

**Bestemmingsplan
Hoefkensstraat 7
te Made**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Hoefkensstraat 7 te Made

Opdrachtgever : Zwaluwe Bouw- en Aannemingsbedrijf B.V.

Postbus 253

4920 AG MADE

Projectnummer : 20110328

Status rapport / versie nr. : Definitief 03

Datum : 3 juli 2014

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : mw. ing. M. Kooijman

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	04-06-2013	definitief	MS	MK
D02	14-01-2014	Ontwerp	MS	MK
D03	03-07-2014	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	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.2.1	Structuurvisie Noord-Brabant	9
3.2.2	Verordening ruimte 2012	10
3.2.3	Woningbouwopgave Regio West-Brabant	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurplan	12
3.3.2	Woonvisie 2011-2016'	13
3.3.3	Beleidsnota Parkeren	14
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Functies en programma	16
4.3	Planopzet en beeldkwaliteit	16
4.4	Groen	17
4.5	Parkeren	17
4.5.1	Parkeerbalans	18
4.5.2	Verkeersafwikkeling	19
5	MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK	20
5.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
5.2	Akoestiek	20
5.3	Luchtkwaliteit	21
5.4	Bodem- en grondwateronderzoek	22
5.5	Waterparagraaf	23
5.6	Flora en fauna	23
5.7	Archeologie	26
5.8	Milieuzoneringen bedrijven	27

5.9	Externe veiligheid	28
5.10	Kabels en leidingen	29
6	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.1.1	Vooroverleg en inspraak	30
6.1.2	Verdere procedure	30
6.2	Economische uitvoerbaarheid	30
7	HET JURIDISCH PLAN	31

BIJLAGE

- 1 Nota van beantwoording, reacties inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Hoefkensstraat 7", oktober 2013;
- 2 Nota van beantwoording, zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Hoefkensstraat 7" te Made, mei 2014.

SEPARATE BIJLAGEN

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoefkensstraat 7 te Made, d.d. 30 mei 2013, kenmerk 20110328 D01;
- 2 Verkennend bodemonderzoek Hoefkensstraat 7 te Made, d.d. 9-10-2012, kenmerk AL/75433;
- 3 Waterparagraaf Hoefkensstraat 7 te Made, d.d. 3 juni 2013, kenmerk 2011328-00 D01;
- 4 Quickscan Flora- en faunawet Hoefkensstraat 7 te Made, d.d. 13 mei 2013, kenmerk 20110328 D01;
- 5 Archeologisch onderzoek 'Made Hoefkensstraat 7', d.d. 25 september 2013, kenmerk 1224, versie 2.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein van het voormalige politiebureau aan de Hoefkensstraat 7 te Made. De ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementengebouw met 11 appartementen. Het, ter hoogte van het voorliggend plangebied, vigerende bestemmingsplan "Kern Made" 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

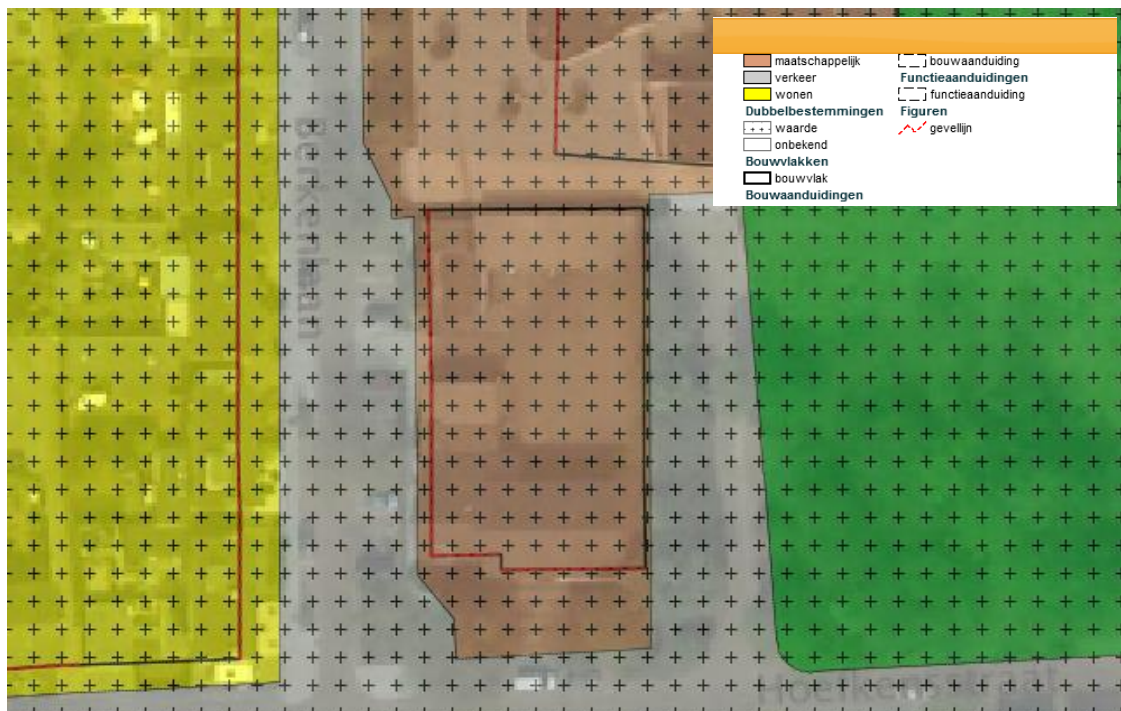
Het plangebied ligt direct ten zuiden van het gemeentehuis van de gemeente Drimmelen, aan de Hoefkensstraat 7 nabij het centrum Made. De Hoefkensstraat is een woonstraat en sluit in westelijk richting aan op de de Godfried Schalckenstraat. De Godfried Schalckenstraat vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van de kern Made en verbindt het centrum met de ten zuiden van de kern gelegen A59.

Het plangebied heeft een markante ligging doordat deze wordt omsloten door een drietal ruimtelijke eenheden. Zo is direct ten noorden van het plangebied het gemeentehuis van de gemeente Drimmelen gelegen welke een stedelijk en moderne uitstraling kent. Daarnaast ligt ten oosten van het plangebied het groene park terwijl aan de zuid en west zijde het plangebied wordt begrensd door de woningen aan de Berkenlaan en Hoefkensstraat. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen de kern.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggend plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kern Made". Dit bestemmingsplan is op 21 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Zoals de onderstaande afbeelding toont is aan het plangebied de bestemming 'maatschappelijk' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend. Daarnaast is het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Dit bestemmingsplan laat de ontwikkeling van 11 appartementen dan ook niet toe.



Om de voorgestane ontwikkeling toch mogelijk te maken is de gemeente Drimmelen voornemens het voorliggend bestemmingsplan in procedure te brengen.

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 is gelegen aan de Hoefkensstraat 7, op de kruising van de Berkenlaan en de Hoefkensstraat. Ter plaatse van het plangebied is voormalige politiebureau aanwezig waardoor het plangebied grotendeels is bebouwd en verhard.

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen direct ten zuiden van het gemeentehuis van Drimmelen. Hierdoor ligt het plangebied op de grens van de woonwijk 'Haasdijk' en het openbaar gebied (park) rond het gemeentehuis.



Hoewel de huidige bebouwing is opgericht als politiebureau heeft het hoofdgebouw de uitstraling van een grondgebonden woning in twee bouwlagen met kap.

De bebouwing is uitsluitend op de Hoefkensstraat georiënteerd waardoor aan de Berkenlaan (een blinde) kopse gevel aan het openbaar gebied grenst.

Op het achterterrein van het perceel is een parkeerterrein aanwezig met aan de noordelijke perceelsgrens verschillende bijgebouwen (garageboxen). Het terrein is volledig ommuurd waarbij aan de zijde van de Berkenlaan een inrit tot het achterperceel aanwezig is. Tenslotte is het plangebied aan de zijde van de woonwijk voorzien van een smalle groenstrook.

Door de situering van het plangebied vormt het plangebied een overgangsgebied tussen het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied en het openbare, groene gebied ten oosten van het plangebied. Daarnaast vormt het gemeentehuis, direct ten noorden van het plangebied een dominant en stedelijk bouwwerk.



Als gevolg van deze compositie van functies en ruimtelijke kenmerken ligt het plangebied in het 'spanningsveld' van deze gebieden.

In de huidige situatie gaat het gemeentehuis, vanuit de Hoefkensstraat gezien, schuil achter de garageboxen van het voormalige politiebureau. Daarnaast vormt de huidige bebouwing door de blinde zij- en achter gevels en de ommuring van het perceel, een barrière tussen de verschillende functies en ruimtelijke kenmerken.

2.2 Ontsluiting en openbare ruimte

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen aan de kruising van de Berkenlaan, ten westen van het plangebied en de Hoefkensstraat ten zuiden van het plangebied. De Hoefkensstraat betreft één van de ontsluitingsroutes van het woongebied aan de zuidoostelijke kernrand van Made, richting de Godfried Schalckenstraat. Zoals eerder aangegeven betreft de Godfried Schalckenstraat een belangrijke, centraal gelegen, ontsluitingsroute van de kern Made, richting het centrum in het noorden en de A59 in het zuiden.

Zowel de Berkenlaan als de Hoefkensstraat zijn ingericht als woonstraat en dienen ter ontsluiting van de hier gelegen woningen. Daarnaast vindt via de Hoefkensstraat de bevoorrading van het gemeentehuis plaats.



De bebouwing aan zowel de Berkenlaan als de Hoefkensstraat (met uitzondering van het gemeentehuis en het voormalige politiebureau) bestaat uit grondgebonden woningen. Verschillende van deze woningen zijn voorzien van een eigen inrit met parkeergelegenheid op het eigen terrein. De woningen zonder een eigen inrit maken gebruik van de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.

Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van omwonenden en bezoekers zijn derhalve in het wegprofiel van zowel de Berkenlaan als de Hoefkensstraat diverse langs- en haakse parkeervoorzieningen aanwezig.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van de nationale belangen. Het Rijk zal, als daarom wordt gevraagd door gemeente, in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure haar nationale belangen toelichten en, indien nodig, daarover advies geven.

Conclusie

Met de realisatie van elf nieuwe woningen zijn geen nationale belangen in het geding.

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.

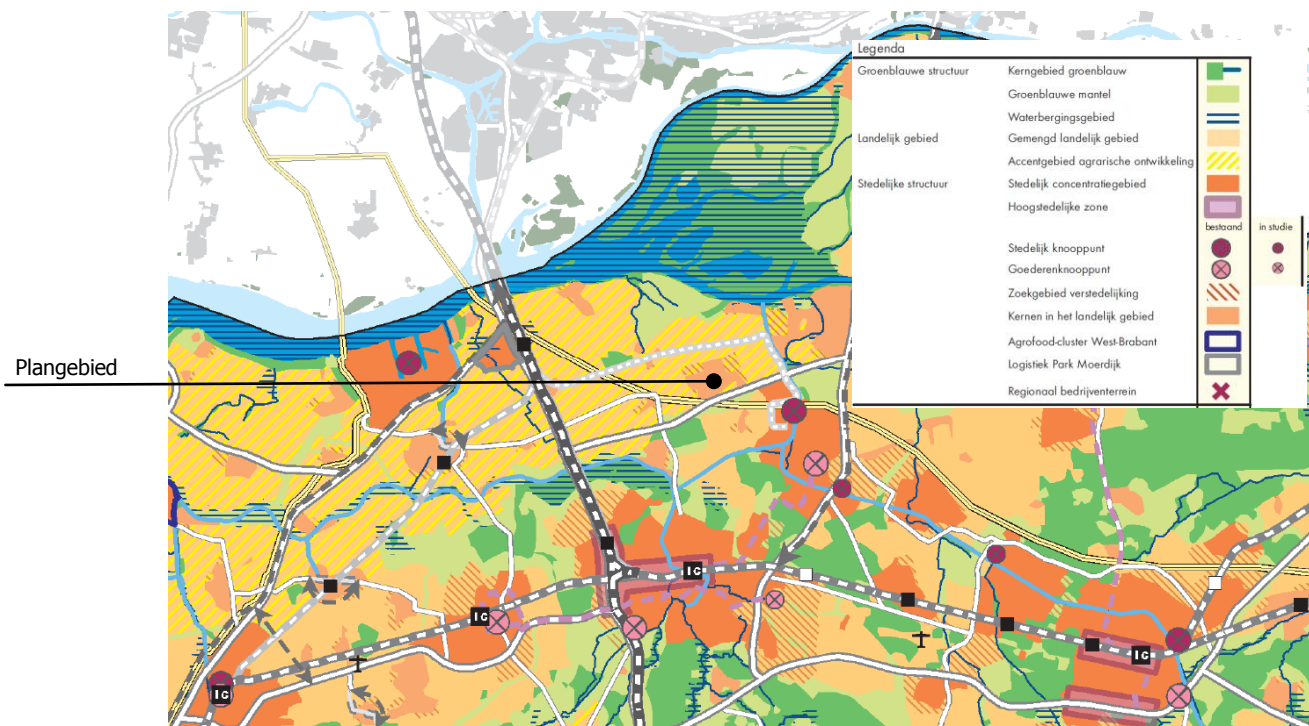
Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief. De provinciale ruimtelijke 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 geledingszones 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.

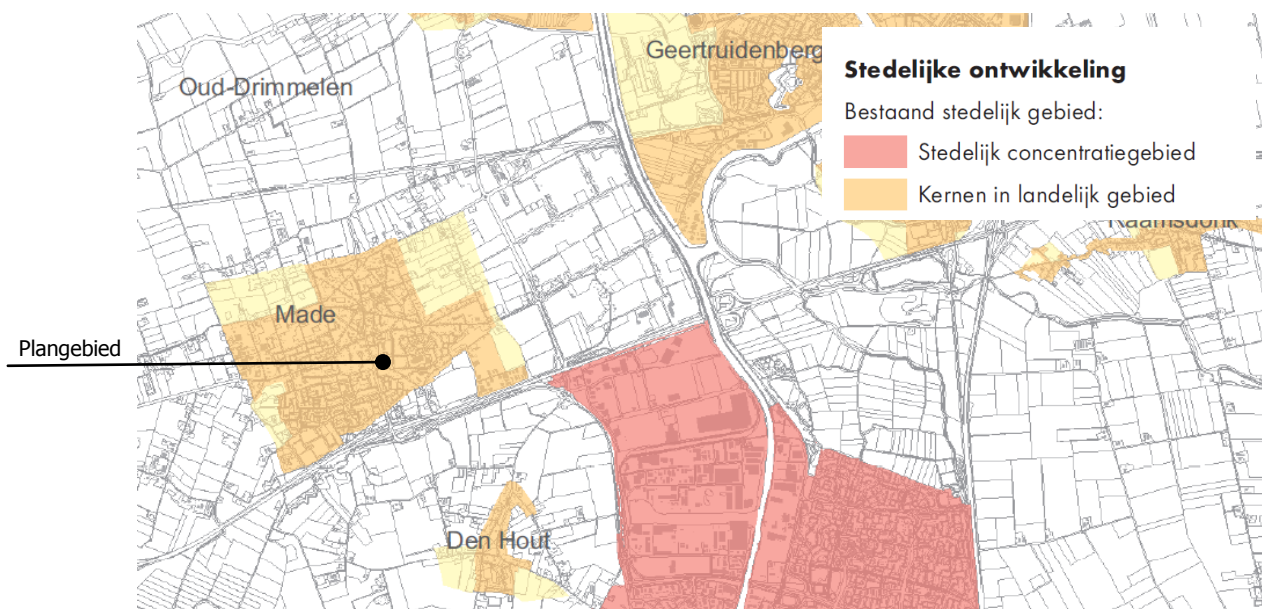
De Verordening ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening ruimte behandelt de volgende onderwerpen:

- 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.

3.2.3 Woningbouwopgave Regio West-Brabant

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de Woningbouwopgave 2012 t/m 2021 Regio West-Brabant. In de Regionale Agenda Wonen (deel A) staat dat de totale woningbouwopgave voor de gemeente Drimmelen in de periode 2013 tot 2022 is vastgesteld op 715 woningen. Deze opgave moet voorzien in de woningbehoefte van de bevolking van gemeente Drimmelen.

Deze woningbouwopgave is door de gemeente Drimmelen vertaald in de Woonvisie 2011-2016, waarbij rekening is gehouden met de huishoudenssamenstelling, leeftijdopbouw en inkomen van de bewoners (zie ook paragraaf 3.3.2).

Het bestemmingsplan voorziet in een gedifferentieerd aanbod van appartementen, variërend in een woonoppervlak van circa 100 m² tot ca. 250 m². Voor een deel van de appartementen wordt voorzien in inpandige garages. Daarnaast is het appartementengebouw gelegen op korte afstand van de centrumvoorzieningen van de kern Made en voorziet deze in levensloopbestendige woningen.

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 Hoefkensstraat 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). Dit geldt eveneens voor de Hoefkensstraat en de Berkenlaan.

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 koopsector 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 Prinsenvolder 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.

Andere plannen in ontwikkeling zijn onder andere Burg. Smitsplein en Schalckenhof. 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 parkeerterrein 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

Op basis van het gemeentelijk beleid dient iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op basis van de vastgestelde parkeernormen, te voorzien in voldoende parkeerkeergelegenheid. Ten aanzien van de functie 'Wonen' geldt echter dat het benodigde aantal parkeerplaatsen niet enkel op het eigen terrein hoeft te worden gerealiseerd. De benodigde parkeervoorzieningen mogen hier eveneens in de openbare ruimte worden aangebracht.

In hoofdstuk 4 van dit 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 woonstraat; de Hoefkensstraat. De Hoefkensstraat loopt langs het voorliggend plangebied in zowel oostelijke als westelijke richting. In westelijke richting sluit de Hoefkensstraat aan op de Godfried Schalckensstraat, welke als (historische) bebouwingslint de hoofdonthoudingsroute vormt tussen het centrum van de kern en de A59 ten zuiden van de kern. In de oostelijke richting sluit de Hoefkensstraat aan op de Meidoornlaan en het Olmenpad.

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.



Indicatieve weergave inrichting plangebied

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 elf appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt binnen het plangebied voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen.

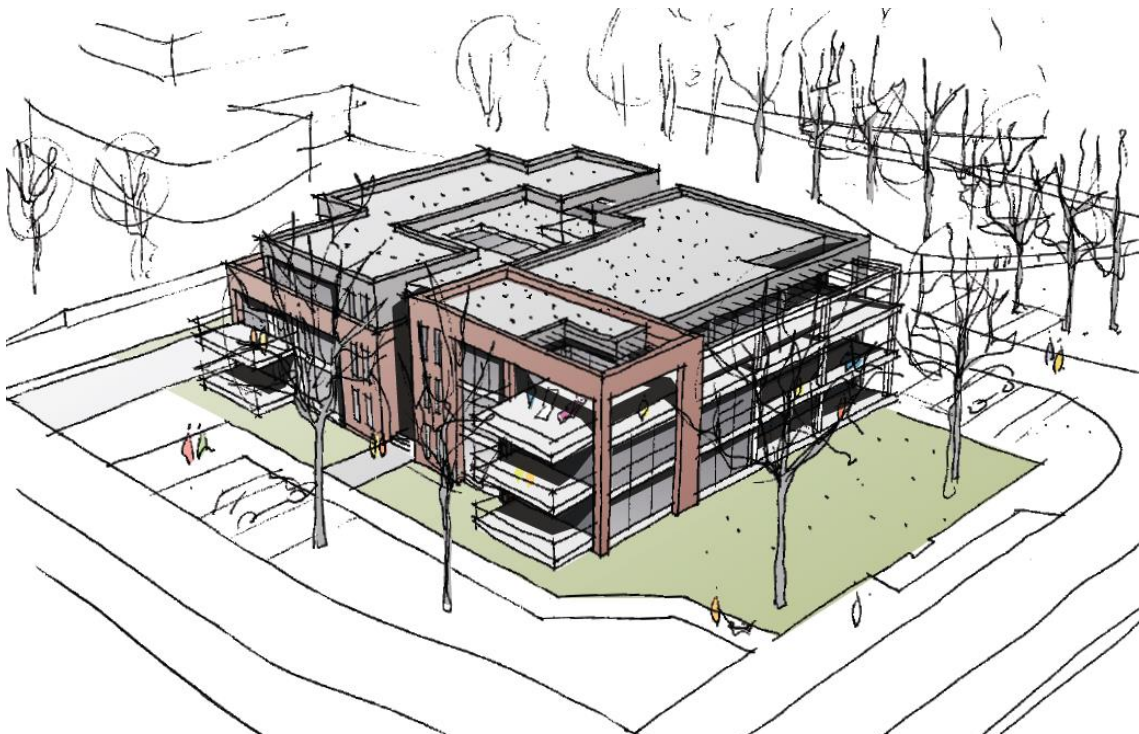
4.3 Planopzet en beeldkwaliteit

De elf appartementen worden opgenomen binnen een appartementengebouw, gesitueerd ter hoogte van de huidige bebouwing aan de Hoefkensstraat 7 te Made.

Omdat het plangebied het overgangsgebied vormt tussen het gemeentehuis (met een stedelijke uitstraling), het park (met een groen karakter) en de grondgebonden woningen aan de woonstraten Hoefkensstraat en Berkenlaan, vormt het plangebied de verbindende schakel tussen deze gebieden.

De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke relatie tussen deze gebieden door, voor wat betreft de uitstraling aan te sluiten bij zowel het 'stedelijke' gemeentehuis als de grondgebonden woningen. Om deze reden wordt ten aanzien van de bouwhoogte aangesloten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

De onderstaande afbeelding toont een indicatieve weergave van de voorgestane ontwikkeling.



De grondgebonden woningen in de directe omgeving bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Het gemeentehuis kent twee bouwlagen met plat dak. Echter, omdat het omringend maaiveld van het gemeentehuis hoger ligt dan het maaiveld van de woningen, ontstaat een eenduidig beeld in de bouwhoogten.

Om aan te sluiten bij het bestaande regime van bouwhoogten wordt het appartementengebouw opgericht in drie bouwlagen met een plat dak. Hiermee wordt één bouwlaag toegevoegd ten opzichte van de naastgelegen grondgebonden woningen en het gemeentehuis, maar voegt het gebouw zich binnen het bestaande regime van bouwhoogten.

Omdat het plangebied direct grenst aan het gemeentehuis en aldus in ruimtelijke opzicht hier een sterke relatie mee heeft, wordt voor wat betreft de uitstraling en beeldkwaliteit, aansluiting gezocht bij het stedelijke karakter van het gemeentehuis. Aldus wordt een moderne architectuur voorgestaan met een alzijdige oriëntatie waarbij aan alle zijden van het gebouw balkons zijn opgenomen.

De hoofdentree wordt gesitueerd in de oostgevel van het appartementengebouw, aan de huidige bevoorradingsweg naar het gemeentehuis. Daarnaast wordt een zijgang voorzien aan de Berkenlaan alsmede een toegang tot de inpandige garages en bergingen.

Ten aanzien van het woningaanbod wordt een gedifferentieerd aanbod van appartementen voorgestaan, variërend in een woonoppervlak van circa. 100 m² tot 250 m².

4.4 Groen

Bij de totstandkoming van het voorliggende plan is het behoud van de grote bomen in de Berkenlaan en de Hoefkensstraat het uitgangspunt geweest. Daarnaast worden de overige groenvoorziening aan de Berkenlaan en Hoefkensstraat behouden of opnieuw ingericht met groen.

In het kader van groot onderhoud in het park rondom het gemeentehuis heeft een uitdunning van het aantal bomen plaatsgevonden. Omdat de invulling van het plangebied nog niet bekend was, is de uitdunning rondom de ontsluitingsweg naar de achterzijde van het gemeentehuis uitgesteld. De uitvoering van dit onderhoud ter plaatse wordt afgestemd met de invulling van het gebied. Bij de afweging welke bomen moeten worden gerooid, zal rekening worden gehouden met de kwaliteit van de ter plaatse aanwezige bomen.

4.5 Parkeren

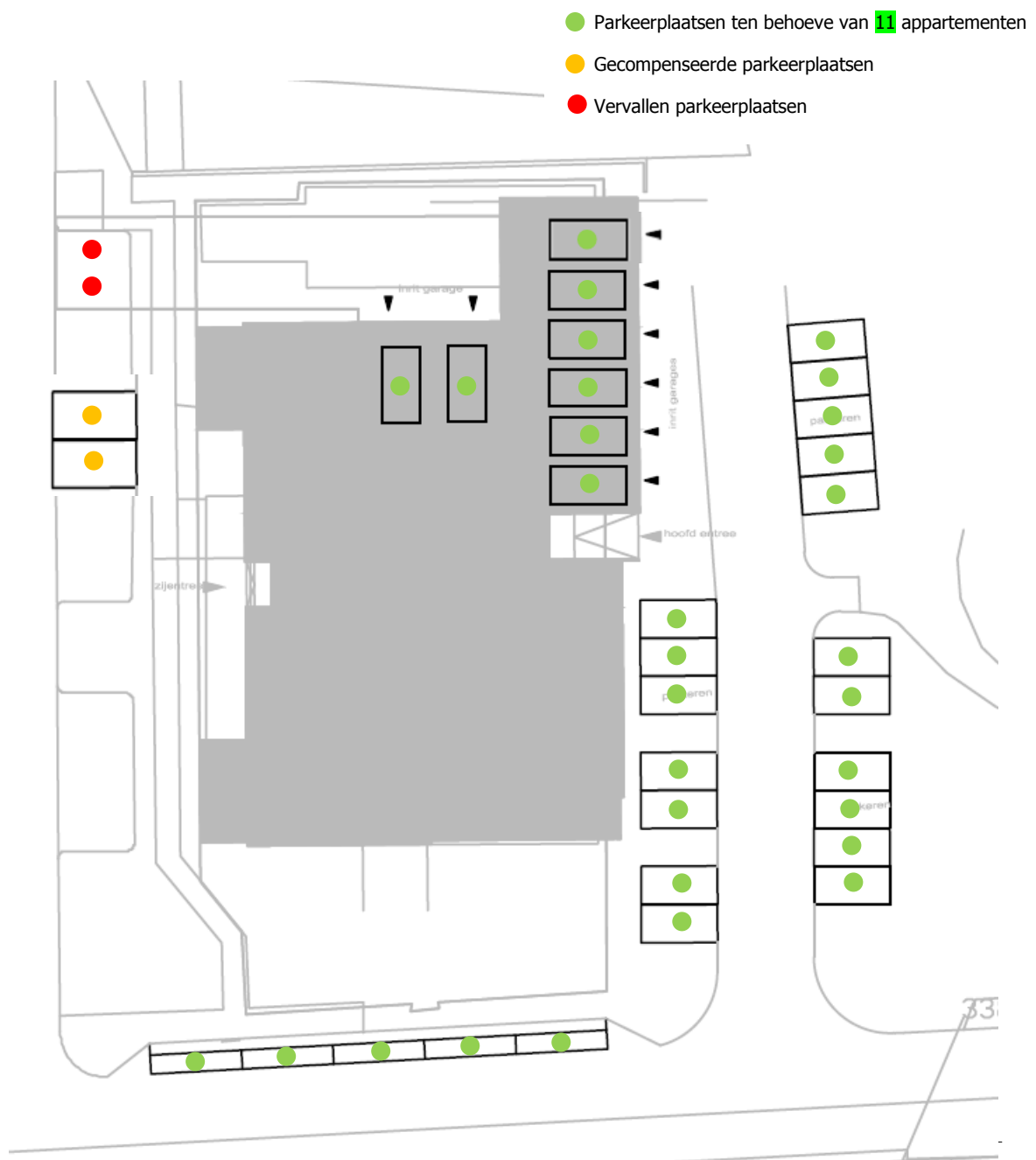
Zoals aangegeven bestaat de voorgestane ontwikkeling uit de realisatie van 11 appartementen. Op basis van het gemeentelijk beleid gelden voor deze woningtypen de volgende parkeernormen:

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

Op basis van het bovenstaande overzicht dienen afhankelijk van het ter realiseren woningtypen tussen de 19 en 22 parkeerplaatsen ten behoeve van het voorliggend plan gerealiseerd te worden. In het voorliggend geval is in overleg met de ontwikkelaar overeengekomen dat uitgegaan dient te worden van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per appartement.

4.5.1 Parkeerbalans

Zoals in de voorgaande paragraaf beschreven, dient het voorliggend plan te voorzien in tenminste 22 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn, direct ten zuiden van het plangebied, bovendien reeds 3 (langs-) parkeerplaatsen aanwezig. Deze bestaande parkeerplaatsen stonden ten dienste van het voormalige politiebureau en mogen aldus aan het voorliggend plangebied worden toegeschreven. De onderstaande afbeelding toont de inrichting van de openbare ruimte rond het appartementengebouw en de aanwezige (inpandige) garages.



Zoals de voorgaande afbeelding toont zijn direct ten zuiden van het plangebied 2 nieuwe (langs-)parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn ten oosten van het plangebied 18 nieuwe parkeerplaatsen gesitueerd aan de bevoorradingsweg tot het gemeentehuis. Tenslotte voorziet het plan in 8 inpandige garages welke eveneens als parkeerplaats dient te worden meegerekend in de parkeerbalans.

Als gevolg van de nieuwe uitrit aan Berkenlaan zullen hier echter 2 parkeerplaatsen komen te vervallen. Deze parkeerplaatsen worden binnen het voorliggend plan gecompenseerd door aan de Berkenlaan 2 nieuwe parkeerplaatsen toe te voegen. Deze nieuwe parkeerplaatsen worden gesitueerd ter hoogte van het huidige plateau tussen de bestaande haakse parkeervakken.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in $(2+18+8)$ 28 parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat het plan hiermee ruimschoots voldoet aan de gestelde norm van 2 parkeerplaatsen per appartement.

4.5.2 Verkeersafwikkeling

De openbare ruimte rond het appartementengebouw is ingericht als woonerf met een maximale snelheid van 30 km/h. De nieuwe parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast blijft de bevoorradingsweg tot het gemeentehuis gehandhaafd.

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 Zwaluwe bouw- en aannemingsbedrijf b.v. is, ten behoeve van de voorgestane herontwikkeling, onderzoek verricht naar het aspect akoestiek. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Hoefkensstraat 7', d.d. 30 mei 2013, met kenmerk 20110328 D01, welke als separate bijlage aan het voorliggend plan is toegevoegd.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De voorgestane ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de Godfried Schalkenstraat. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de maximale bebouwingscontouren (het bouwvlak) en deze te toetsen aan het wettelijk kader.

Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde 30 km wegen bij het onderzoek betrokken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Godfried Schalkenstraat niet wordt overschreden.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is de geluidbelasting ter plaatse van de ontwikkeling vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Hierbij is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat vanuit het aspect akoestiek geen beperkingen gelden ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling.

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 11 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 Zwaluwe Bouw- en Aannemingsbedrijf BV is door Adcim BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein Hoefkensstraat 7 te Made, kadastraal bekend gemeente Made, sectie S, nummer 2402. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Hoefkensstraat 7 te Made', d.d. 9-10-2012, met kenmerk AL/75433. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan voorgelegd.

Doel

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het perceel verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen ten aanzien van de hier voorgestane ontwikkeling.

Resultaten

Uit de boorbeschrijvingen is gebleken dat de bodem onder de bestrating bestaat uit een dunne laag ophoogzand en vervolgens uit donkerbruin matig humeus matig fijn zand tot 1m-mv. Daaronder wordt lichtbruin zand en plaatselijk sterk siltig zand aangetroffen.

Aan de uitkomende grond zijn geen of geen noemenswaardige bijmengingen aangetroffen. Op de datum van grondwatermonsternamen (28 september 2012) werd grondwater op 2.40 m-mv aangetroffen.

Op basis van het beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie worden geconcludeerd dat:

- In de bovengrond alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 zijn aangetroffen;
- In de ondergrond alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 zijn aangetroffen;
- In het grondwater gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Dit betreffen echter geen relevante verhogingen.

Op basis van de verkregen resultaten wordt dan ook geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

5.5 Waterparagraaf

In het kader van de hier voorgestane ontwikkeling, bestaande uit de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 11 appartementen, dient een onderzoek verricht te worden naar de invloeden van deze ontwikkeling op de waterhuishouding. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Waterparagraaf Hoefkensstraat 7 te Made', d.d. 3 juni 2013 met kenmerk 20110328-00. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied voldoet aan de minimale ontwateringsnorm en de droogleggingsnorm van het waterschap Brabantse Delta.

De toename in verhard oppervlak is kleiner dan de ondergrens van de retentie eis van waterschap Brabantse Delta en gemeente Drimmelen. Deze wordt vereist als er sprake is van een toename van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak. In het voorliggend geval wordt er dan ook geen retentie vereist gesteld en is het geoorloofd het hemelwater direct af te koppelen op het oppervlaktewater, te infiltreren in de ondergrond of af te voeren naar het gemeentelijk (gescheiden) rioleringsstelsel.

Gezien de kleinschaligheid van de planontwikkeling en de hemelwaterzorgplicht heeft het de voorkeur om het regen- en afvalwater gescheiden aan te bieden op het gescheiden rioolstelsel in de Berkenlaan. In overleg met de gemeente zullen de aansluitmogelijkheden en hoeveelheden in een beknopt rioleringsplan nader worden uitgewerkt. Hierbij is het van belang dat gebruik wordt gemaakt van niet uitlopende materialen.

Resumerend kan dan ook worden geconcludeerd dat vanuit het aspect 'water' geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de hier voorgestane ontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

In opdracht van Zwaluwe bouw- en aannemingsbedrijf b.v. is een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling aan de Hoefkensstraat 7 te Made. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- en faunawet Hoefkensstraat 7 te Made', d.d. 13 mei 2013 met kenmerk 20110328 welke als separate bijlage aan het voorliggend plan is toegevoegd.

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 3,8 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrictlijngebied.

De voorgenomen ontwikkeling heeft, gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand, geen invloed op dit gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van ca. 920 meter ten zuiden van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van het gebied 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

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren waargenomen. 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

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. De aanwezige stootvoegen in het voormalige politiebureau zijn breed genoeg om toegang te kunnen bieden aan vleermuizen maar bevonden zich net onder de dakrand en net boven de grond. Tevens waren er enkele grote ventilatieroosters verwerkt, waardoor er veel tocht in de spouwmuren ontstaat. De aanwezige dakrandbeschoeiing biedt geen toegang of beschutting voor vleermuizen. Er zijn zowel buiten als inpandig geen sporen of vleermuizen waargenomen. Gezien het bovenstaande zijn vast rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in de te slopen bebouwing niet waarschijnlijk en is een omgevingsonderzoek van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

De bomen binnen het plangebied hebben geen zichtbare grote boomholtes of openingen. De bomen zouden als baltsplek gebruikt kunnen worden, maar hebben te kleine openingen om kraamkolonies te kunnen herbergen. Gezien het bovenstaande zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten niet waarschijnlijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Met de voorgenomen planontwikkeling zullen er enkele bomen worden gerooid, echter zal het groene lijnelement op zich hierdoor niet verdwijnen. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. 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.

Amfibieën

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en de provincie 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.

Aangezien de rugstreeppad in de omgeving is waargenomen wordt, ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw, aanbevolen om:

- Tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen);
- Als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand paddenschermen te plaatsen;
- Afdekken of dempen van natte plekken.

Reptielen en ongewervelde en vissen

Het groen binnen het plangebied bestaat uit gecultiveerde borden met een hoog onderhoudsinterval en groot groen met een lager onderhoudsinterval. De dichtstbijzijnde waterloop ligt op ca. 750 m ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van hier de voorgestane ontwikkeling.

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 'Made Hoefkensstraat 7', d.d. 25 september 2013 met kenmerk 1224, versie 2. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggende bestemmingsplan toegevoegd.

Onderzoeksresultaten en conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied als 'grotendeels intact' kan worden beschouwd en dat er hier archeologische resten kunnen voorkomen. De intacte bodem wordt in een gebied met een oppervlakte van circa 550 m² bedreigd door de voorgenomen plannen. Ter plaatse van het bestaande bebouwing en de fundering van een inmiddels verwijderde zendmast is de bodem verstoord tot circa 1,0 m –mv. Ondiepe sporen zullen daar vernietigd zijn, diepere sporen kunnen nog wel worden aangetroffen. Er geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode laat paleolithicum tot en met nieuwe tijd.

Om vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn dient, bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een zogenaamd 'Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven' te worden uitgevoerd. Voorafgaand aan dit onderzoek dient een 'Programma van Eisen' opgesteld te worden, welke door het bevoegd gezag (gemeente Drimmelen) moet worden goedgekeurd.

5.8 Milieuzoneringen 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 functie en de ligging van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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 het gemeentehuis aan de Park 1 direct grenzend aan het plangebied, Autohandel P. Caron en Zoon BV aan de Haasdijk 17 op circa 20 meter van het plangebied en Boetiek 92 (dameskleding) aan de Godfried Schalckenstraat 10 op circa 25 meter afstand van het voorliggend plangebied.

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

Ten aanzien van het gemeentehuis (aangemerkt als SBI-code 84A) wordt een afstand van 10 meter aangehouden voor het aspect geluid. Het aspect geluid heeft hierbij met name betrekking op de verkeersbewegingen ten gevolge van bezoekers van deze maatschappelijke functie.

In de voorliggende situatie vindt de verkeersafwikkeling en het parkeren ten behoeve van het gemeentehuis plaats via de Adelstraat, op een afstand van circa 85 meter tot het plangebied. Het gebied rond het gemeentehuis is dan ook hoofdzakelijk ingericht als voetgangersgebied.

Gezien het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de afstand tussen het plangebied en de feitelijke geluidsbron ruimschoots voldoet aan de geldende richtlijnen.

Voor wat betreft de autohandel aan de Haasdijk 17 (SBI-code 451, 452, 454) geldt een afstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Voor de overige aspecten wordt een afstand van 10 of 0 meter aangehouden waaraan in de voorliggende situatie ruimschoots wordt voldaan. De feitelijke bedrijfsactiviteiten in relatie tot het aspect geluid (stalling en reparatie van auto's) vindt echter op een afstand van circa 40 meter plaats.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat tussen het voorliggend plangebied en het autobedrijf reeds diverse woningen aanwezig zijn. Hiermee kunnen deze woningen als maatgevend worden aangemerkt, zowel in het kader van de interne als externe toetsing van afstanden.

Omdat ter hoogte van de bestaande woningen, welke direct grenzen aan het autobedrijf, reeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd, wordt vastgesteld dat ter hoogte van het plangebied eveneens voldaan wordt aan de geldende eisen.

Geconcludeerd wordt dan ook dat, ten aanzien van het aspect "milieuzonering bedrijven" er geen beperkingen bestaan 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 gevaarenbron.

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 300 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

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. 800 meter 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. 800 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 Hoefkensstraat 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. 750 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 en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoefkensstraat' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. In het kader van het vooroverleg zijn zes reacties ontvangen.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 28 juni tot en met 8 augustus 2013 voor iedereen ter inzage gelegen in de hal van het gemeentehuis. Ook is het plan gepubliceerd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen het voorontwerp zijn negen inspraakreacties binnengekomen.

De ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties zijn verwoord en beantwoord in de 'Nota van beantwoording', welke als bijlage 1 aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

6.1.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 24 januari 2014 tot en met donderdag 6 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder de mogelijkheid geboden mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen. In totaal zijn 7 zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn verwoord en beantwoord in de 'Nota van beantwoorden', welke als bijlage 2 is toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan.

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 'Hoefkensstraat' 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 SVBP2012. 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-verblijf' is gegeven aan de gronden die dienen voor de ontsluiting van het plangebied en de hierbij noodzakelijke parkeerplaatsen. Daarnaast is binnen de bestemming eveneens ruimte voor groenvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen etc..

De bestemming 'Wonen' biedt de mogelijkheid tot de realisatie van maximaal elf gestapelde woningen. 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

NOTA VAN BEANTWOORDING,
Reacties inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Hoefkensstraat 7",
oktober 2013.



NOTA VAN BEANTWOORDING

Reacties inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “Hoefkensstraat 7”

Oktober 2013

Inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingplan “Hoefkensstraat 7”

1. De heer J.P.J.J. de Jong, Berkenlaan 18, 4921 CG Made (registratienr.: 13ink05487)

1	Reactie	Beoordeling
A	Het pand had voorheen een kantoorfunctie, waardoor er alleen overdag gebruik van werd gemaakt. Dit zorgde voor een rustige woon- en leefomgeving. Met de bouw van dit appartementencomplex komt daar een einde aan.	De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan “Kern Made” de bestemming Maatschappelijk. Betreffende gronden zijn hiermee bestemd voor maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden. Dit betekent dat in het huidige pand of in een nieuw te bouwen pand ook andere activiteiten dan de kantoorfunctie zijn toegestaan, die een publieksaantrekkende functie kunnen hebben, zowel overdag als 's avonds.
B	Er zal meer verkeersoverlast zijn. De bewoners in de Berkenlaan hebben de openbare parkeervakken nodig om de auto's kwijt te kunnen, omdat bijna iedereen 2 auto's bezit, maar deze niet op hun eigen opritten kwijt kunnen. Verwacht wordt dat de bewoners van de appartementen straks tegen het verkeer in rijden, wat gevaarlijke situaties kan opleveren. De extra parkeerhavens lijken op gemeentegrond te liggen.	Er worden ten oosten van het nieuwe gebouw 18 parkeerplaatsen aangelegd, aan de Hoefkensstraat komen 2 extra parkeerplaatsen en in het gebouw komen 7 garages. Hiermee wordt ruim voorzien in de parkeerbehoefte voor de 10 nieuwe woningen. De bestaande openbare parkeervakken worden niet meegerekend in het parkeeraanbod voor de nieuwe woningen. Verkeersoverlast in de Berkenlaan en Hoefkensstraat is dan ook niet te verwachten. De nieuwe parkeerplaatsen worden inderdaad op gemeentegrond gepland. Middels een overeenkomst worden hierover tussen gemeente en ontwikkelaar afspraken vastgelegd. Voor de nieuwe bewoners gelden dezelfde verkeersregels als voor de huidige bewoners.
C	Het mooie aan de woonomgeving is dat er een park is en dus een rustige leefomgeving. Inspreker vindt het niet kunnen dat het park wordt opgeofferd voor parkeergelegenheid.	Voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de aanwezige ontsluitingsroute richting de achterzijde van het gemeentehuis. Slechts een zeer beperkt deel hoeft hierdoor te worden opgeofferd voor de nieuwe parkeerplaatsen. In het kader van groot onderhoud in het park rondom het gemeentehuis heeft een dunning van het aantal bomen plaats gevonden. Omdat de invulling van het plangebied nog niet bekend was, is de dunning rondom de ontsluitingsweg naar de achterzijde van het gemeentehuis uitgesteld. De uitvoering van het onderhoud ter plaatse wordt afgestemd met de invulling van het gebied. Bij de afweging zal rekening worden gehouden met de kwaliteit van de ter plaatse aanwezige bomen.
D	De in tekening opgenomen, grote bomen rondom het complex moeten behouden blijven. Dit geldt ook voor de groenvoorzieningen/perkjes in de Berkenlaan.	Bij het ontwerp van de verkaveling is rekening gehouden met de situering van de grote bomen. Ter plaatse zal ook de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht.
E	Het huidige pand is aan de kant van de Berkenlaan 7,50 meter. Het appartementengebouw krijgt een hoogte van 11 meter. Met een hoogte van 11 meter verdwijnt de lichtinval van de ochtendzon in doorzonwoning van inspreker.	Zoals uit de bezonningsstudie blijkt, zal de woning van inspreker geen beperkingen ondervinden als gevolg van schaduwwerking.
F	Inspreker wil niet dat het maaiveld omhoog gaat. Er moet vanaf trottoirhoogte worden gemeten.	In het plangebied is een klein hoogteverschil (circa 0,30 meter) aanwezig. Het peil van de achterzijde van het perceel zal worden aangehouden. Dit betekent dat de bebouwing aan de zijde van de Berkenlaan circa 0,40 meter boven het peil van de straat zal worden opgericht. Ten opzichte van de woningen aan de Berkenlaan scheelt dit ca. 0,10 meter.
G	De balkons beginnen op de rode lijn en niet de steense muur. Het gehele gebouw moet helemaal binnen de rode lijn worden gebouwd.	De voorgestane ontwikkeling, inclusief balkons, overschrijdt de roolijnen niet. De regels in het bestemmingsplan geven aan dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend in

		het bouwvlak mogen worden gebouwd. Ondergeschikte bouwdelen waaronder balkons mogen de bouwgrens met niet meer dan 1 meter overschrijden.
H	Als ervoor gekozen wordt om aan de Berkenlaan een zijentree van het appartementengebouw te maken dan kun je er op wachten dat de parkeervakken aan de Berkenlaan benut worden door de appartementbewoners.	Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is het niet aannemelijk dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw (voorheen bouwvergunning).
I	De balkons recht tegenover woning van inspreker veroorzaken inkijk in woning inspreker. Balkons leveren geluids- en privacyoverlast. Inspreker staat er op dat geen installaties (koeling etc.) op het dak/balkons worden geplaatst.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt ruim 23 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van inspreker is niet te verwachten. Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
J	De waarde van de woning van inspreker zal drastisch dalen. 7 jaar geleden is huis gekocht met de gedachte dat het gebouw een bedrijfsfunctie bleef behouden. Het vrij wonen in een rustige buurt wordt drastisch verstoord door de bouw van dit appartementencomplex. Niet acceptabel dat het beetje groen (park) in het centrum moet wijken voor zo'n complex.	Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
K	Er wordt bouwoverlast en overlast van zwaar vrachtverkeer verwacht omdat inspreker op de hoek Berkenlaan-Hoefkensstraat woont. Angst voor scheurvorming.	Er zal opdracht worden gegeven voor het uitvoeren van een nulmeting, welke dient plaats te vinden voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein. Overigens heeft deze opmerking betrekking op uitvoeringsaspecten. Deze opmerking is op dit moment, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, dan ook niet relevant.
L	Onduidelijk of de 10 appartementen wel verkocht gaan worden. Er staan nog tientallen appartementen, waaronder nieuwbouw, te koop in Made.	Middels onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de Woningbouwopgave 2012 t/m 2021 Regio West-Brabant. Deze opgave moet voorzien in de woningbehoefte voor de bevolking van onze gemeente. Dit is door de gemeente vertaald in de Woonvisie 2011-2016, waarbij rekening is gehouden met de huishoudenssamenstelling, leeftijdopbouw en inkomen van de bewoners. Het voorlopige bouwplan voorziet in een gedifferentieerd aanbod van appartementen, variërend in een woonoppervlak van ca. 100 m ² tot ca. 250 m ² . Voor een deel van de appartementen wordt voorzien in inpandige garages en het appartementengebouw is gelegen in zeer nabije dichtheid van de centrumvoorzieningen. Dit aanbod, dat voorziet in levensloopbestendige woningen, sluit aan op de woonbehoefte zoals in de woonvisie is omschreven.

2. De heer S.J.J. Smits en mevrouw P.M. Smits-Segeren, Hoefkensstraat 4A, 4921 CH Made (registratienr.: 13ink05763)

2	Reactie	Beoordeling
A	Het gebouw is te kolossaal en past niet in de omgeving waar alleen grondgebonden woningen zijn behoudens het gemeentehuis. Het	Het plangebied vormt het overgangsgebied tussen het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied, het openbare, groene gebied ten oosten van het plangebied en het

	gemeentehuis gaat zijn uitstraling missen doordat het overrompeld wordt door een hoog appartementengebouw. Beter is om het park door te trekken zodat het gemeentehuis zijn uitstraling blijft behouden en beter aansluit bij de omgeving.	gemeentehuis direct ten noorden van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke relatie tussen deze gebieden door voor wat betreft de uitstraling aan te sluiten bij zowel het "stedelijke" gemeentehuis als de grondgebonden woningen. Ten aanzien van de bouwhoogte is aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving.
B	Onacceptabel dat groen bijna wordt gehalveerd van 1200 m ² naar 600 m ² en ook nog groen verdwijnt ten behoeve van de parkeerplaatsen aan de oostzijde van de bevoorradingsweg naar het gemeentehuis.	Het perceel Hoefkensstraat 7 is momenteel volledig verhard m.u.v. de groenvoorziening aan de voorzijde van het bestaande gebouw. Ter plaatse zal de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht. Enkel aan de oostzijde van het perceel Hoefkensstraat 7 overschrijdt het nieuwe bouwvlak de bestaande bouwgrens met circa 3 meter. Daarnaast zijn er 18 nieuwe parkeerplaatsen gepland aan de oostzijde van het gebouw. In het kader van groot onderhoud in het park rondom het gemeentehuis heeft een dunning van het aantal bomen plaats gevonden. Omdat de invulling van het plangebied nog niet bekend was, is de dunning rondom de ontsluitingsweg naar de achterzijde van het gemeentehuis uitgesteld. De uitvoering van het onderhoud ter plaatse wordt afgestemd met de invulling van het gebied. Bij de afweging zal rekening worden gehouden met de kwaliteit van de ter plaatse aanwezige bomen.
C	De verkeersdruk in de Hoefkensstraat zal toenemen. Omdat de Hoefkensstraat een eenrichtingsstraat is vormen de Meidoornlaan, Haasdijk en Adelstraat de ontsluitingswegen en niet de Godfried Schalckenstraat.	Toevoeging van 10 extra woningen heeft een zeer beperkte toename van het verkeer tot gevolg. Bij een appartement wordt in dit geval uitgegaan van 6,3 vervoersbewegingen (motorvoertuigen) per etmaal. Met 10 extra woningen, kan dan een extra verkeersgeneratie van 63 motorvoertuigen per etmaal worden verwacht. De capaciteit van de weg is ruim voldoende om deze extra verkeersgeneratie op te vangen. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de Godfried Schalckenstraat een belangrijke, centraal gelegen ontsluitingsroute van de kern Made betreft.
D	De 30 km-zone in de Hoefkensstraat en Beukenlaan is nooit visueel kenbaar gemaakt. Inspreker denkt dat het Verkeersbesluit d.d. 13 september 2001 dan ook niet meer geldig is.	Bij het inrijden van de Hoefkensstraat is middels een verkeersbord aangegeven dat men een 30km-zone betreedt. Overigens is deze opmerking in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure niet relevant.
E	Voor senioren is behoefte aan niet te grote voor senioren geschikte woningen met ruime buitenruimte. Grondgebonden woningen komen hier beter tot hun recht, wat ook beter in de omgeving past. Bovendien staan er nog veel appartementen te koop in Made. Kleine (starters) en levensloopbestendige woningen moeten prioriteit krijgen.	Uit onderzoek naar de woonwensen van senioren in de Gemeente Drimmelen komt naar voren dat de woningen afhankelijk van de locatie grondgebonden of gestapeld worden uitgevoerd. De beide woningtypes zijn voor de meerderheid van de senioren inwisselbaar, wel moet de woning ruim zijn en geschikt voor senioren. Vooral de woonkamer, badkamer en de buitenruimte moeten ruime afmetingen hebben en een inbandige berging wordt op prijs gesteld. Senioren wonen bovendien het liefst op loopafstand van het centrum. Onderhavig plan, met levensloopbestendige woningen, voorziet in deze woonwensen.
F	Het is onjuist dat alle omliggende woningen een eigen inrit en parkeerplaats hebben. Aan de Berkenlaan heeft de meerderheid slechts een halve inrit, dus al helemaal geen parkeerplaats op eigen perceel.	In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad abusievelijk aangegeven dat alle grondgebonden woningen in de directe omgeving zijn voorzien van een eigen inrit met een parkeerplaats op eigen terrein. Overigens maakt dit geen verschil voor de in het bestemmingsplan opgenomen parkeerbalans, omdat voor de nieuwbouw enkel wordt voorzien in nieuwe parkeerplaatsen en geen gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de Beleidsnota Parkeren is aangegeven dat de eis om op eigen terrein te parkeren uitdrukkelijk niet geldt voor de functie wonen. Dit dient op juiste wijze in de toelichting van het bestemmingsplan te worden verwerkt.

G	De verkeersintensiteit zal toenemen wat de Hoefkensstraat niet ten goede komt, gezien de kwaliteit van het straatwerk ter plaatse.	Toevoeging van 10 extra woningen heeft een zeer beperkte toename van het verkeer tot gevolg. Bij een appartement wordt in dit geval uitgegaan van 6,3 vervoersbewegingen (motorvoertuigen) per etmaal. Met 10 extra woningen, kan dan een extra verkeersgeneratie van 63 motorvoertuigen per etmaal worden verwacht. De capaciteit van de weg is ruim voldoende om deze extra verkeersgeneratie op te vangen.
H	De privacy van enkele panden aan de Hoefkensstraat gaat stukken achteruit met de komst van deze appartementen. Er komen 6 balkons aan de Hoefkensstraat waarvandaan bij de insprekers kan worden binnengekeken. De woning is in 2000 gekocht vanwege de privacy en rustige straat.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
I	Onduidelijk wat er gebeurt met de groenstrook aan de Hoefkensstraat met de beeldbepalende boom links voor het bestaande gebouw. Het rooien en nieuw beplanten is voor insprekers geen optie.	Bij het ontwerp van de verkaveling is rekening gehouden met de situering van de grote bomen. Ter plaatse zal ook de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht.
J	Om aan te sluiten bij de schaal en maat van de omgeving moeten grondgebonden, levensloopbestendige woningen worden opgericht (voor zowel jeugd als senioren) en geen appartementencomplex.	Het plangebied vormt het overgangsgebied tussen het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied, het openbare, groene gebied ten oosten van het plangebied en het gemeentehuis direct ten noorden van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke relatie tussen deze gebieden door voor wat betreft de uitstraling aan te sluiten bij zowel het "stedelijke" gemeentehuis als de grondgebonden woningen. Ten aanzien van de bouwhoogte is aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving (twee bouwlagen met kap en gemeentehuis dat 1,10 meter boven maaiveld is opgericht). De voorgestane appartementen zijn levensloopbestendig.

3. De heer C.J.M. Verkooijen, Berkenlaan 16, 4921 CG Made (registratienr.: 13ink05859)

3	Reactie	Beoordeling
A	Zekerheid gewenst over de schaduwwerking van het te realiseren bouwcomplex. Inspreker verwacht dat zijn woning door schaduwwerking aanzienlijk in waarde zal dalen.	Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat het plan als gevolg van schaduwwerking geen nadelige gevolgen oplevert voor het perceel van inspreker.
B	Verwacht wordt dat het parkeren in de Berkenlaan na ingebruikname van de appartementen tot problemen zal leiden. Hieraan ligt onder meer ten grondslag de gesitueerde nooduitgang van het complex.	Voor de nieuwbouw wordt voorzien in nieuwe parkeerplaatsen en wordt geen gebruik gemaakt van reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is het niet aannemelijk dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw (voorheen bouwvergunning).
C	Verzocht wordt om een huisnummergebonden parkeerplaats voor de woning, omdat inspreker niet beschikt over een zelfstandige oprit.	In de parkeersituatie aan de Berkenlaan wijzigt niets. Er is dan ook geen reden om inspreker een eigen parkeerplaats toe te kennen. Overigens worden dergelijke zaken ook niet in een bestemmingsplan geregeld.
D	Door de balkonsituering voelt inspreker zich in privacy aangetast.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de

	mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
--	---

4. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens mevrouw J.M. Raaijmakers en de heer T.M.H.M. Raaijmakers, Berkenlaan 12, 4921 CG Made (registratienr.: 13ink05833)

4	Reactie	Beoordeling
A	Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Drimmelen en het dorp Made in het bijzonder, voldoende belangstelling is voor appartementen. Momenteel staan er binnen de gemeente veel appartementen leeg en worden veel appartementen te koop aangeboden. Ook de locatie kan niet het argument zijn, omdat er in de Berkenlaan en Hoefkensstraat al geruime tijd huizen te koop te staan.	Middels onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de Woningbouwopgave 2012 t/m 2021 Regio West-Brabant. Deze opgave moet voorzien in de woningbehoefte voor de bevolking van onze gemeente. Dit is door de gemeente vertaald in de Woonvisie 2011-2016, waarbij rekening is gehouden met de huishoudenssamenstelling, leeftijdopbouw en inkomen van de bewoners. Het voorlopige bouwplan voorziet in een gedifferentieerd aanbod van appartementen, variërend in een woonoppervlak van ca.100 m ² tot ca. 250 m ² . Voor een deel van de appartementen wordt voorzien in inpandige garages en het appartementengebouw is gelegen in zeer nabije dichtheid van de centrumvoorzieningen. Dit aanbod, dat voorziet in levensloopbestendige woningen, sluit aan op de woonbehoefte zoals in de woonvisie is omschreven.
B	Verzocht wordt de bomen aan de Berkenlaan en de grote boom voor de ingang van Hoefkensstraat te handhaven. Ook wordt waarde gehecht aan de groenvoorziening in de Berkenlaan en de Hoefkensstraat. Geopteerd wordt voor een herplantplicht elders indien er bomen weg moeten door de plannen.	Bij het ontwerp van de verkaveling is rekening gehouden met de situering van de grote bomen. Ter plaatse zal ook de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht.
C	Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Nu is er op de locatie al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van het appartementencomplex neemt deze overlast, met name aan de Berkenlaan, extra toe. Het is niet correct beschreven dat alle woningen aan de Berkenlaan de mogelijkheid hebben om op eigen terrein te parkeren. Uit de ingetekende plannen blijkt dat er in de Berkenlaan ten gunste van een zij-uitgang parkeervoorziening wordt weggehaald. Naar verwachting zullen mensen makkelijker in de Berkenlaan en Hoefkensstraat de auto parkeren, vanwege een veiliger gevoel t.o.v. parkeren naast een park. Doordat er in de Berkenlaan een zij-ingang komt is te verwachten dat daar wordt geparkeerd, omdat men zo dicht mogelijk bij de ingang wil parkeren.	Er worden ten oosten van het nieuwe gebouw 18 parkeerplaatsen aangelegd, aan de Hoefkensstraat komen 2 extra parkeerplaatsen en in het gebouw komen 7 garages. Hiermee wordt ruim voorzien in de parkeerbehoefte voor de 10 nieuwe woningen. De bestaande openbare parkeervakken worden niet meegerekend in het parkeeraanbod voor de nieuwe woningen. Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is het niet aannemelijk dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad abusievelijk aangegeven dat alle grondgebonden woningen in de directe omgeving zijn voorzien van een eigen inrit met een parkeerplaats op eigen terrein. Overigens maakt dit geen verschil voor de in het bestemmingsplan opgenomen parkeerbalans, omdat voor de nieuwbouw enkel wordt voorzien in nieuwe parkeerplaatsen en geen gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De twee openbare parkeerplaatsen aan de Berkenlaan die verdwijnen als gevolg van de nieuwe inrit van de parkeergarages, worden vervangen door twee nieuwe parkeerplaatsen aan de Berkenlaan.
D	Verwacht wordt dat de zij-ingang van de Berkenlaan veelvuldig gebruikt zal worden vanwege de ligging tegen het centrum aan. Verzocht wordt om een nooddeur toe te passen (zie project Burgemeester Smitsplein) in	Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is het niet aannemelijk dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de

	plaats van een zij-ingang.	uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
E	Onduidelijk of Hoefkensstraat 7 opgehoogd wordt. Feitelijk wordt het gebouw dan mogelijk 12 meter in plaats van de toegestane 11 meter.	In het plangebied is een klein hoogteverschil (circa 0,30 meter) aanwezig. Het peil van de achterzijde van het perceel zal worden aangehouden. Dit betekent dat de bebouwing aan de zijde van de Berkenlaan circa 0,40 meter boven het peil van de straat zal worden opgericht. Ten opzichte van de woningen aan de Berkenlaan scheelt dit ca. 0,10 meter.
F	Betreurd wordt dat het appartementencomplex en de parkeervoorziening op een dominantie positie ten opzichte van het park komen te liggen. Een deel van de functionaliteit van het park komt in het geding.	Het plangebied vormt het overgangsgebied tussen het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied, het openbare, groene gebied ten oosten van het plangebied en het gemeentehuis direct ten noorden van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke relatie tussen deze gebieden door voor wat betreft de uitstraling aan te sluiten bij zowel het "stedelijke" gemeentehuis als de grondgebonden woningen. De bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden (functionaliteit) van het park blijven ongewijzigd.
G	Geopteerd wordt voor het aanbrengen van broedkasten aan het nieuw te bouwen pand t.b.v. een gierzwaluwkolonie.	Ontwikkelaar neemt suggestie over en zal hier bij het verdere bouwkundige ontwerp rekening mee houden. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
H	Vanuit minimaal 6 appartementen in het appartementencomplex kijkt men in tuin en woning van cliënte, wat een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy vormt. Ook wordt geluidsoverlast verwacht als mensen op de balkons vertoeven.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 23 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van inspreker is niet te verwachten. Indien cliënt van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
I	De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel en in woning van cliënte, waardoor het woongenot wordt aangetast en schade aan beplanting kan ontstaan. Verzocht wordt om de schaduwwerking van het bouwproject in beeld te brengen.	Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat ter plaatse van de woning Berkenlaan 12 zowel in de winter als in het voorjaar een toename van de schaduwprojectie optreedt. Opgemerkt wordt dat de effecten van de bestaande bomen aan de Berkenlaan niet zijn meegenomen. Deze bomen hebben een dermate grote omvang dat deze de beperkte, negatieve effecten van het nieuwe bestemmingsplan grotendeels teniet doen. De nadelige gevolgen van de schaduwprojectie zullen dan ook beperkt waarneembaar zijn.
J	Omdat het bouwplan ruim 4 meter hoger wordt dan het huidige gebouw, wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Er wordt tegen een muur van 11 meter hoog en ruim 40 meter breed aangekeken, wat een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking is.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak, met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. De toegestane bouwmassa is dan ook vergelijkbaar met de beoogde bouwmassa. Indien cliënt van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
K	Er wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast van de balkons en door in- en uitkomende bewegingen vanuit de beoogde zij-ingang.	De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 23 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van inspreker is niet te verwachten. Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is niet te verwachten dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan en de

		zij-ingang dan ook veelvuldig wordt gebruikt. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
L	Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning van cliënte. Gesteld wordt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.	Indien cliënte van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade. Omdat het nieuwe bestemmingsplan slechts een zeer beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden toestaat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie. Er worden dan ook geen aanzienlijke financiële gevolgen verwacht, waardoor de haalbaarheid van het plan in het geding zou zijn.

5. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens mevrouw J.E.M. van der Heijden, Berkenlaan 14, 4921 CG Made (registratienr.: 13ink05957)

5	Reactie	Beoordeling
A	Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Drimmelen en het dorp made in het bijzonder, voldoende belangstelling is voor appartementen. Momenteel staan er binnen de gemeente veel appartementen leeg en worden veel appartementen te koop aangeboden. Ook de locatie kan niet het argument zijn, omdat er in de Berkenlaan en Hoefkensstraat al geruime tijd huizen te koop te staan.	Middels onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de Woningbouwopgave 2012 t/m 2021 Regio West-Brabant. Deze opgave moet voorzien in de woningbehoefte voor de bevolking van onze gemeente. Dit is door de gemeente vertaald in de Woonvisie 2011-2016, waarbij rekening is gehouden met de huishoudenssamenstelling, leeftijdopbouw en inkomen van de bewoners. Het voorlopige bouwplan voorziet in een gedifferentieerd aanbod van appartementen, variërend in een woonoppervlak van ca.100 m² tot ca. 250 m². Voor een deel van de appartementen wordt voorzien in inpandige garages en het appartementengebouw is gelegen in zeer nabije dichtheid van de centrumvoorzieningen. Dit aanbod, dat voorziet in levensloopbestendige woningen, sluit aan op de woonbehoefte zoals in de woonvisie is omschreven.
B	Verzocht wordt de bomen aan de Berkenlaan en de grote boom voor de ingang van Hoefkensstraat te handhaven. Ook wordt waarde gehecht aan de groenvoorziening in de Berkenlaan en de Hoefkensstraat. Geopteerd wordt voor een herplantplicht elders indien er bomen weg moeten door de plannen.	Bij het ontwerp van de verkaveling is rekening gehouden met de situering van de grote bomen. Ter plaatse zal ook de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht.
C	Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Nu is er op de locatie al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van het appartementencomplex neemt deze overlast, met name aan de Berkenlaan, extra toe. Het is niet correct beschreven dat alle woningen aan de Berkenlaan de mogelijkheid hebben om op eigen terrein te parkeren. Uit de ingetekende plannen blijkt dat er in de Berkenlaan ten gunste van een zij-uitgang parkeervoorziening wordt weggehaald. Naar verwachting zullen mensen makkelijker in de Berkenlaan en Hoefkensstraat de auto parkeren, vanwege een veiliger gevoel t.o.v.	Er worden ten oosten van het nieuwe gebouw 18 parkeerplaatsen aangelegd, aan de Hoefkensstraat komen 2 extra parkeerplaatsen en in het gebouw komen 7 garages. Hiermee wordt ruim voorzien in de parkeerbehoefte voor de 10 nieuwe woningen. De bestaande openbare parkeervakken worden niet meegerekend in het parkeeraanbod voor de nieuwe woningen. Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is het niet aannemelijk dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad abusievelijk aangegeven dat alle grondgebonden woningen in de directe omgeving zijn voorzien van een eigen inrit met een

	parkeren naast een park. Doordat er in de Berkenlaan een zij-ingang komt is te verwachten dat daar wordt geparkeerd, omdat men zo dicht mogelijk bij de ingang wil parkeren.	parkeerplaats op eigen terrein. Overigens maakt dit geen verschil voor de in het bestemmingsplan opgenomen parkeerbalans, omdat voor de nieuwbouw enkel wordt voorzien in nieuwe parkeerplaatsen en geen gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De twee openbare parkeerplaatsen aan de Berkenlaan die verdwijnen als gevolg van de nieuwe inrit van de parkeergarages, worden vervangen door twee nieuwe parkeerplaatsen aan de Berkenlaan.
D	Verwacht wordt dat de zij-ingang van de Berkenlaan veelvuldig gebruikt zal worden vanwege de ligging tegen het centrum aan. Verzocht wordt om een nooddeur toe te passen (zie project Burgemeester Smitsplein) in plaats van een zij-ingang.	Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is het niet aannemelijk dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
E	Onduidelijk of Hoefkensstraat 7 opgehoogd wordt. Feitelijk wordt het gebouw dan mogelijk 12 meter in plaats van de toegestane 11 meter.	In het plangebied is een klein hoogteverschil (circa 0,30 meter) aanwezig. Het peil van de achterzijde van het perceel zal worden aangehouden. Dit betekent dat de bebouwing aan de zijde van de Berkenlaan circa 0,40 meter boven het peil van de straat zal worden opgericht. Ten opzichte van de woningen aan de Berkenlaan scheelt dit ca. 0,10 meter.
F	Betreurd wordt dat het appartementencomplex en de parkeervoorziening op een dominantie positie ten opzichte van het park komen te liggen. Een deel van de functionaliteit van het park komt in het geding. Bewoners van het complex zullen zich moeten realiseren dat er omgevingsgeluiden en andere overlast kan optreden.	Het plangebied vormt het overgangsgebied tussen het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied, het openbare, groene gebied ten oosten van het plangebied en het gemeentehuis direct ten noorden van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke relatie tussen deze gebieden door voor wat betreft de uitstraling aan te sluiten bij zowel het "stedelijke" gemeentehuis als de grondgebonden woningen. De bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden (functionaliteit) van het park blijven ongewijzigd.
G	Geopteerd wordt voor het aanbrengen van broedkasten aan het nieuw te bouwen pand t.b.v. een gierzwaluwkolonie.	Ontwikkelaar neemt suggestie over en zal hier bij het verdere bouwkundige ontwerp rekening mee houden. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
H	Vanuit minimaal 6 appartementen in het appartementencomplex kijkt men in tuin en woning van cliënte, wat een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy vormt. Ook wordt geluidsoverlast verwacht als mensen op de balkons vertoeven.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 23 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van inspreker is niet te verwachten. Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
I	De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel en in woning van cliënte, waardoor het woongenot wordt aangetast en schade aan beplanting kan ontstaan. Verzocht wordt om de schaduwwerking van het bouwproject in beeld te brengen.	Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat ter plaatse van de woning Berkenlaan 14 in de ochtenden in het voorjaar een toename van de schaduwprojectie optreedt. Opgemerkt wordt dat de effecten van de bestaande bomen aan de Berkenlaan en Hoefkensstraat niet zijn meegenomen. Deze bomen hebben een dermate grote omvang dat deze de beperkte, negatieve effecten van het nieuwe bestemmingsplan grotendeels teniet doen. De nadelige gevolgen van de schaduwprojectie zullen dan ook beperkt waarneembaar zijn.
J	Omdat het bouwplan ruim 4 meter hoger wordt dan het huidige gebouw, wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Er wordt tegen een muur van 11 meter hoog en ruim 40 meter breed aangekeken, wat een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak,

	beperking is.	met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. De toegestane bouwmassa is dan ook vergelijkbaar met de beoogde bouwmassa. Indien cliënte van mening is dat zij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient zij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
K	Er wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast van de balkons en door in- en uitkomende bewegingen vanuit de beoogde zij-ingang.	De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 23 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van inspreker is niet te verwachten. Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is niet te verwachten dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan en de zij-ingang dan ook veelvuldig wordt gebruikt. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
L	Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning van cliënte. Gesteld wordt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.	Indien cliënte van mening is dat zij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient zij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade. Omdat het nieuwe bestemmingsplan slechts een zeer beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden toestaat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie. Er worden dan ook geen aanzienlijke financiële gevolgen verwacht, waardoor de haalbaarheid van het plan in het geding zou zijn.

6. De heer K.H.M. Anemaat en mevrouw M.E.S.C. Oome, Hoefkensstraat 6, 4921 CH Made (registratienr.: 13ink06022)

6	Reactie	Beoordeling
A	De gemeente Drimmelen adverteert als blauwgroene gemeente. Hoe is dan te verklaren dat men in het park, annex bos een appartementencomplex van 10 wooneenheden laat bouwen.	Er wordt niet in het park maar aan het park gebouwd op een locatie waar op basis van het vigerende bestemmingsplan Kern Made vergelijkbare bouwmogelijkheden aanwezig zijn. Het perceel Hoefkensstraat 7 is momenteel volledig verhard m.u.v. de groenvoorziening aan de voorzijde van het bestaande gebouw. Ter plaatse zal de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht. Enkel aan de oostzijde van het perceel Hoefkensstraat 7 overschrijdt het nieuwe bouwvlak de bestaande bouwgrens met circa 3 meter. Daarnaast zijn er 18 nieuwe parkeerplaatsen gepland aan de oostzijde van het gebouw. In het kader van groot onderhoud in het park rondom het gemeentehuis heeft een dunning van het aantal bomen plaats gevonden. Omdat de invulling van het plangebied nog niet bekend was, is de dunning rondom de ontsluitingsweg naar de achterzijde van het gemeentehuis uitgesteld. De uitvoering van het onderhoud ter plaatse wordt afgestemd met de invulling van het gebied. Bij de afweging zal rekening worden gehouden met de kwaliteit van de ter plaatse aanwezige bomen.
B	De parkeerplaatsen moeten op het terrein waarop het complex komt te staan worden ingepland. De bestaande parkeerplaatsen en de	In de Beleidsnota Parkeren is aangegeven dat de eis om op eigen terrein te parkeren uitdrukkelijk niet geldt voor de functie wonen. Dit dient op juiste wijze in de toelichting van het

	parkeerplaatsen op grond van de gemeente kunnen niet meegerekend worden. De enige mogelijkheid is een parkeerkelder onder het gebouw of het appartementencomplex moet in alle opzichten kleinschaliger worden uitgevoerd.	bestemmingsplan te worden verwerkt. Voor de nieuwbouw wordt voorzien in nieuwe parkeerplaatsen en wordt geen gebruik gemaakt van reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
C	6 appartementen hebben hun balkon aan de Hoefkensstraat. Onacceptabel dat, na 41 jaar rustig gewoond te hebben, privacy totaal verloren gaat.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
D	Er zal veel groen verloren gaan. Zelfs de beeldbepalende kastanjeboom is op alle tekeningen (m.u.v. de situatietekening) al verdwenen.	Bij het ontwerp van de verkaveling is rekening gehouden met de situering van de grote bomen. Ter plaatse zal ook de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht. In het kader van groot onderhoud in het park rondom het gemeentehuis heeft een dunning van het aantal bomen plaats gevonden. Omdat de invulling van het plangebied nog niet bekend was, is de dunning rondom de ontsluitingsweg naar de achterzijde van het gemeentehuis uitgesteld. De uitvoering van het onderhoud ter plaatse wordt afgestemd met de invulling van het gebied. Bij de afweging zal rekening worden gehouden met de kwaliteit van de ter plaatse aanwezige bomen.
E	Dit is geen kleinschalig appartementencomplex, zoals eerder is verteld. Dit ontwerp is alleen maar gemaakt om een zo groot mogelijk financieel gewin te maken.	De ontwikkelende partij heeft gezocht naar een optimale invulling van de locatie, welke door het college van burgemeester en wethouders vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is bevonden.
F	Wie staat in voor de onkosten aan huis van inspreker als er op 15 meter afstand van de woning zo'n kolossaal gebouw komt. Ook zal sprake zijn van waardevermindering van het huis van inspreker.	Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
G	Afgelopen 25 jaar geen last gehad van het politiebureau/notariskantoor. Laat het een bedrijfsgebouw blijven en zet er zeker geen grootschalig appartementencomplex op.	De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kern Made" de bestemming Maatschappelijk. Betreffende gronden zijn hiermee bestemd voor maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden. Dit betekent dat in het huidige pand of in een nieuw te bouwen pand ook andere activiteiten dan de kantoorfunctie zijn toegestaan, die een publieksaantrekkende functie kunnen hebben, zowel overdag als 's avonds.

7. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer R.J.H. Hombergen, Berkenlaan 8, 4921 CG Made (registratienr.: 13ink06038)

7	Reactie	Beoordeling
A	Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Drimmelen en het dorp made in het bijzonder, voldoende belangstelling is voor appartementen. Momenteel staan er binnen de gemeente veel appartementen leeg en worden veel appartementen te koop aangeboden. Ook de locatie kan niet het argument zijn, omdat er in	Middels onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de Woningbouwopgave 2012 t/m 2021 Regio West-Brabant. Deze opgave moet voorzien in de woningbehoefte voor de bevolking van onze gemeente. Dit is door de gemeente vertaald in de Woonvisie 2011-2016, waarbij rekening is gehouden met de huishoudenssamenstelling, leeftijdopbouw en inkomen van de bewoners. Het voorlopige bouwplan voorziet in een gedifferentieerd aanbod van appartementen,

	de Berkenlaan en Hoefkensstraat al geruime tijd huizen te koop te staan.	variërend in een woonoppervlak van ca.100 m ² tot ca. 250 m ² . Voor een deel van de appartementen wordt voorzien in inpandige garages en het appartementengebouw is gelegen in zeer nabije dichtheid van de centrumvoorzieningen. Dit aanbod, dat voorziet in levensloopbestendige woningen, sluit aan op de woonbehoefte zoals in de woonvisie is omschreven.
B	Verzocht wordt de bomen aan de Berkenlaan en de grote boom voor de ingang van Hoefkensstraat te handhaven. Ook wordt waarde gehecht aan de groenvoorziening in de Berkenlaan en de Hoefkensstraat. Geopteerd wordt voor een herplantplicht elders indien er bomen weg moeten door de plannen.	Bij het ontwerp van de verkaveling is rekening gehouden met de situering van de grote bomen. Ter plaatse zal ook de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht.
C	Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Nu is er op de locatie al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van het appartementencomplex neemt deze overlast, met name aan de Berkenlaan, extra toe. Het is niet correct beschreven dat alle woningen aan de Berkenlaan de mogelijkheid hebben om op eigen terrein te parkeren. Uit de ingetekende plannen blijkt dat er in de Berkenlaan ten gunste van een zij-uitgang parkeervoorziening wordt weggehaald. Naar verwachting zullen mensen makkelijker in de Berkenlaan en Hoefkensstraat de auto parkeren, vanwege een veiliger gevoel t.o.v. parkeren naast een park. Doordat er in de Berkenlaan een zij-ingang komt is te verwachten dat daar wordt geparkeerd, omdat men zo dicht mogelijk bij de ingang wil parkeren.	Er worden ten oosten van het nieuwe gebouw 18 parkeerplaatsen aangelegd, aan de Hoefkensstraat komen 2 extra parkeerplaatsen en in het gebouw komen 7 garages. Hiermee wordt ruim voorzien in de parkeerbehoefte voor de 10 nieuwe woningen. De bestaande openbare parkeervakken worden niet meegerekend in het parkeeraanbod voor de nieuwe woningen. Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is het niet aannemelijk dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad abusievelijk aangegeven dat alle grondgebonden woningen in de directe omgeving zijn voorzien van een eigen inrit met een parkeerplaats op eigen terrein. Overigens maakt dit geen verschil voor de in het bestemmingsplan opgenomen parkeerbalans, omdat voor de nieuwbouw enkel wordt voorzien in nieuwe parkeerplaatsen en geen gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De twee openbare parkeerplaatsen aan de Berkenlaan die verdwijnen als gevolg van de nieuwe inrit van de parkeergarages, worden vervangen door twee nieuwe parkeerplaatsen aan de Berkenlaan.
D	Gevreesd wordt dat door de komst van de appartementen sprake is van een verkeersaantrekkende werking. Aangezien de zij-ingang is gelegen direct tegenover de woning van cliënt wordt daar juist veel meer verkeer verwacht en wordt gevreesd voor een verkeersonveilige situatie.	Toevoeging van 10 extra woningen heeft een zeer beperkte toename van het verkeer tot gevolg. Bij een appartement wordt in dit geval uitgegaan van 6,3 vervoersbewegingen (motorvoertuigen) per etmaal. Met 10 extra woningen, kan dan een extra verkeersgeneratie van 63 motorvoertuigen per etmaal worden verwacht. De capaciteit van de weg is ruim voldoende om deze extra verkeersgeneratie op te vangen. Aan de Berkenlaan is enkel een nooduitgang voor het appartementengebouw en een toegang tot twee garages gepland. Er zal hier dan ook geen sprake zijn van een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen.
E	Verwacht wordt dat de zij-ingang van de Berkenlaan veelvuldig gebruikt zal worden vanwege de ligging tegen het centrum aan. Verzocht wordt om een nooddeur toe te passen (zie project Burgemeester Smitsplein) in plaats van een zij-ingang.	Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is het niet aannemelijk dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
F	Onduidelijk of Hoefkensstraat 7 opgehoogd wordt. Feitelijk wordt het gebouw dan mogelijk 12 meter in plaats van de toegestane 11 meter.	In het plangebied is een klein hoogteverschil (circa 0,30 meter) aanwezig. Het peil van de achterzijde van het perceel zal worden aangehouden. Dit betekent dat de bebouwing aan de zijde van de Berkenlaan circa 0,40 meter boven het peil van de straat zal worden opgericht. Ten opzichte van de woningen aan de Berkenlaan scheelt dit ca. 0,10 meter.
G	Betreurd wordt dat het appartementencomplex en de parkeervoorziening op een dominantie positie ten opzichte van het park komen te liggen. Een	Het plangebied vormt het overgangsgebied tussen het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied, het openbare, groene gebied ten oosten van het plangebied en het

	deel van de functionaliteit van het park komt in het geding. Bewoners van het complex zullen zich moeten realiseren dat er omgevingsgeluiden en andere overlast kan optreden.	gemeentehuis direct ten noorden van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke relatie tussen deze gebieden door voor wat betreft de uitstraling aan te sluiten bij zowel het “stedelijke” gemeentehuis als de grondgebonden woningen. De bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden (functionaliteit) van het park blijven ongewijzigd.
H	Geopteerd wordt voor het aanbrengen van broedkasten aan het nieuw te bouwen pand t.b.v. een gierzwaluwkolonie.	Ontwikkelaar neemt suggestie over en zal hier bij het verdere bouwkundige ontwerp rekening mee houden. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
I	Vanuit minimaal 6 appartementen in het appartementencomplex kijkt men in tuin en woning van cliënte, wat een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy vormt. Ook wordt geluidsoverlast verwacht als mensen op de balkons vertoeven.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 23 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van inspreker is niet te verwachten. Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
J	De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel en in woning van cliënte, waardoor het woongenot wordt aangetast en schade aan beplanting kan ontstaan. Verzocht wordt om de schaduwwerking van het bouwproject in beeld te brengen.	Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat ter plaatse van de woning Berkenlaan 8 in de ochtenden in het voorjaar een toename van de schaduwprojectie optreedt. Opgemerkt wordt dat de effecten van de bestaande bomen aan de Berkenlaan niet zijn meegenomen. Deze bomen hebben een dermate grote omvang dat deze de beperkte, negatieve effecten van het nieuwe bestemmingsplan grotendeels teniet doen. De nadelige gevolgen van de schaduwprojectie zullen dan ook beperkt waarneembaar zijn.
K	Omdat het bouwplan ruim 4 meter hoger wordt dan het huidige gebouw, wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Er wordt tegen een muur van 11 meter hoog en ruim 40 meter breed aangekeken, wat een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking is.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak, met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. De toegestane bouwmassa is dan ook vergelijkbaar met de beoogde bouwmassa. Indien cliënt van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
L	Er wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast van de balkons en door in- en uitkomende bewegingen vanuit de beoogde zij-ingang.	De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 23 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van inspreker is niet te verwachten. Door ter plaatse van de zij-ingang een nooddeur op te nemen, welke enkel naar buiten toe kan worden bediend, is niet te verwachten dat men parkeert aan de zijde van de Berkenlaan en de zij-ingang dan ook veelvuldig wordt gebruikt. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
M	Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning van cliënte. Gesteld wordt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.	Indien cliënt van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade. Omdat het nieuwe bestemmingsplan slechts een zeer beperkte verruiming van de

	bouwmogelijkheden toestaat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie. Er worden dan ook geen aanzienlijke financiële gevolgen verwacht, waardoor de haalbaarheid van het plan in het geding zou zijn.
--	--

8. De heer J.G.J.M. Rombouts en mevrouw A.M. Beems, Hoefkensstraat 2A, 4921 CH Made (registratienr.: 13ink05579)

8	Reactie	Beoordeling
A	In de groenblauwe gemeente staan ruim 50 appartementen te koop. Het is een doorn in het oog dat er een appartementencomplex gebouwd gaat worden aan een park en midden tussen de huizen op de hoek waar 2 straten samenkomen, waarvan er één om veiligheidsredenen eenrichtingsverkeer is. Onduidelijk waarom uitgerekend hier wordt gebouwd terwijl er op tal van andere locaties binnen Made niet eens 50 % is verkocht.	Middels onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de Woningbouwopgave 2012 t/m 2021 Regio West-Brabant. Deze opgave moet voorzien in de woningbehoefte voor de bevolking van onze gemeente. Dit is door de gemeente vertaald in de Woonvisie 2011-2016, waarbij rekening is gehouden met de huishoudenssamenstelling, leeftijdopbouw en inkomen van de bewoners. Het voorlopige bouwplan voorziet in een gedifferentieerd aanbod van appartementen, variërend in een woonoppervlak van ca.100 m ² tot ca. 250 m ² . Voor een deel van de appartementen wordt voorzien in inpandige garages en het appartementengebouw is gelegen in zeer nabije dichtheid van de centrumvoorzieningen. Dit aanbod, dat voorziet in levensloopbestendige woningen, sluit aan op de woonbehoefte zoals in de woonvisie is omschreven.
B	Het aantal auto's zal logischerwijs gaan toenemen zowel wat betreft parkeren als het doorgaande verkeer. Onduidelijk of de Hoefkensstraat straks ook een eenrichtingsstraat blijft.	Toevoeging van 10 extra woningen heeft een zeer beperkte toename van het verkeer tot gevolg. Bij een appartement wordt in dit geval uitgegaan van 6,3 vervoersbewegingen (motorvoertuigen) per etmaal. Met 10 extra woningen, kan dan een extra verkeersgeneratie van 63 motorvoertuigen per etmaal worden verwacht. De capaciteit van de weg is ruim voldoende om deze extra verkeersgeneratie op te vangen. Er is geen reden om de verkeerssituatie in de Hoefkensstraat te wijzigen.
C	Er worden parkeerproblemen voorzien. Nu al vaak auto's buiten de bedoelde parkeervakken. Personeel van gemeentehuis maakt gebruik van de parkeervakken. Onduidelijk hoe het straks gaat als de toekomstige bewoners en hun bezoekers hun auto moeten parkeren.	Er worden ten oosten van het nieuwe gebouw 18 parkeerplaatsen aangelegd, aan de Hoefkensstraat komen 2 extra parkeerplaatsen en in het gebouw komen 7 garages. Hiermee wordt ruim voorzien in de parkeerbehoefte voor de 10 nieuwe woningen. De bestaande openbare parkeervakken worden niet meegerekend in het parkeeraanbod voor de nieuwe woningen.
D	Nog geen half jaar geleden is het park heringericht d.m.v. snoeien en rooien, zodat de belangrijkste bomen en struiken een betere groei-/leefomgeving zouden krijgen. Het kan niet zo zijn dat deze bomen en struiken straks het loodje moeten leggen door dit bestemmingsplan. Het kan niet zo zijn dat nieuwe bewoners achteraf gaan klagen over lichtinval e.d. en dat de bomen dan alsnog weg moeten. Behoud het park zoals het nu is en breid het uit.	Bij het ontwerp van de verkaveling is rekening gehouden met de situering van de grote bomen. Ter plaatse zal ook de groenvoorziening in stand worden gehouden, danwel met groen worden heringericht. In het kader van groot onderhoud in het park rondom het gemeentehuis heeft een dunning van het aantal bomen plaats gevonden. Omdat de invulling van het plangebied nog niet bekend was, is de dunning rondom de ontsluitingsweg naar de achterzijde van het gemeentehuis uitgesteld. De uitvoering van het onderhoud ter plaatse wordt afgestemd met de invulling van het gebied. Bij de afweging zal rekening worden gehouden met de kwaliteit van de ter plaatse aanwezige bomen.
E	Het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden zullen voor problemen/overlast zorgen.	Er zal opdracht worden gegeven voor het uitvoeren van een nulmeting, welke dient plaats te vinden voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein.

		Overigens heeft deze opmerking betrekking op uitvoeringsaspecten. Deze opmerking is op dit moment, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, dan ook niet relevant.
F	Het gebouw is te hoog en dominant aanwezig. Als inspreker zijn huis zou willen verkopen, dan is de kans groot dat het niet verkocht wordt vanwege het toenemende verkeer en het uitzicht op een “blokkendoos”. Ook zal de waarde van het huis drastisch dalen.	Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
G	Inspreker is hier komen wonen vanwege de rustige, groene omgeving. Deze wordt door de bouwplannen straks teniet gedaan.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Indien inspreker van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.

9. De heer C.J.C. Kwaaitaal, Hoefkensstraat 6A, 4921 CH Made (registratienr.: 13ink05871)

9	Reactie	Beoordeling
A	Door de grootte, hoogte en kleur van het nieuwe appartementengebouw zal de omgeving een heel andere uitstraling krijgen, welke niet ten goede komt aan zowel de buurt als het park rond het gemeentehuis. Het park met daarin centraal het gemeentehuis zal zijn uitstraling kwijtraken doordat het nieuwe complex zeer dominant aanwezig zal zijn. Voor de omwonenden zal het appartementencomplex in zijn huidige vorm en kleur geen passend geheel vormen met zijn omgeving.	Het plangebied vormt het overgangsgebied tussen het woongebied ten zuiden en westen van het plangebied, het openbare, groene gebied ten oosten van het plangebied en het gemeentehuis direct ten noorden van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke relatie tussen deze gebieden door voor wat betreft de uitstraling aan te sluiten bij zowel het “stedelijke” gemeentehuis als de grondgebonden woningen.
B	Verzocht wordt om in het bestemmingsplan meer te benadrukken dat: 1. de huidige groenvoorziening na de bouw niet veel minder zal worden; 2. de bestaande voor- en zijgevelrooilijnen niet zullen worden overschreden, ook niet door balkons die buiten de gevels vallen; 3. dat de parkeerplaatsen aan de toegangsweg achterkant gemeentehuis i.v.m. het groene karakter van de omgeving niet voor maar achter de bebossingen komen, ter plaatse waar nu de hondenuitlaatplaats is; 4. dat de parkeerplaatsen aan de oostzijde van het gebouw plaats maken voor groenvoorziening; 5. dat er iets over kleur van de buitengevels wordt opgenomen, zodat deze wat meer aangepast wordt aan zijn omgeving - het contrast met het gemeentehuis is nu wel erg groot -; 6. dat de maximale hoogte van het gebouw wordt terug gebracht naar 9 m (voldoende voor 3 verdiepingen), ervan uitgaande dat het peil overeenkomt met de woningen in de Hoefkensstraat; 7. dat andere opmerkingen over balkons enz. worden ingebracht als de definitieve ontwerpen er liggen.	1. Onder hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zal een paragraaf “Groen” worden opgenomen. 2. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. De voorgestane ontwikkeling, inclusief balkons, overschrijdt dit bouwvlak niet. De regels in het bestemmingsplan geven aan dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Ondergeschikte bouwdelen waaronder balkons mogen de bouwgrens met niet meer dan 1 meter overschrijden. Er is geen aanleiding om deze algemene regeling aan te passen. 3. Het heeft de voorkeur om de parkeerplaatsen direct te laten aansluiten op de bestaande toegangsweg, zodat zo min mogelijk extra verharding hoeft te worden aangelegd. 4. Zie 3. 5. In de Welstandsnota is onderhavig plangebied als welstandsvrij aangemerkt, wat betekent dat er voor dit gebied geen welstandseisen van toepassing zijn. Het opnemen van een kleurstelling wordt niet noodzakelijk geacht. 6. De maximale bouwhoogte is gelijk aan de maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan Kern Made. Er is geen aanleiding om van deze bouwhoogte af te wijken.

		7. Het stat inspreker vrij om zijn opmerkingen ten aanzien van de ontwerpen in te brengen.
--	--	--

Reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg

Regio West-Brabant
L. Weterings-Korthorst – Senior Regioarcheoloog

1	Reactie	Beoordeling
A	Er kan worden ingestemd met de conclusie van het rapport, nl. het vervolgonderzoek, maar er wordt niet ingestemd met de archeologische verwachting zoals verwoord in het voorgelegde rapport. Het rapport dient te worden aangepast op basis van aangedragen opmerkingen. Het rapport dient opnieuw ter beoordeling voorgelegd te worden.	Opmerkingen verwerken in rapport Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (ArGeoBoor). In de toelichting onder de paragraaf Archeologie de beschrijving van de onderzoeksresultaten en conclusie aanpassen.

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520
4801 DZ Breda

2	Reactie	Beoordeling
A	Uit de toelichting en de waterparagraaf blijkt dat het hemelwater aangesloten wordt op het gescheiden rioolstelsel in de Berkenlaan. Volgens de voorkeursvolgorde van het beleid van het waterschap heeft het infiltreren van hemelwater de voorkeur. Gezien de aanwezige ruime ontwateringsnorm wordt geadviseerd om bij de nadere uitwerking van het plan de mogelijkheid van infiltratie ter plaatse te onderzoeken (k-waarde bepaling) en indien mogelijk kleinschalig toe te passen.	Bij verdere uitwerking plannen zal hier aandacht voor zijn.
B	Er wordt op gewezen dat voor het onttrekken of retourneren van grondwater op basis van de Keur een vergunning benodigd kan zijn.	Bij verdere uitwerking plannen zal hier aandacht voor zijn.
C	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan wordt een positief wateradvies gegeven.	Voor kennisgeving aannemen.

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

3	Reactie	Beoordeling
A	In de plantoelichting ontbreekt een onderbouwing van de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de regionale afspraken inzake woningbouw. Verzocht wordt om in het ontwerpbestemmingsplan hier nader op in te gaan.	Toelichting van het bestemmingsplan uitbreiden met onderbouwing hoe het plan zich verhoudt tot de regionale afspraken inzake woningbouw.

Brandweer Midden- en West-Brabant
J.J.P. Oosterwegel – Adviseur Risicobeheersing
Postbus 3208
5003 DE Tilburg

4	Reactie	Beoordeling
A	Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen voor het onderwerp externe veiligheid.	Voor kennisgeving aannemen.

N.V. Nederlandse Gasunie
Legal Affairs Projects West
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen

5	Reactie	Beoordeling
A	Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Nederlandse Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aannemen.

Brandweer Cluster Amerstreek
R. Schetters – Adviseur Risicobeheersing
Postbus 244
4900 AE Oosterhout

6	Reactie	Beoordeling
A	Voor de brandweer is er geen reden tot het maken van opmerkingen. De bereikbaarheid van voertuigen is gegarandeerd en de bluswatervoorziening in de vorm van brandkranen is aanwezig.	Voor kennisgeving aannemen.

Voorstel aanpassingen

Aanpassingen n.a.v. reacties

Toelichting

- In paragraaf 2.2 aangeven dat niet alle grondgebonden woningen in de directe omgeving zijn voorzien van een eigen inrit met een parkeerplaats op eigen terrein en zodoende gebruik dienen te maken van parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.
- In paragraaf 3.3.3 opnemen dat in de Beleidsnota Parkeren is aangegeven dat de eis om op eigen terrein te parkeren uitdrukkelijk niet geldt voor de functie wonen.
- Onder hoofdstuk 4 een paragraaf Groen opnemen.
- In paragraaf 5.7 Archeologie de beschrijving van de onderzoeksresultaten en conclusie aanpassen.
- Toelichting van het bestemmingsplan uitbreiden met onderbouwing hoe het plan zich verhoudt tot de regionale afspraken inzake woningbouw.

Bijlagen

- In het rapport Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (ArGeoBoor) de opmerkingen van de Senior Regioarcheoloog verwerken.

Ambtelijke aanpassingen

Verbeelding

Aanduiding “gestapelde woningen” opnemen.

Bezonningsstudie

**Hoefkensstraat 7
te Made**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bezonningsstudie

Hoefkensstraat 7 te Made

Opdrachtgever : Zwaluwe Bouw- en Aannemingsbedrijf B.V.
Postbus 253
4920 AG MADE

Projectnummer : 20110328

Status rapport / versie nr. : Definitief 02

Datum : 13 september 2013

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : ing. R.A.A. van Dessel

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	12-09-2013	Definitief	MS	RDe
D02	12-09-2013	Definitief	MS	RDe

Bezonningsstudie
Zwaluwe Bouw- en Aannemingsbedrijf B.V.
Hoefkensstraat 7 te Made

20110328
september 2013
blad 1

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	2
2	UITGANGSPUNTEN EN WERKWIJZE	3
3	RESULTATEN	4
4	CONCLUSIE	5

BIJLAGE

1	Impressies schaduwprojectie
---	-----------------------------

1 INLEIDING

In opdracht van Zwaluwe Bouw- en Aannemingsbedrijf B.V. is door AGEL adviseurs een bezonningsstudie uitgevoerd om de effecten van de (potentiele) schaduwprojectie, ten gevolge van de voorgenomen bestemmingsplanherziening voor het perceel aan de Hoefkensstraat 7, in beeld te brengen.

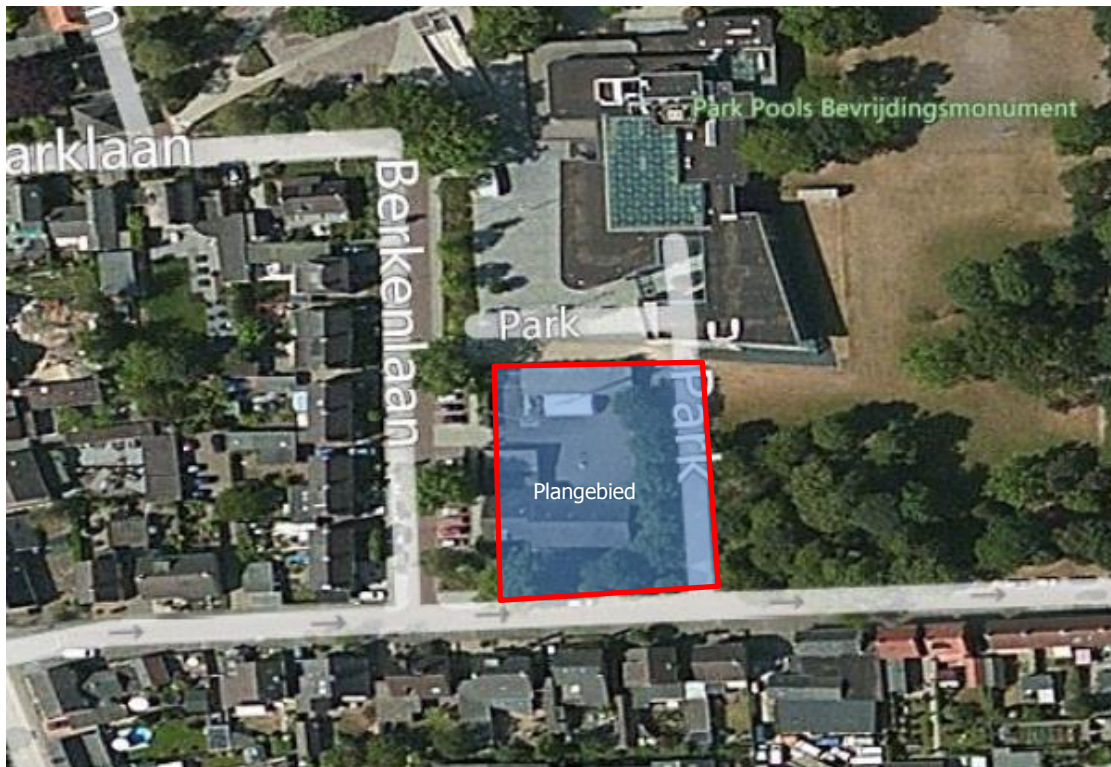
Om een objectief vergelijk te kunnen maken tussen de huidige en de toekomstige planologische regeling wordt in de voorliggende rapportage een worst-case benadering aangehouden. Dit betekent dat de maximale bebouwingsmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Made' worden vergeleken met de maximale bebouwingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan 'Hoefkensstraat 7'.

Tenslotte wordt de schaduwprojectie van de huidige bebouwing in beeld gebracht. Deze situatie is echter enkel als referentiekader opgenomen en vormt geen toetsingsgrond.

Voor de bezonningstudie worden aldus de volgende drie varianten uitgewerkt:

1. de schaduwprojectie als gevolg van de maximale bouwmassa, conform het vigerend bestemmingsplan;
2. de schaduwprojectie als gevolg van de maximale bouwmassa, conform het nieuwe bestemmingsplan;
3. de schaduwprojectie als gevolg van de bestaande bebouwing.

De bezonningstudie heeft betrekking op de meest relevante vlakken van de percelen. In de voorliggende situatie zijn de relevante percelen ten westen van het plangebied gesitueerd. Om deze reden wordt in de beoordeling van de schaduwprojectie de bezonning van de voorgevels in beeld gebracht.



Afbeelding 1: luchtfoto onderzoeksgebied (bron: maps.bing.com)

2 UITGANGSPUNTEN EN WERKWIJZE

De 3D-modellen van de bouwvolumes binnen het plangebied zijn opgesteld in het 3D programma Trimble Sketchup versie 8 waarbij de relevante tijdstippen in het jaar worden beschouwd. De locatie van de woning is bepaald op basis van de digitale kadastrale kaart van het Kadaster.

Zoals beschreven worden binnen de studie de worst-case effecten van het huidige en het nieuwe bestemmingsplan vergeleken. Daarnaast zijn ter interpretatie van deze projecties de effecten van de bestaande bebouwing weergegeven.

Om de schaduwprojecties goed in beeld te brengen is voor elk seizoen, op een maatgevende dag, de ochtend-, de middag- en de avondbezonning in beeld gebracht (zie bijlage 1). In tabel 2.1 is een overzicht opgenomen van de beschouwde tijdstippen. De effecten zijn voor de afzonderlijke objecten (woningen) in beeld gebracht door het oppervlak van de schaduwprojectie per voorgevel te berekenen. Hierbij wordt de schaduwprojectie weergegeven in m². Daarnaast is de procentuele toename van de schaduwprojectie, als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan.

<i>seizoen</i>	<i>dag</i>	<i>ochtend</i>	<i>middag</i>	<i>avond</i>
lente	21 maart	9.00 uur	12.00 uur	17.00 uur
zomer	21 juni	9.00 uur	12.00 uur	17.00 uur
herfst	21 september	9.00 uur	12.00 uur	17.00 uur
winter	21 december	9.00 uur	12.00 uur	*

Tabel 2.1: beschouwde tijdstippen

*) Het tijdstip 21 december 17.00uur is buiten beschouwing gelaten, omdat het dan al donker is.

3 RESULTATEN

In de tabellen van hoofdstuk 3.1 en 3.2 zijn de resultaten van de schaduwprojecties weergegeven zoals deze in bijlage 1 zijn opgenomen. De weergegeven oppervlakten hebben betrekking op de effecten als gevolg van het geldend bestemmingsplan, het nieuwe bestemmingsplan en de bestaande bebouwing.

dag	tijdstip	Berkenlaan 4				Berkenlaan 6				Berkenlaan 8			
		bestaand	geldend	nieuw	toename	bestaand	geldend	nieuw	toename	bestaand	geldend	nieuw	toename
		m²	m²	m²	%	m²	m²	m²	%	m²	m²	m²	%
21-mrt	9.00 uur	--	2,2	6,7	12 %	--	5,8	13,5	21 %	--	5,6	13,5	22 %
	12.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	17.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21-jun	9.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	12.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	17.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21-sep	9.00 uur	--	--	2,1	6 %	--	--	3,4	9 %	--	--	3,1	8 %
	12.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	17.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21-dec	9.00 uur	15,5	36,5	36,5	0 %	36	36,5	36,5	0 %	36,5	36,5	36,5	0 %
	12.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

dag	tijdstip	Berkenlaan. 10				Berkenlaan 12				Berkenlaan 14			
		bestaand	geldend	nieuw	toename	bestaand	geldend	nieuw	toename	bestaand	geldend	nieuw	toename
		m²	m²	m²	%	m²	m²	m²	%	m²	m²	m²	%
21-mrt	9.00 uur	--	5,6	13,5	22 %	--	4,4	13,5	25 %	--	0	7,8	21 %
	12.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	17.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21-jun	9.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	12.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	17.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21-sep	9.00 uur	--	--	3,2	9 %	--	--	2,9	8 %	--	--	1,1	3 %
	12.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	17.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21-dec	9.00 uur	36,5	36,5	36,5	0 %	2,4	5	16,3	31 %	--	--	--	--
	12.00 uur	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tabel 3.1: overzicht schaduw op woningen aan de Berkenlaan

Uit tabel 3.1 blijkt dat de maximale bebouwingsmogelijkheden conform het nieuwe bestemmingsplan geen toename van de schaduwprojectie veroorzaakt in de middag- en avondperiode veroorzaakt. Daarnaast blijkt de schaduw uitsluitend in de ochtenduren op de afzonderlijke gevels valt. Tenslotte blijkt dat de huidige bebouwing uitsluitend in de ochtend van de winterperiode tot een schaduwprojectie op de gevels leidt.

4 CONCLUSIE

Theoretische beoordeling

In opdracht van Zwaluwe Bouw- en Aannemingsbedrijf B.V. is door AGEL adviseurs een schaduwstudie uitgevoerd. Het doel van de studie is het bepalen van de effecten van de schaduwvorming door het in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Hoefkensstraat 7 te Made' op de omliggende bebouwing aan de Berkenlaan te Made.

De bezonningsstudie betreft een analyse van de schaduwprojectie op de voorgevels van de woningen relevante woningen.

Uit het model blijkt dat de maximale bebouwingsmogelijkheden op basis van het nieuwe bestemmingsplan geen toename van de schaduwprojectie veroorzaken in de middag en avondperiode. De toename van de schaduwprojectie blijft dan ook beperkt tot de ochtendperiode.

Voor de adressen Berkenlaan 4, 6, 8, 10 en 14 blijkt de schaduwprojectie het meest toe te nemen (>10%) in de ochtenden van het voorjaar (maximaal 22%). Voor de woning aan de Berkenlaan 12 blijkt zowel in de winter als in het voorjaar een toename (>10%) van de schaduwprojectie op te treden, van respectievelijk 31 % en 25%.

Praktische gevolgen

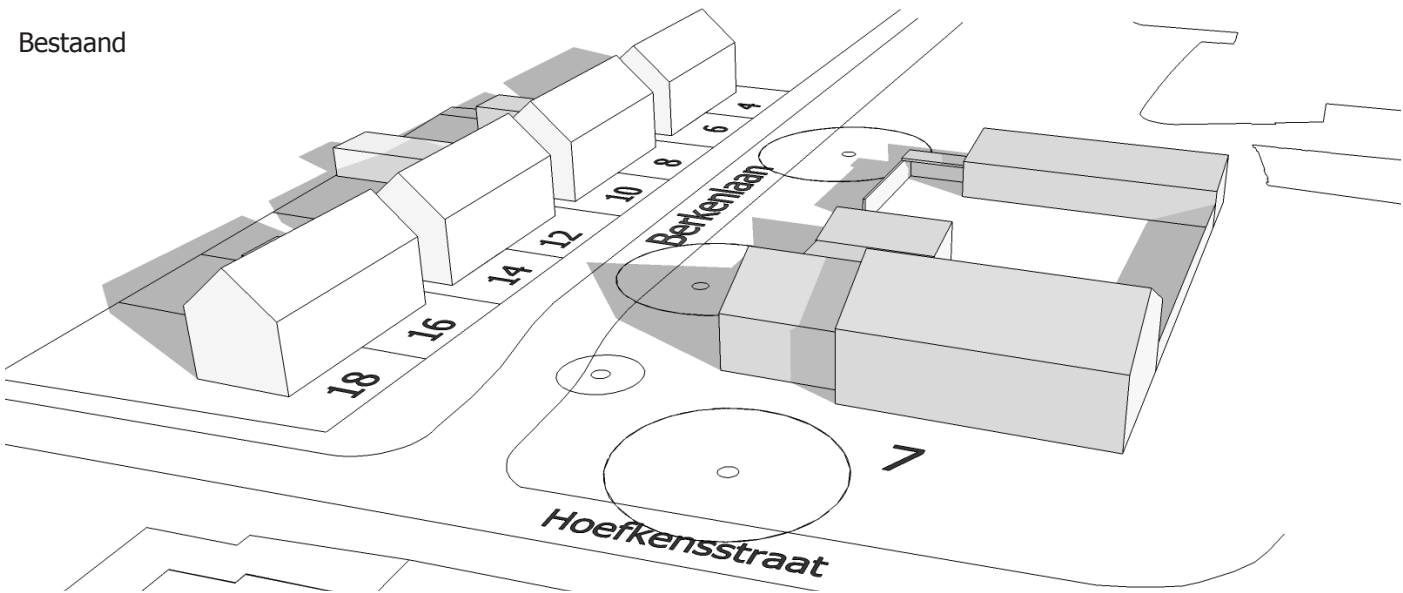
Opgemerkt dient te worden dat de effecten van de bestaande bomen aan de Berkenlaan niet zijn meegenomen in de berekeningen. Deze bomen hebben echter een dermate grote omvang dat deze de beperkte (negatieve) effecten van het nieuwe bestemmingsplan grotendeel teniet doen. Anders gezegd; de nadelige gevolgen van de schaduwprojectie op de omliggende woningen, als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan zullen, indien de bomen in de huidige vorm behouden blijven, beperkt waarneembaar zijn.

BIJLAGE 1

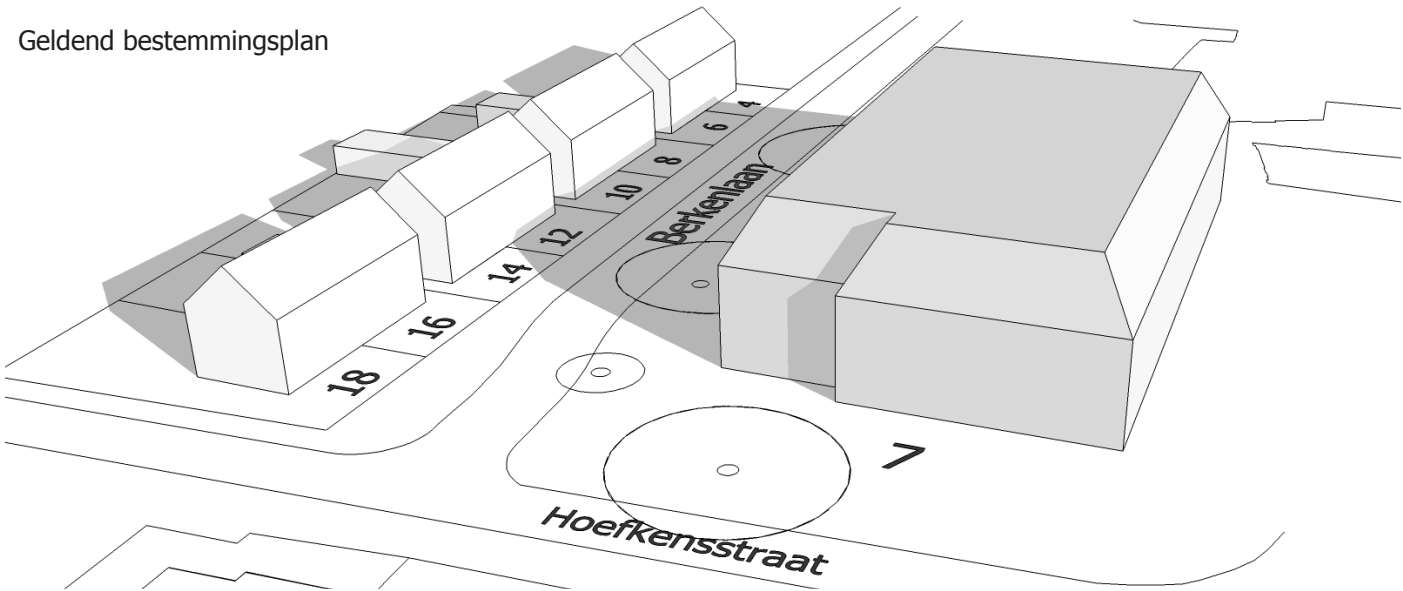
IMPRESSIES SCHADUWPROJECTIES

Situatie : 21 maart 9:00 uur

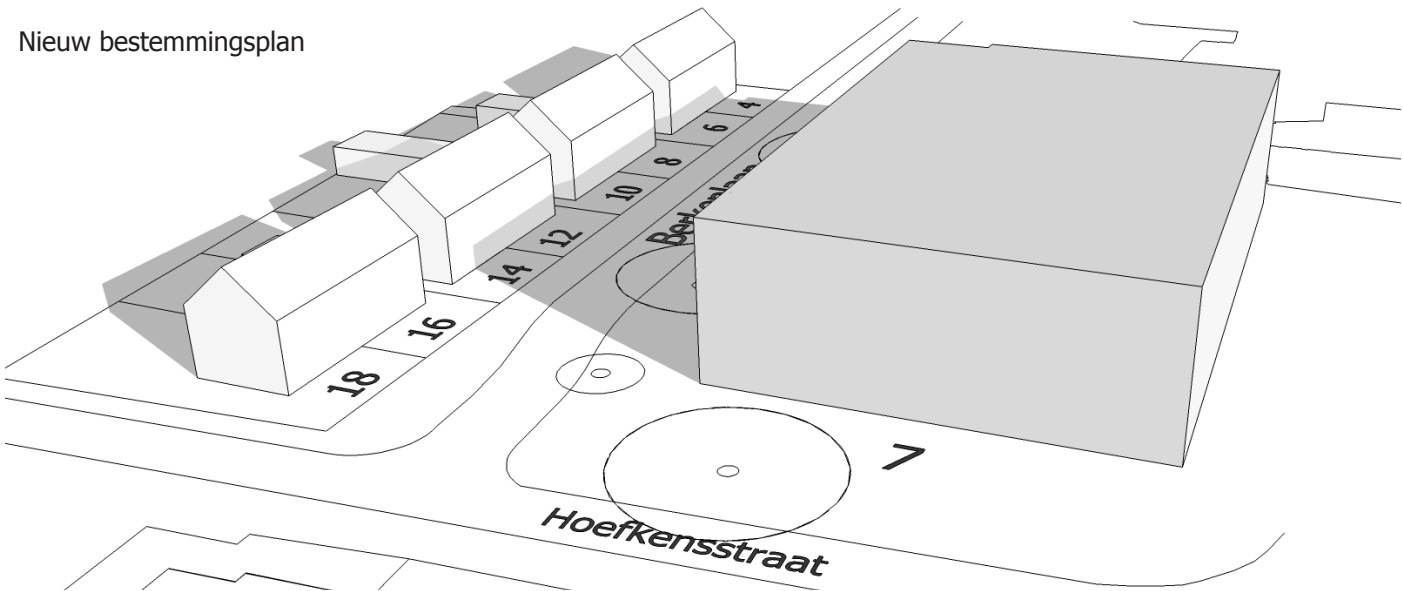
Bestaand



Geldend bestemmingsplan

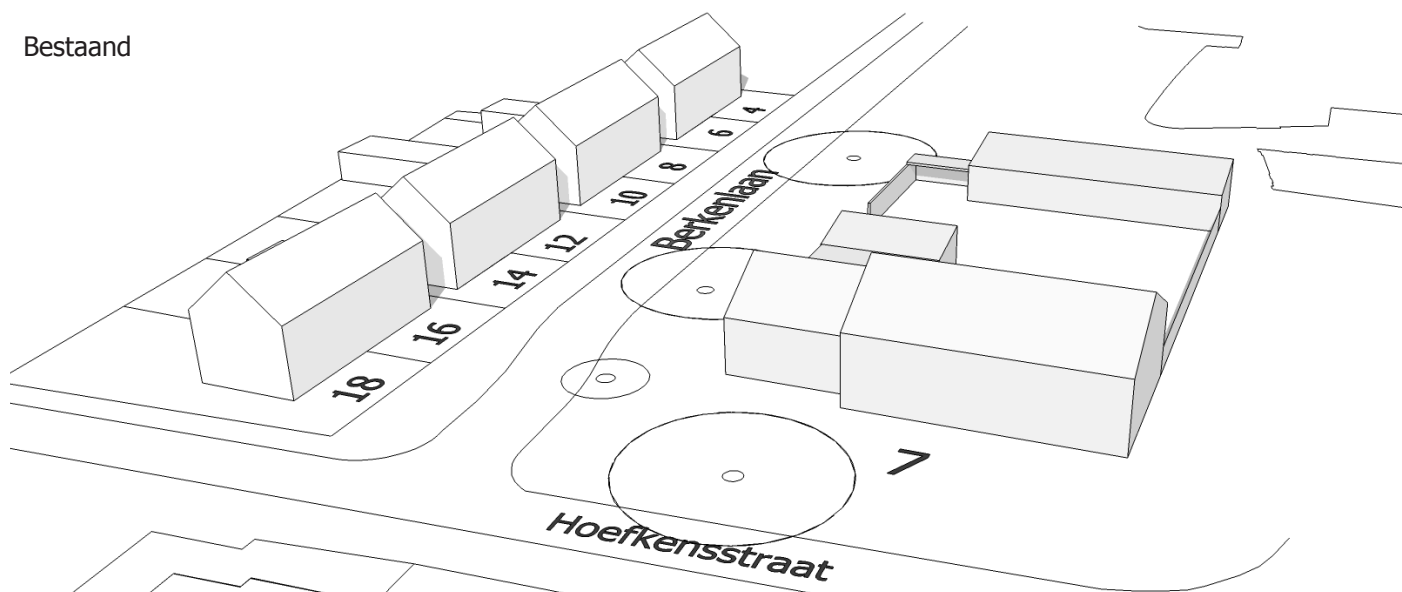


Nieuw bestemmingsplan

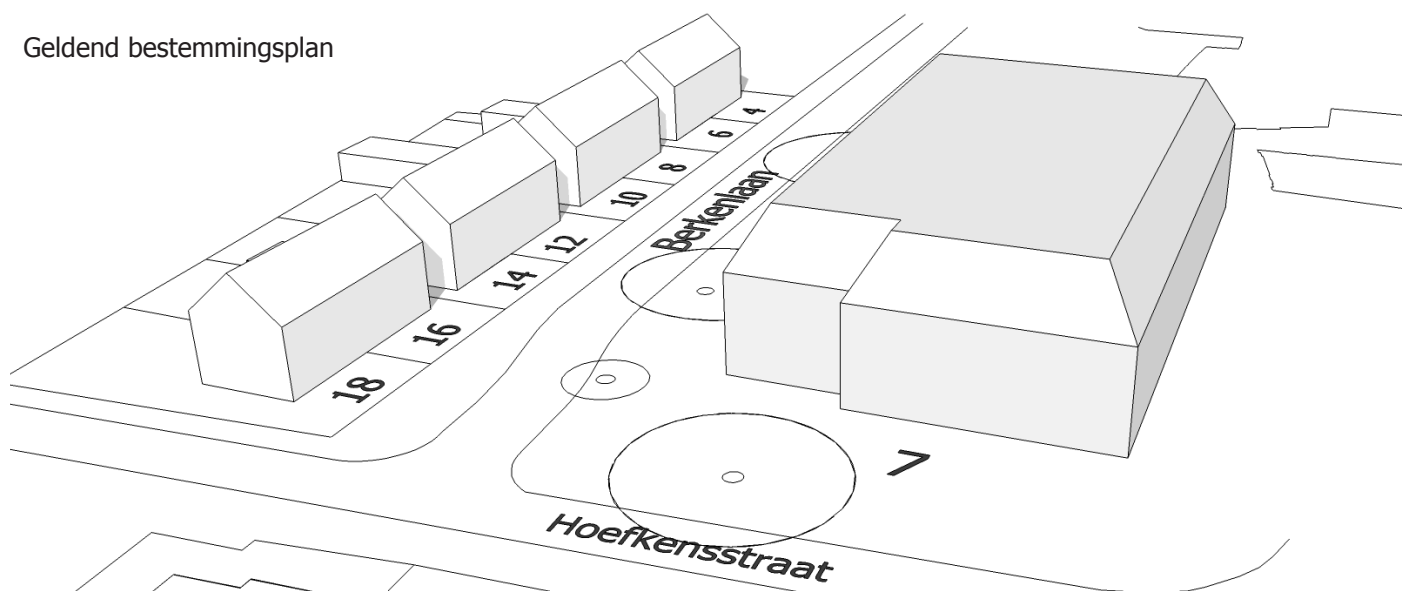


Situatie : 21 maart 12:00 uur

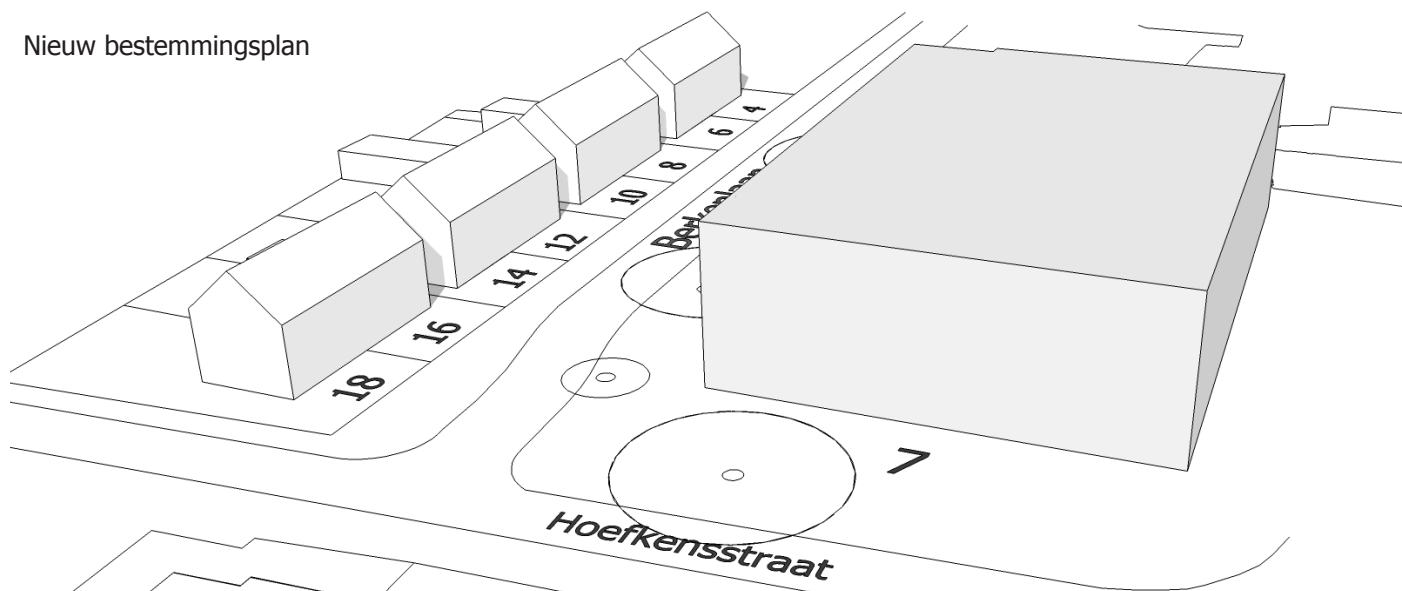
Bestaand



Geldend bestemmingsplan

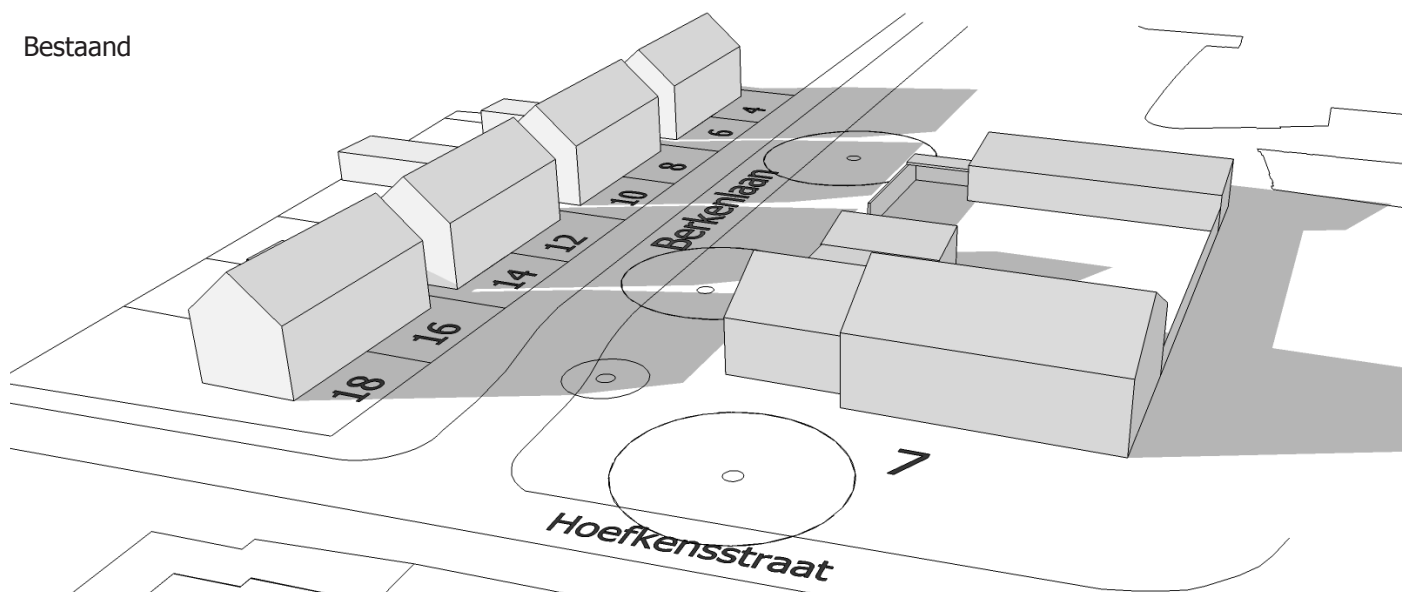


Nieuw bestemmingsplan

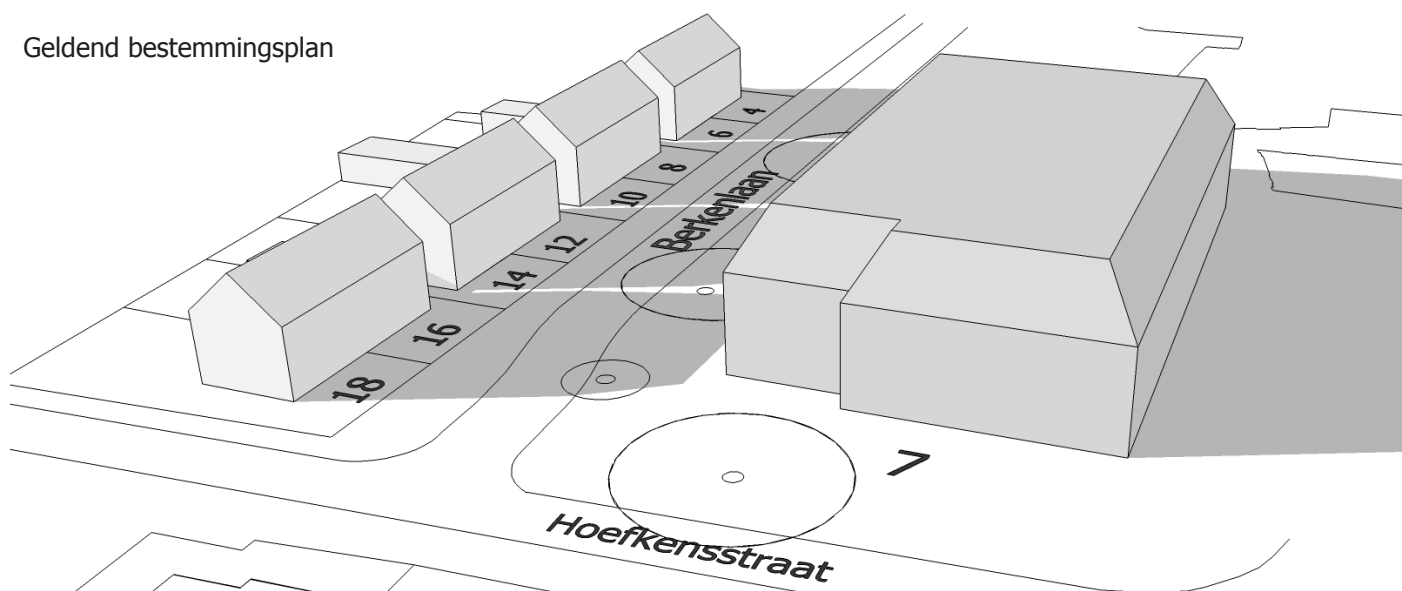


Situatie : 21 maart 17:00 uur

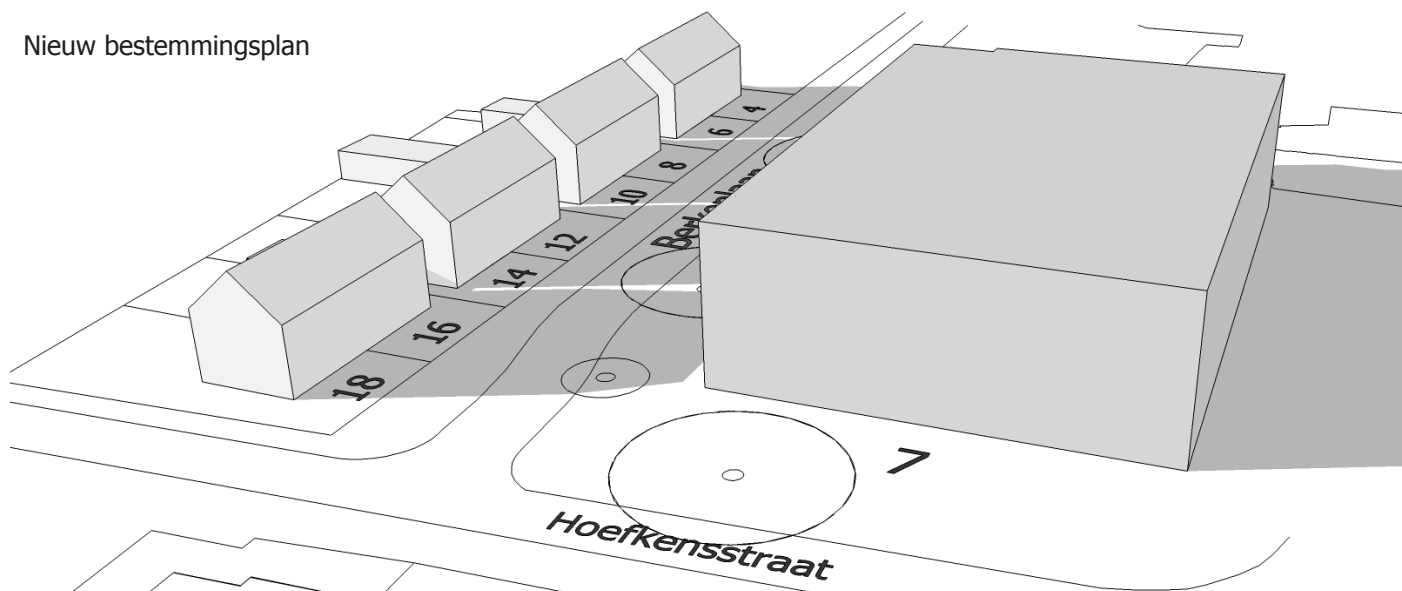
Bestaand



Geldend bestemmingsplan

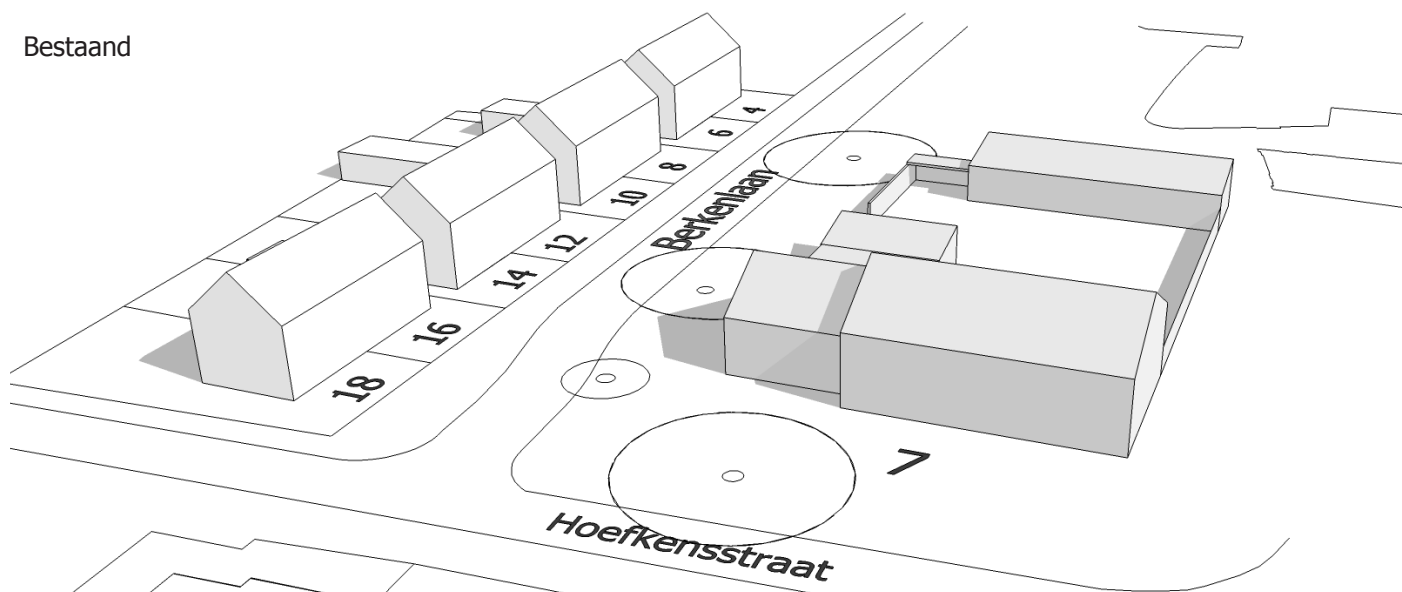


Nieuw bestemmingsplan

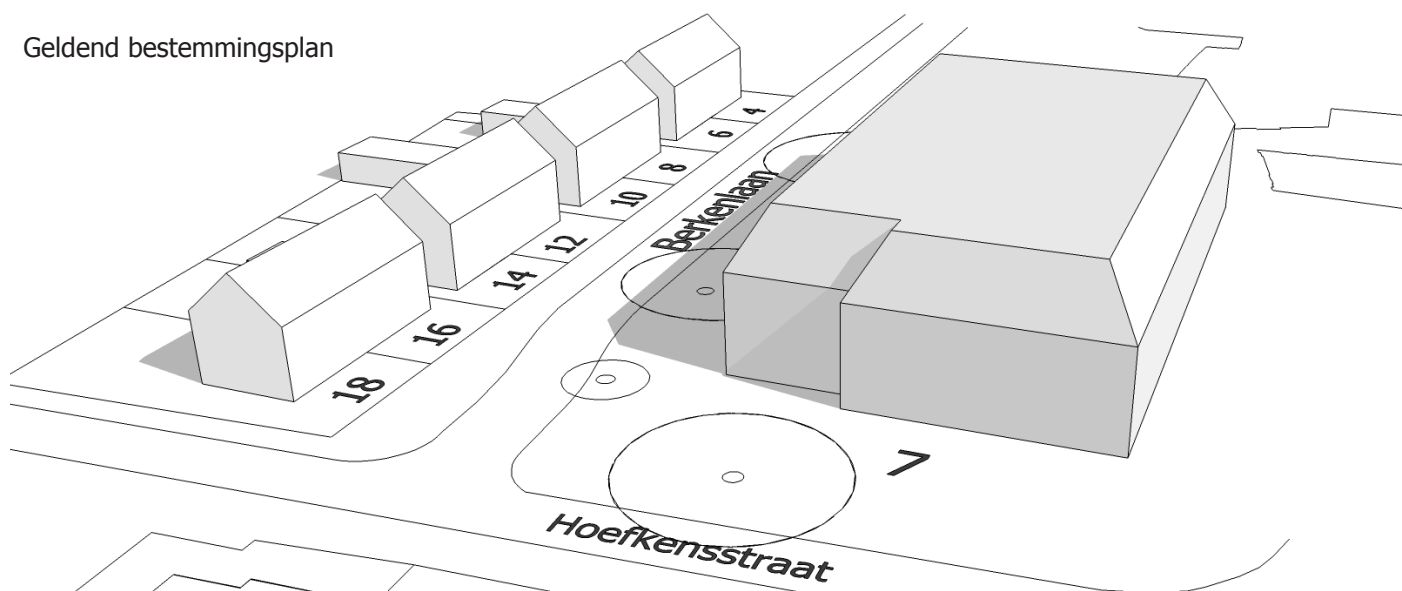


Situatie : 21 juni 9:00 uur

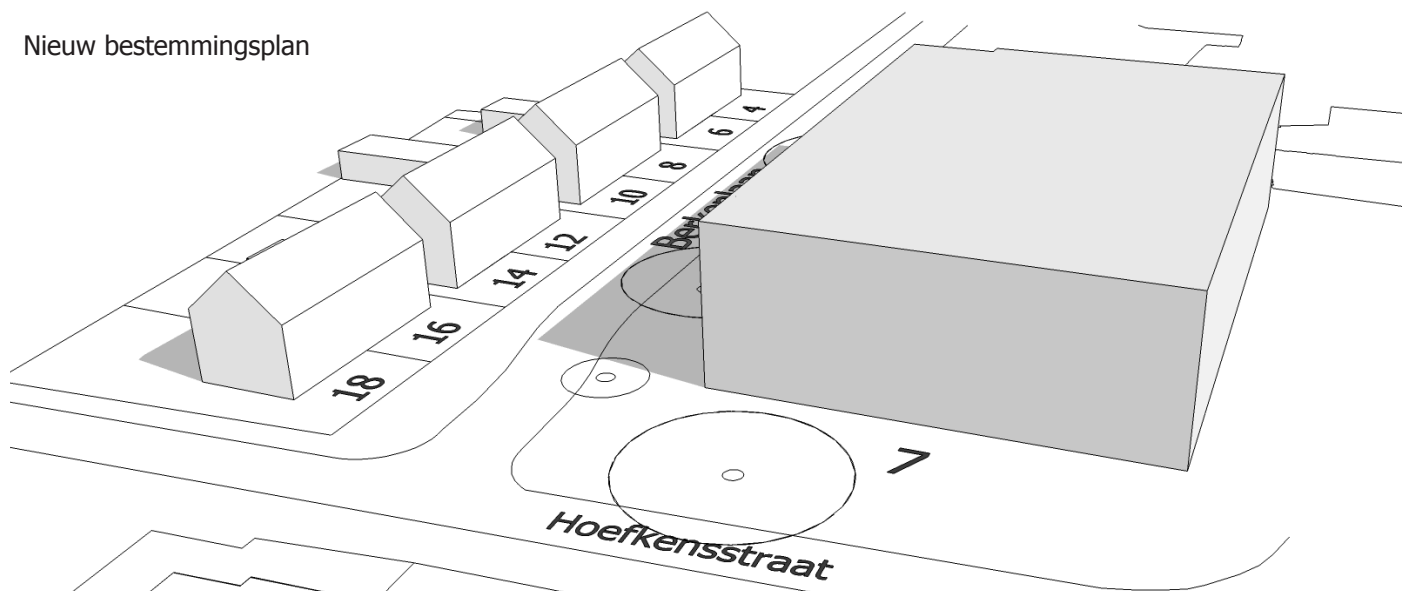
Bestaand



Geldend bestemmingsplan

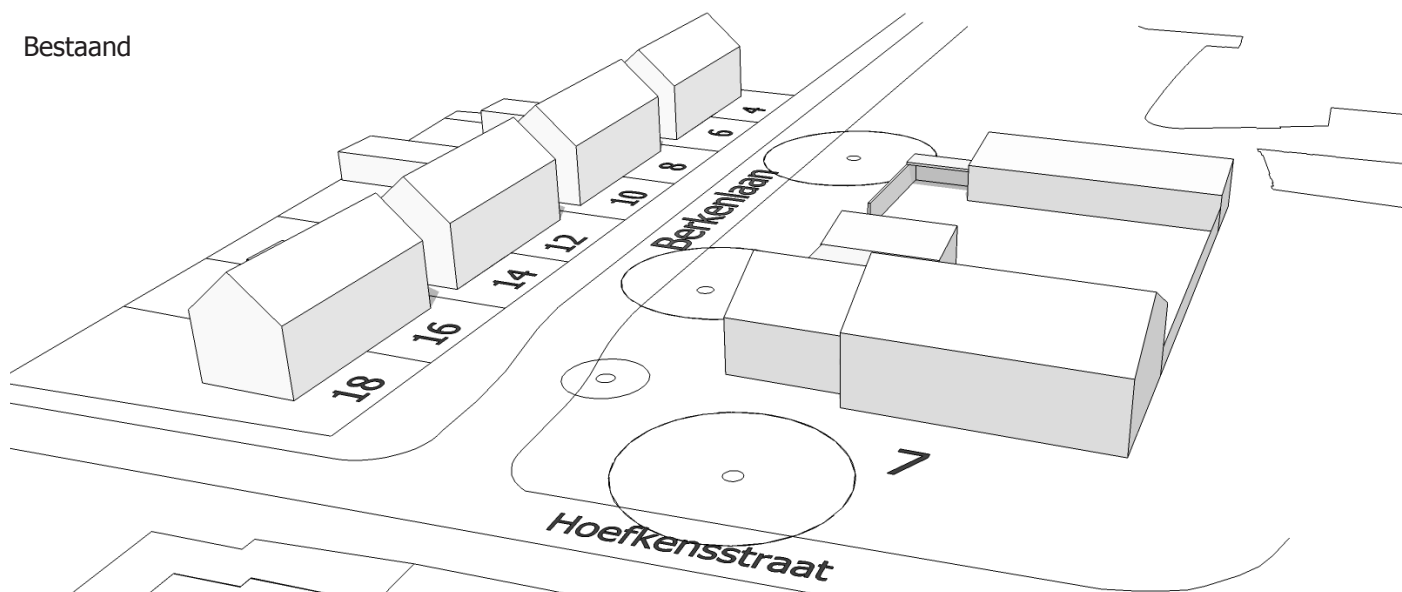


Nieuw bestemmingsplan

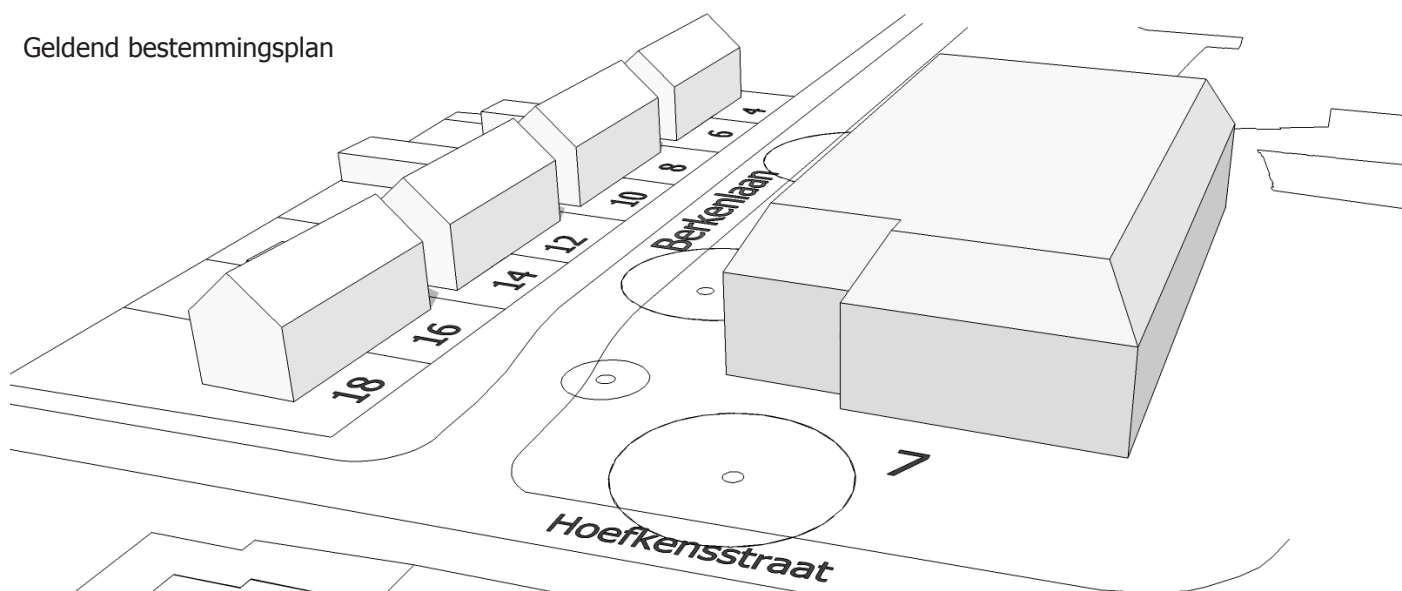


Situatie : 21 juni 12:00 uur

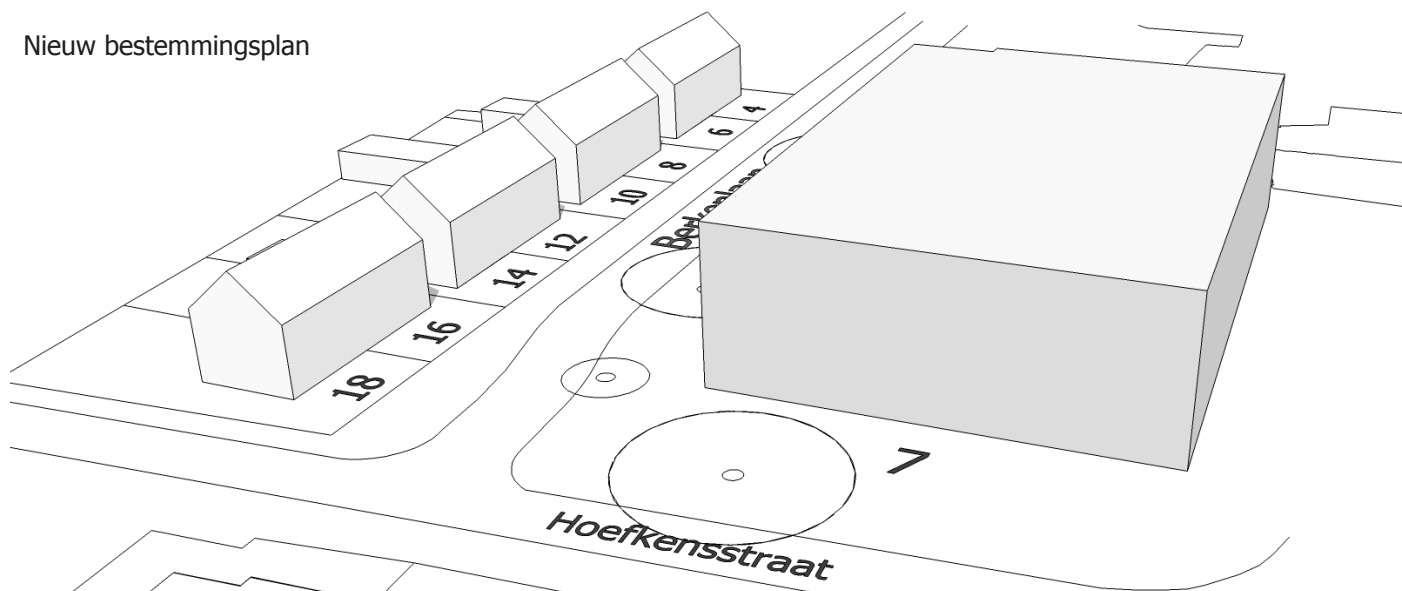
Bestaand



Geldend bestemmingsplan

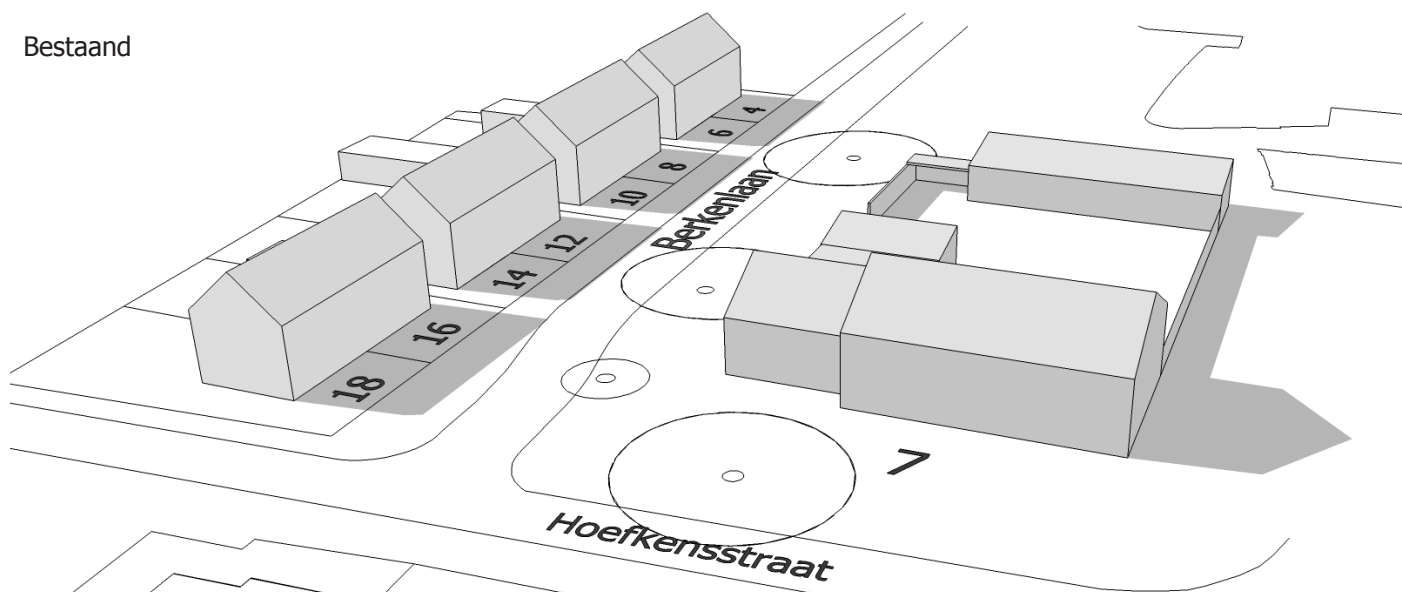


Nieuw bestemmingsplan

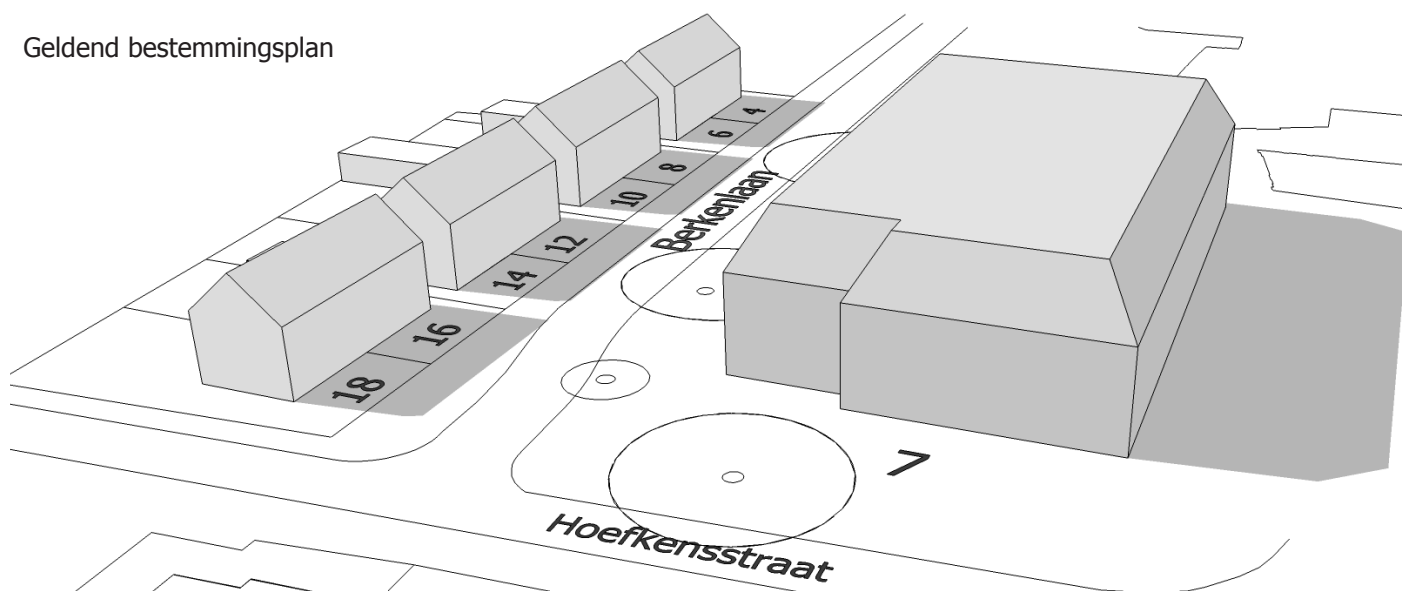


Situatie : 21 juni 17:00 uur

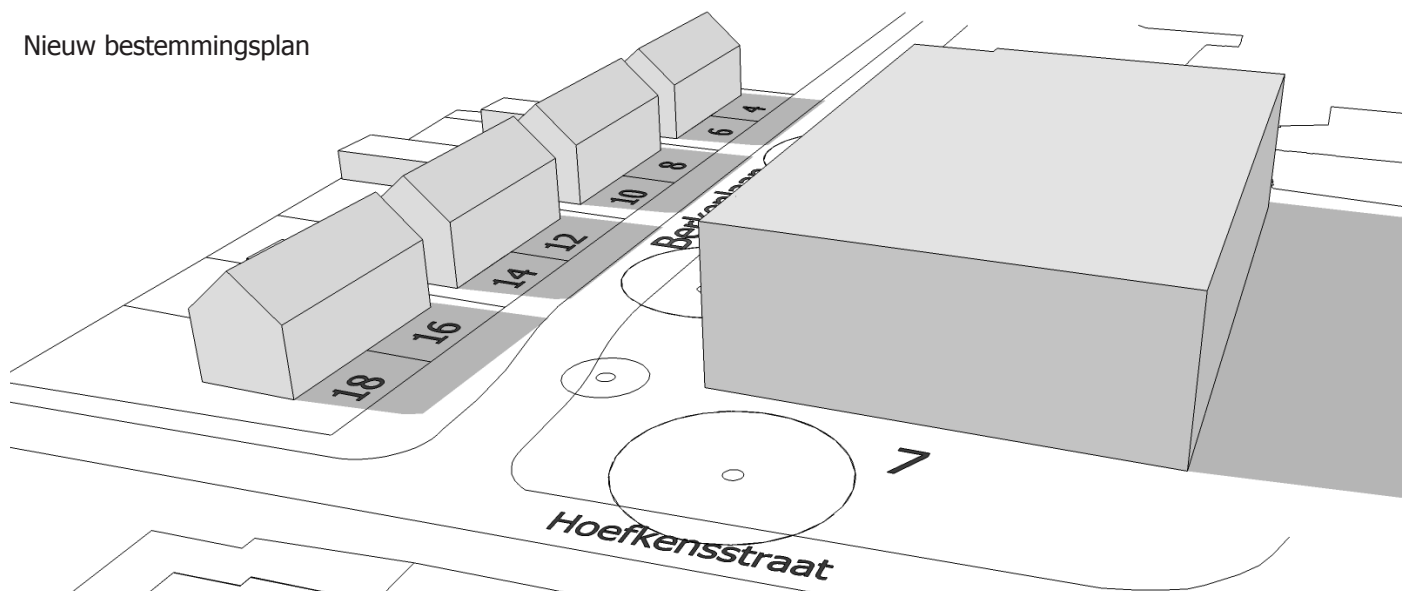
Bestaand



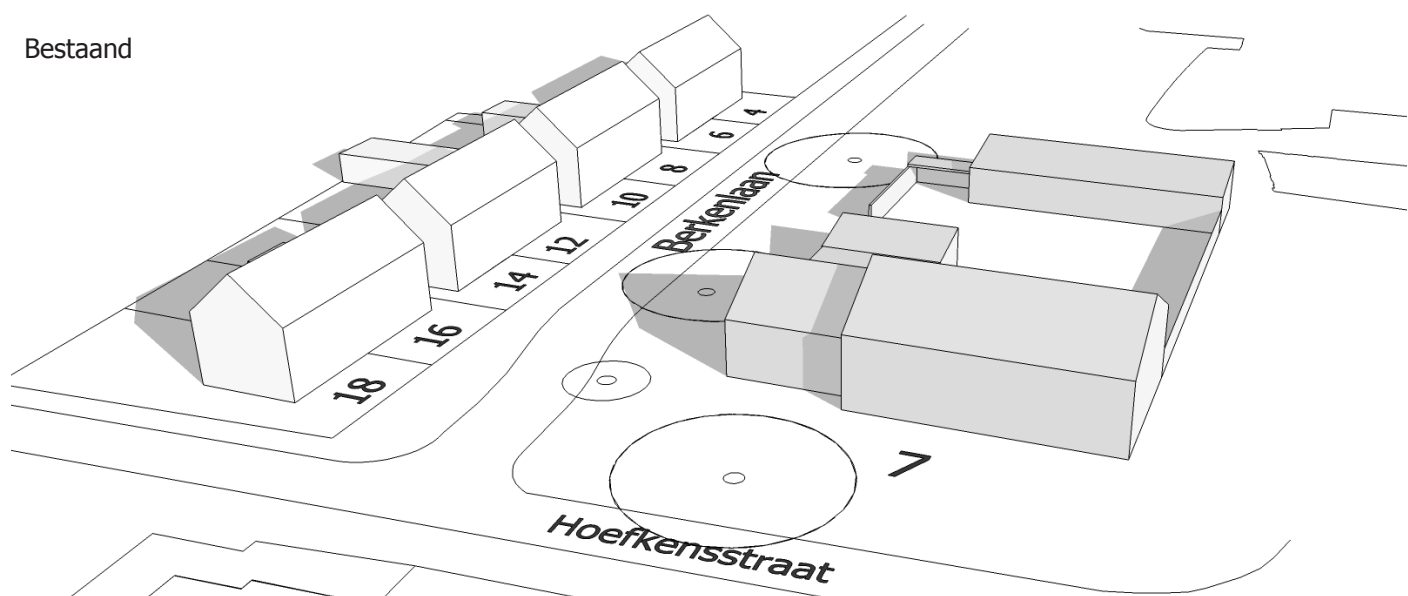
Geldend bestemmingsplan



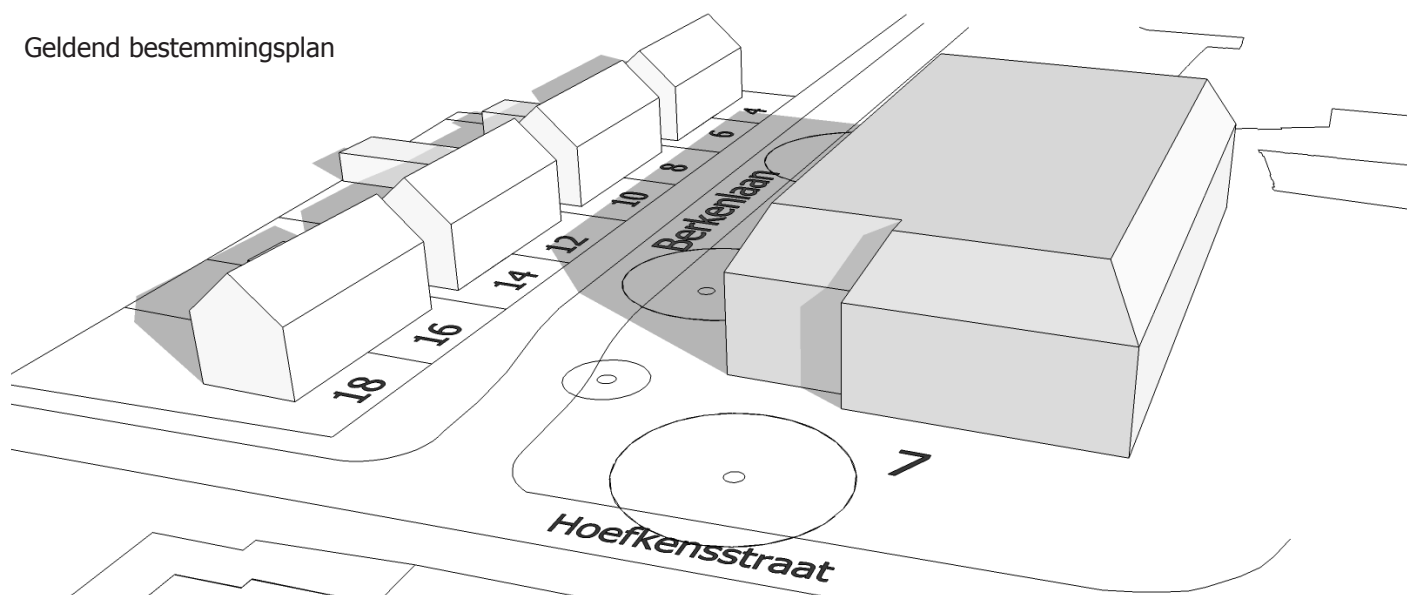
Nieuw bestemmingsplan



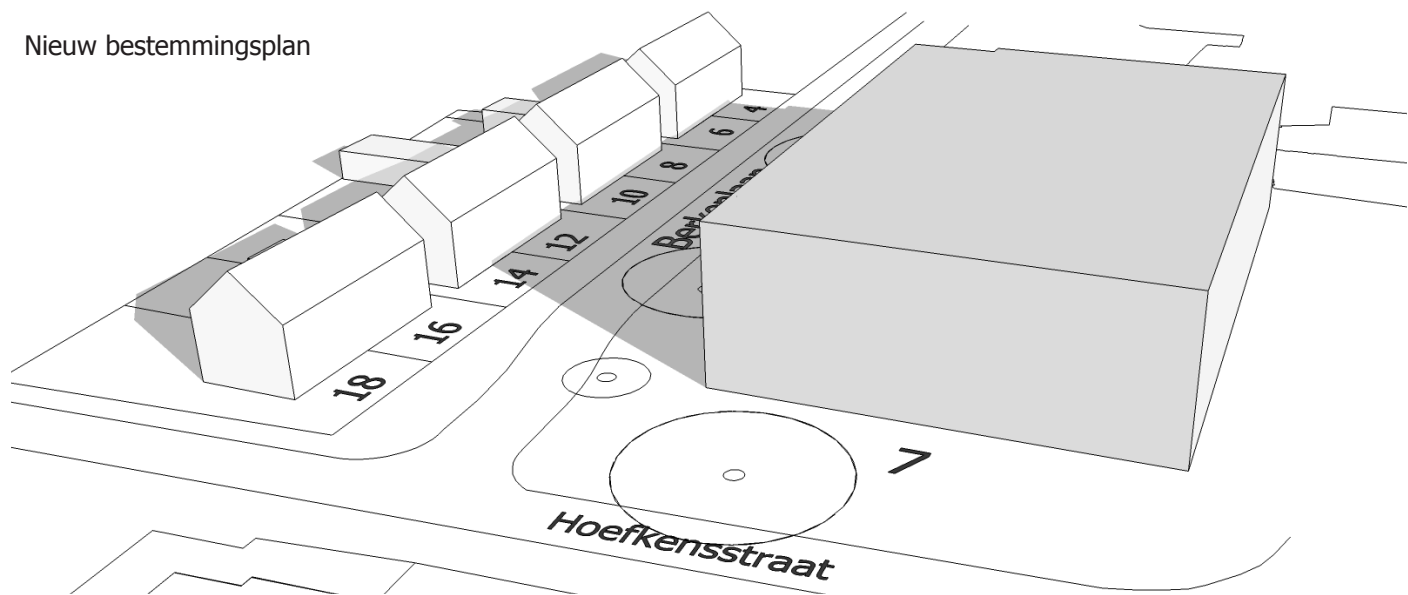
Bestaand



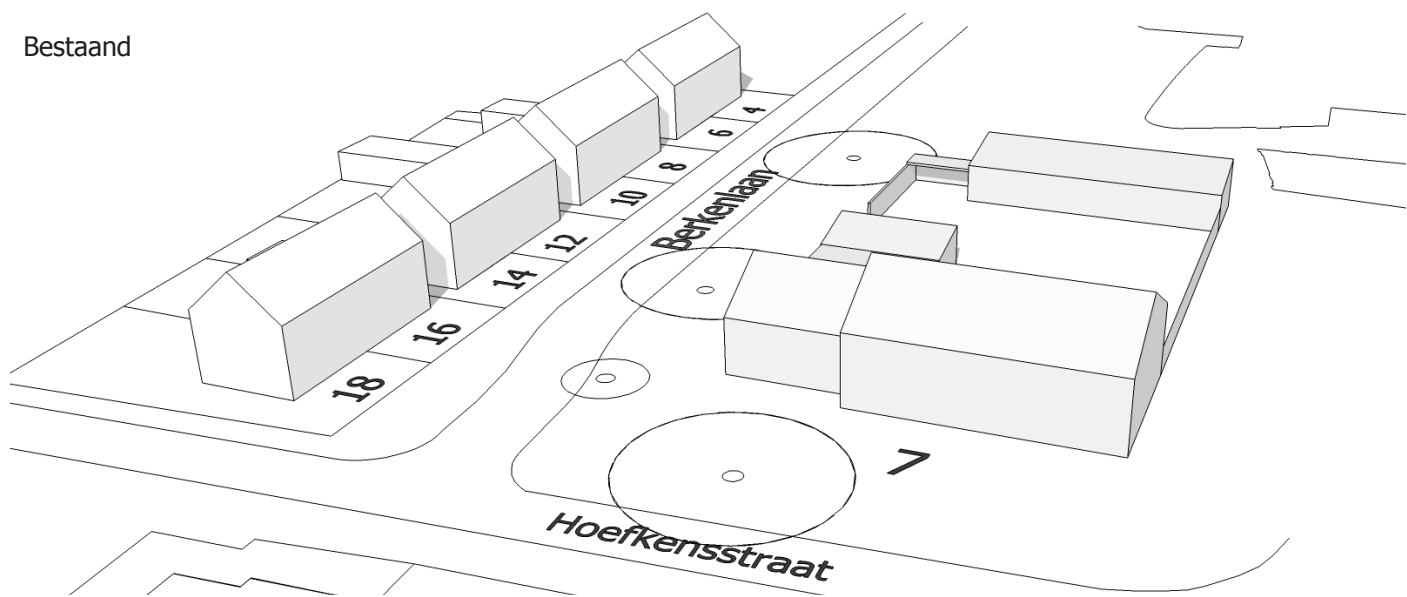
Geldend bestemmingsplan



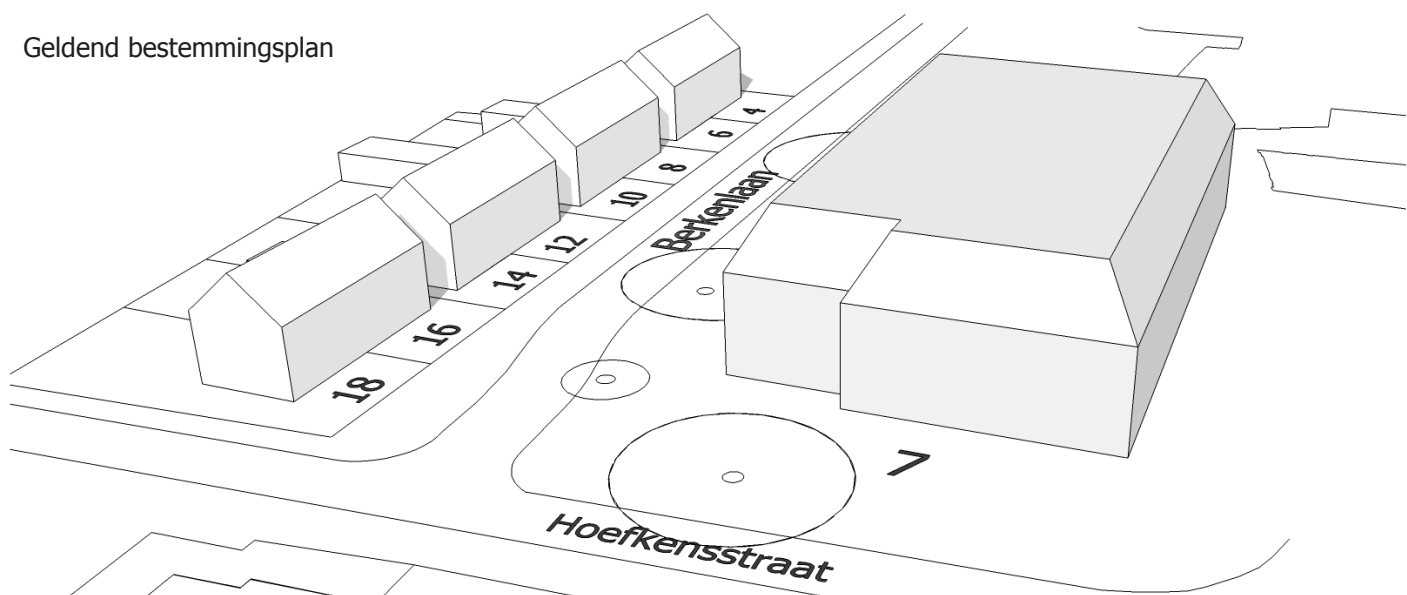
Nieuw bestemmingsplan



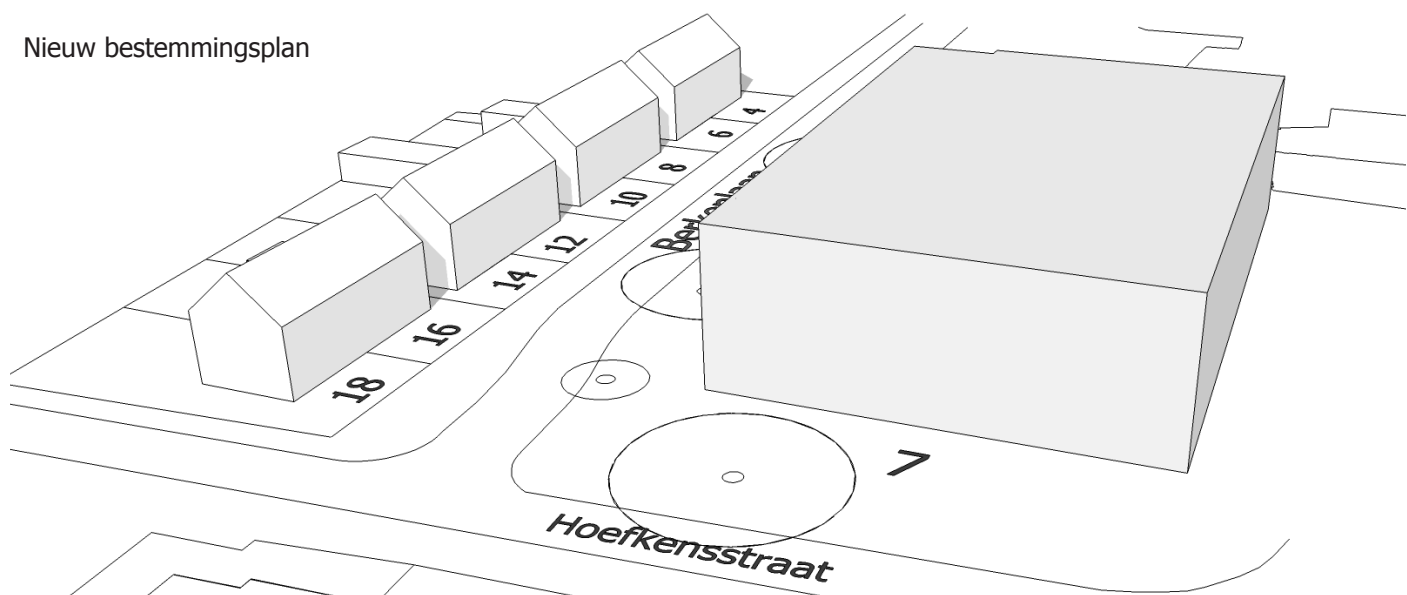
Bestaand



Geldend bestemmingsplan

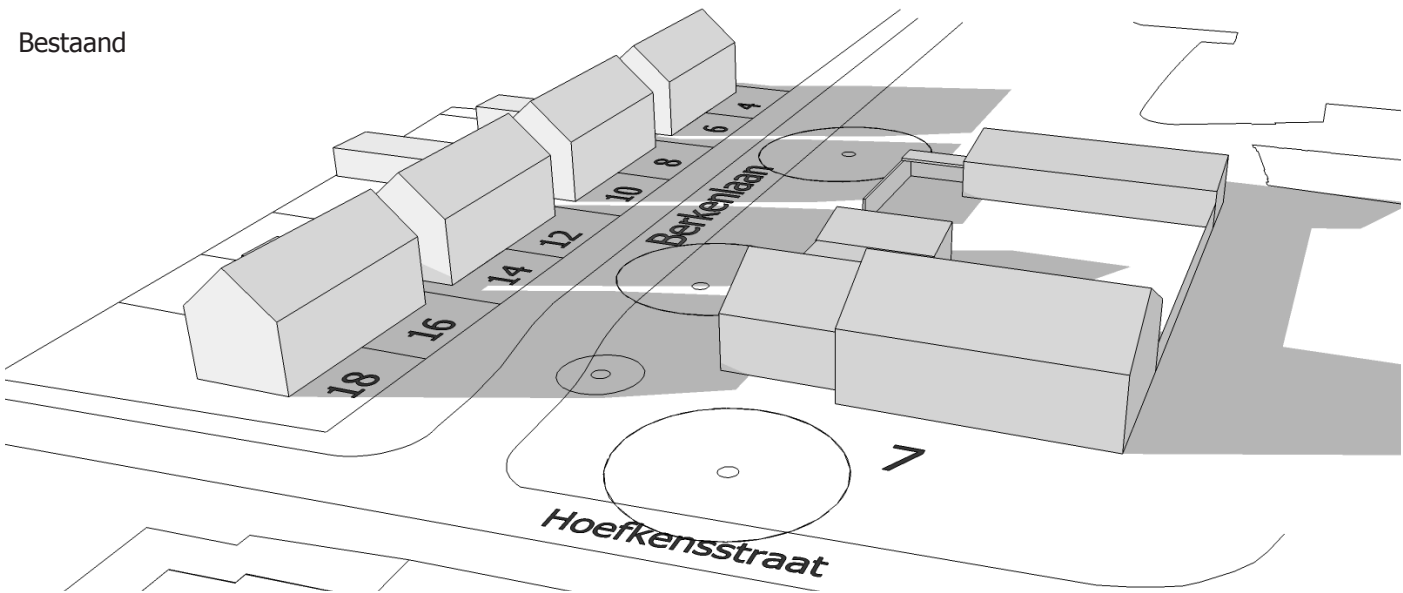


Nieuw bestemmingsplan

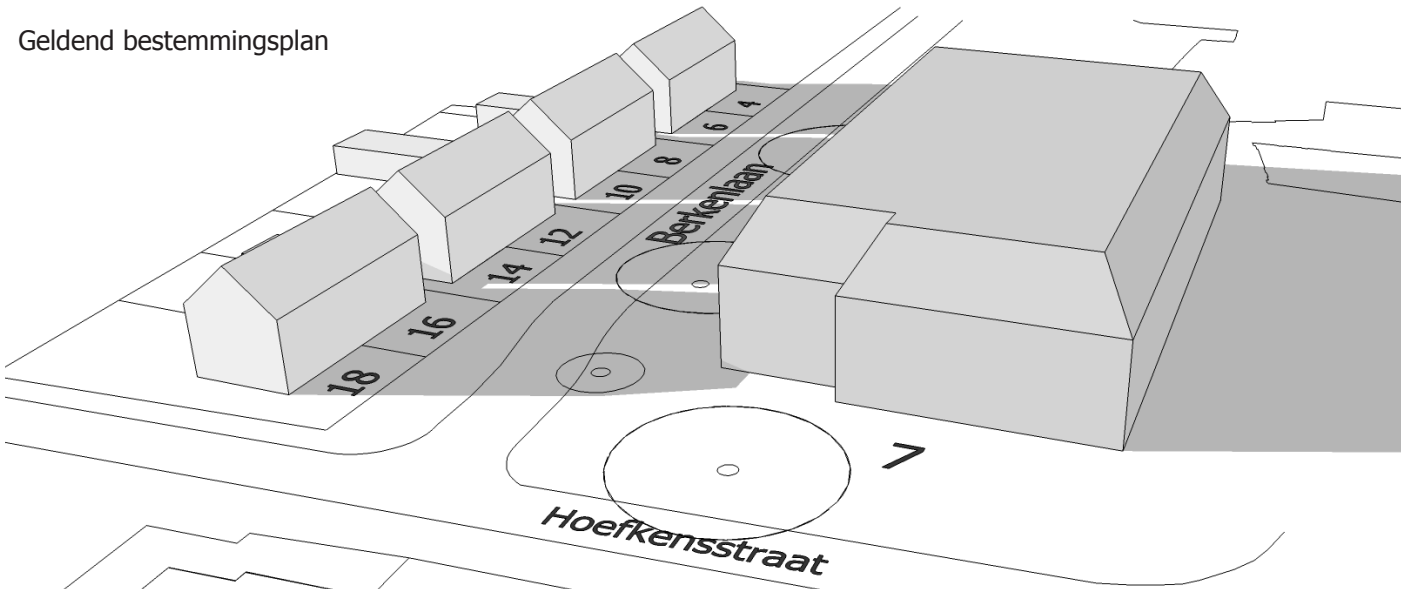


Situatie : 21 september 17:00 uur

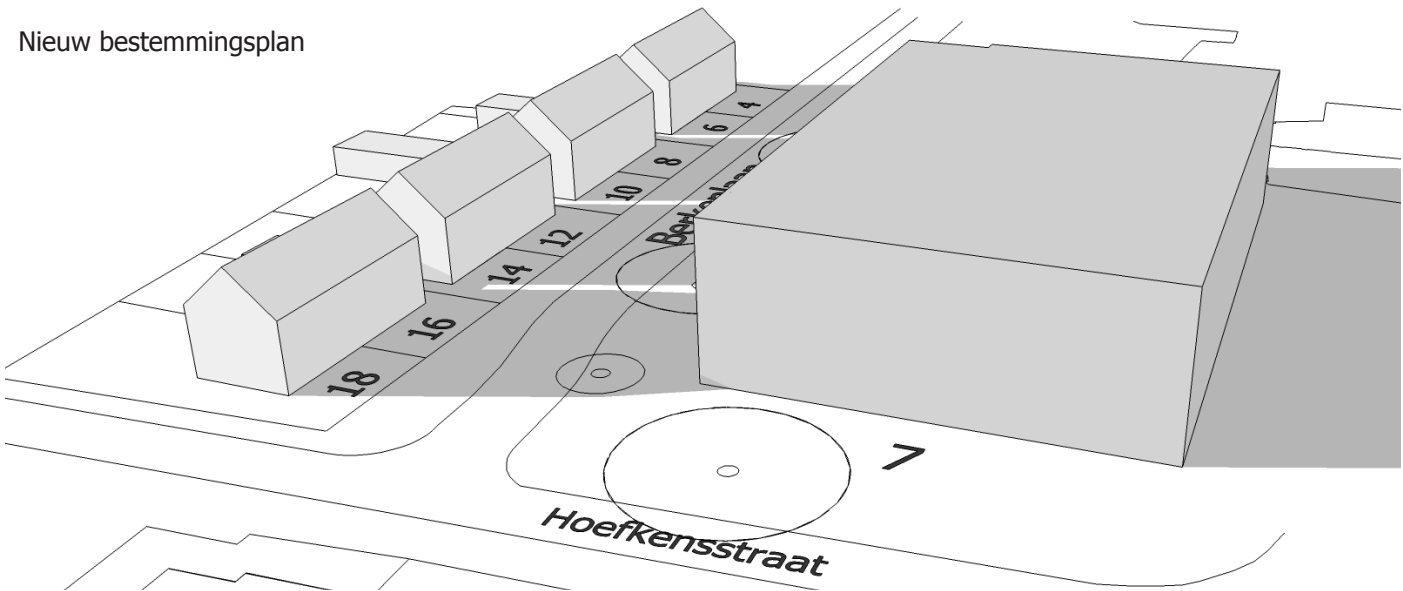
Bestaand



Geldend bestemmingsplan

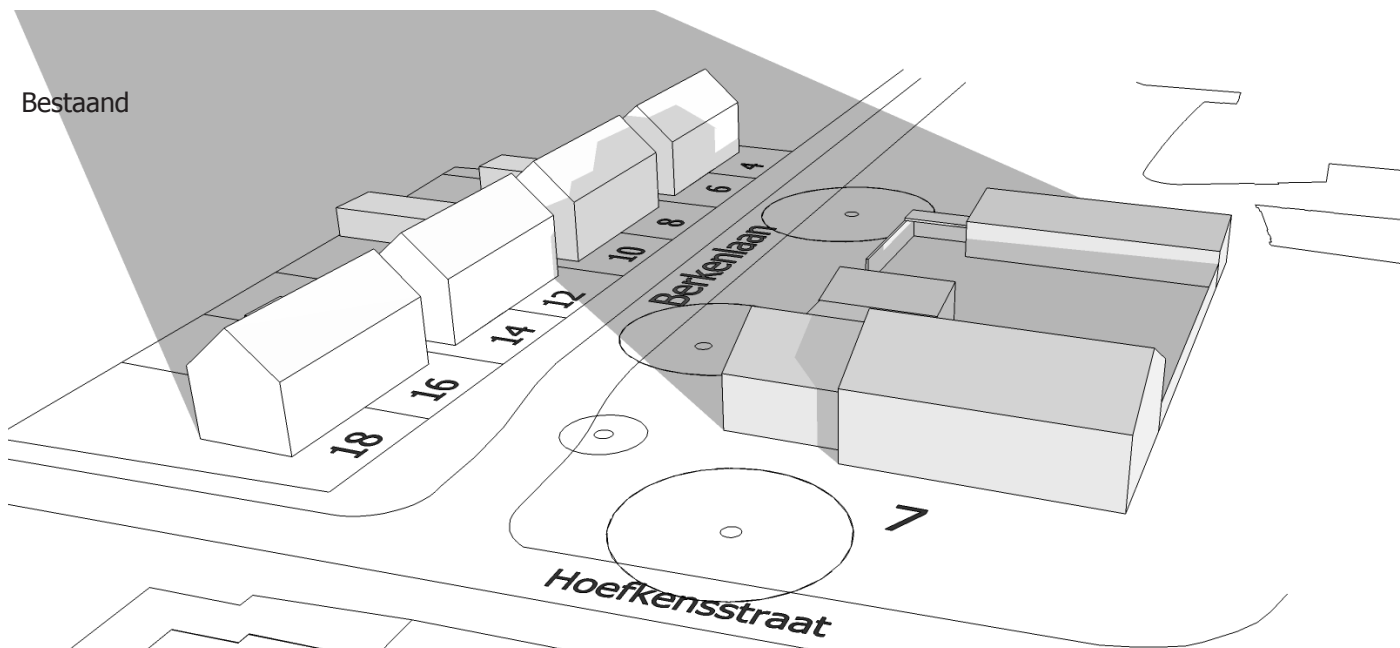


Nieuw bestemmingsplan

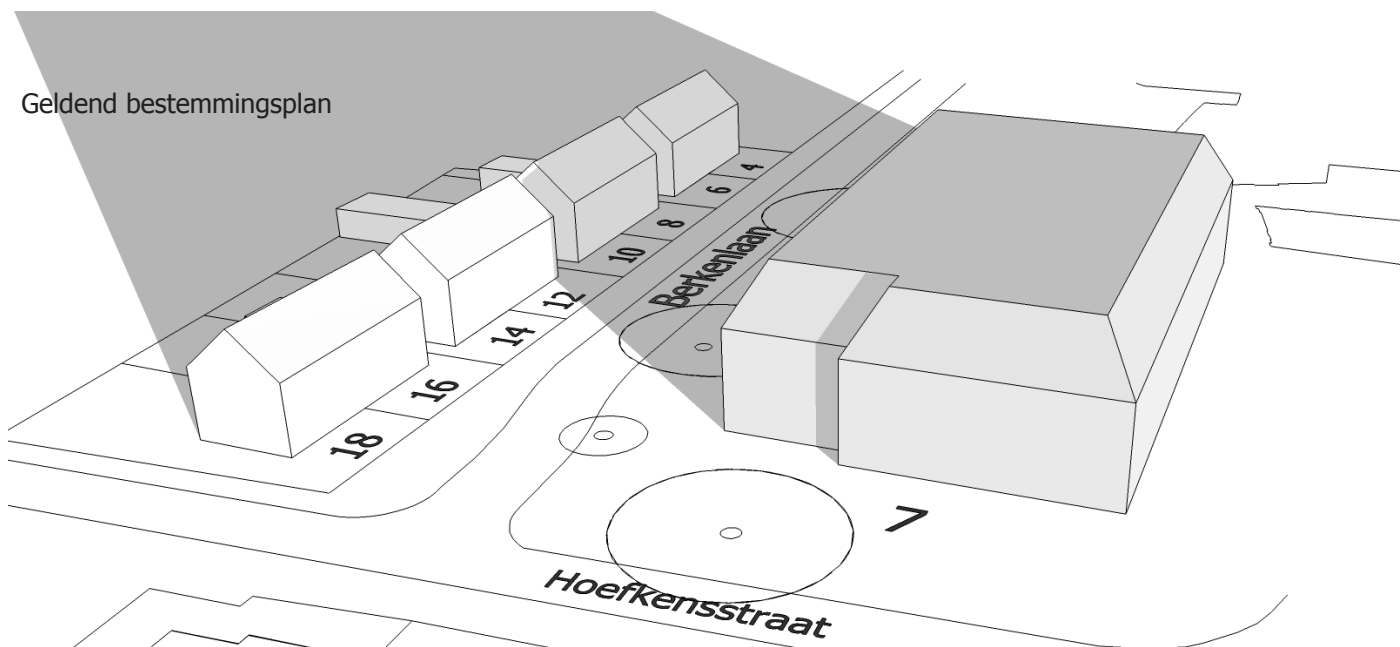


Situatie : 21 december 9:00 uur

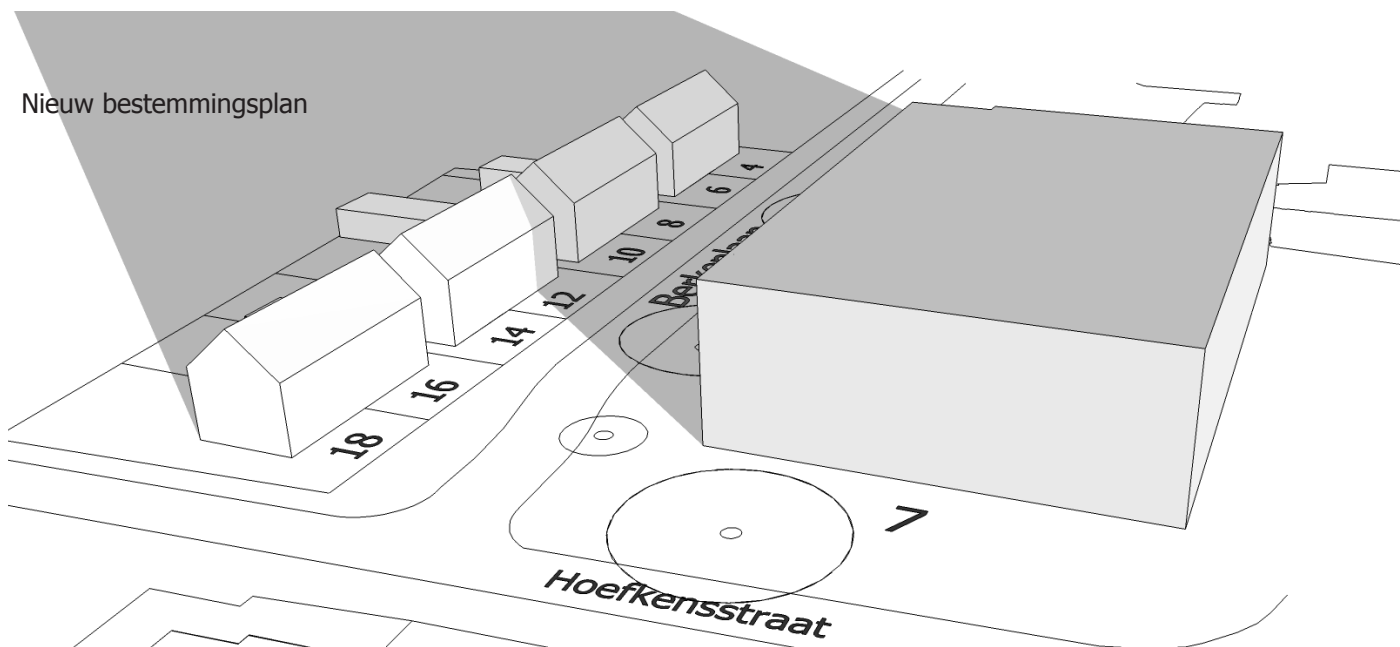
Bestaand



Geldend bestemmingsplan

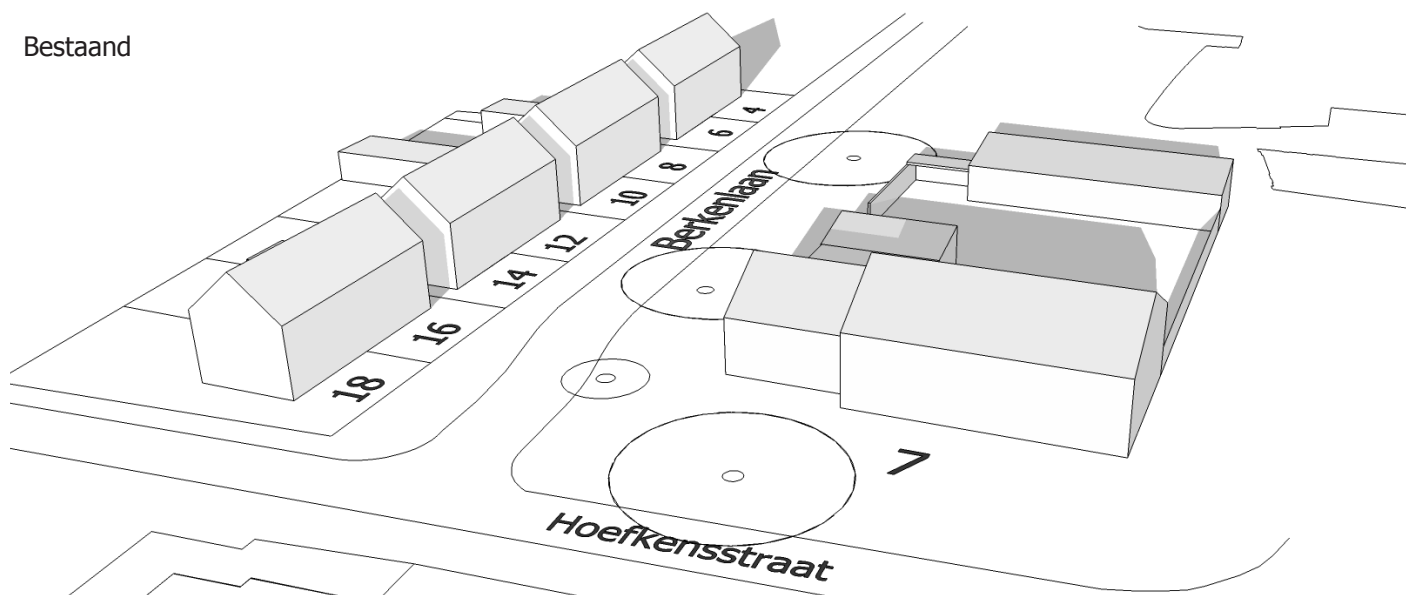


Nieuw bestemmingsplan

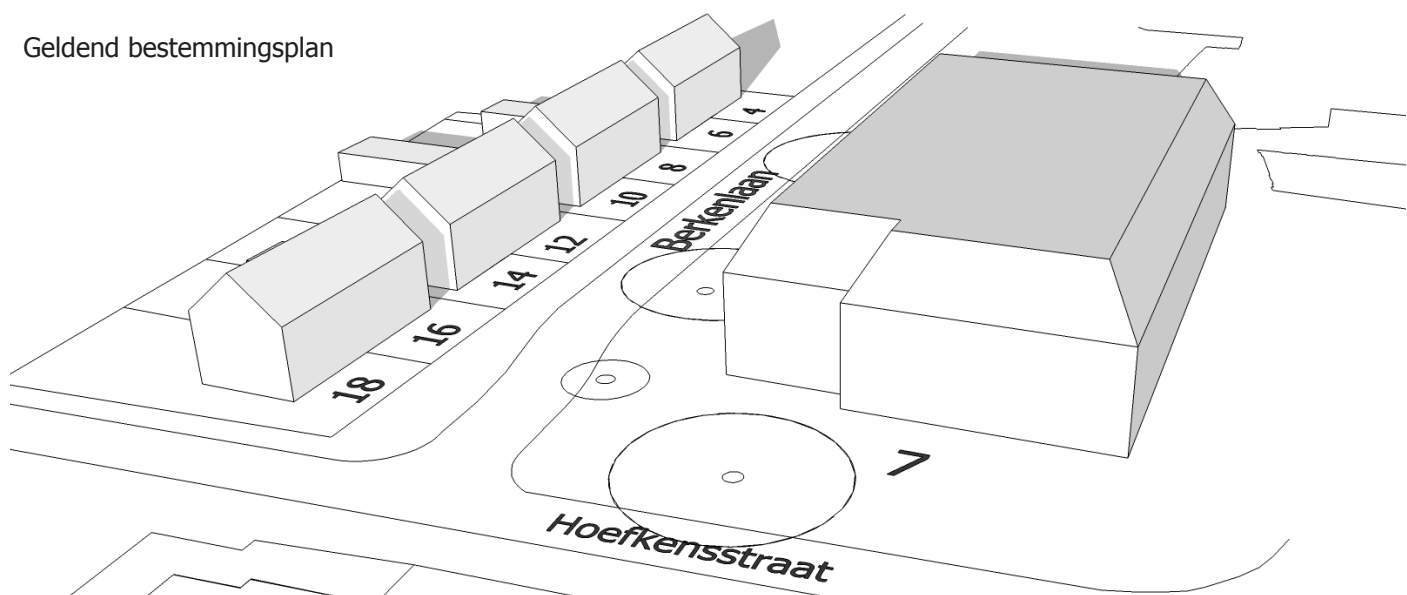


Situatie : 21 december 12:00 uur

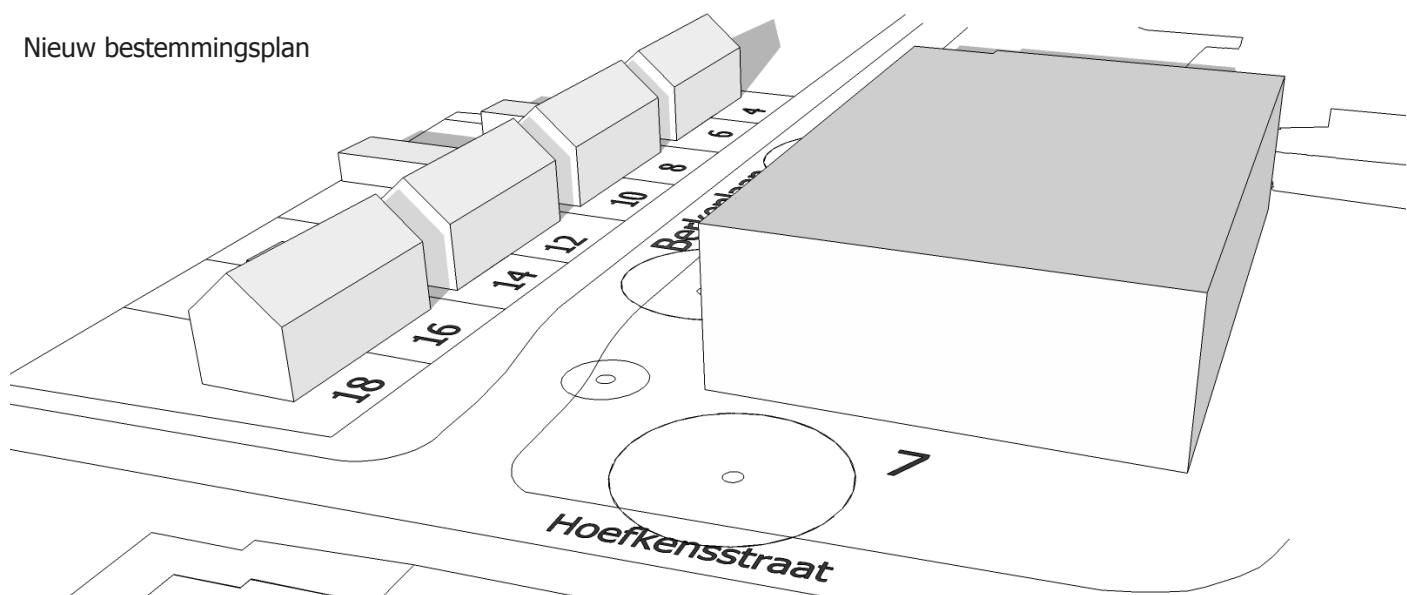
Bestaand



Geldend bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



BIJLAGE 2

NOTA VAN BEANTWOORDING,
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Hoefkensstraat 7" te Made, mei 2014.



NOTA VAN BEANTWOORDING

ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN “Hoefkensstraat 7” te Made

Mei 2014

**1. De heer S.J.J. Smits en mevrouw P.M. Smits-Segeren, Hoefkensstraat 4A, 4921 CH Made
Zienswijze d.d. 17 februari 2014, ingekomen d.d. 18 februari 2014 (registratienr.: 14ink01458)**

1	Reactie	Beantwoording
A	In de beantwoording van de inspraakreacties wordt aangegeven dat het plangebied een overgangsgebied betreft, waar de voorgestane ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke relatie tussen de gebieden. Volgens reclamant is een aanpassing niet nodig, omdat het huidige gebouw prima past in deze omgeving. Ook zou laagbouw, zoals grondgebonden seniorenwoningen, kunnen worden gerealiseerd. Reclamant gaat er van uit dat er winst gemaakt moet worden en dit alleen kan door er een kolossaal appartementencomplex te realiseren.	Het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat voor de planlocatie, evenals voor de omliggende woningen, een bouwhoogte van 11 meter toe. De grondgebonden woningen in de directe omgeving bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Het gemeentehuis kent twee bouwlagen met plat dak. Echter, omdat het omringend maaiveld van het gemeentehuis hoger ligt dan het maaiveld van de woningen, ontstaat een eenduidig beeld in de bouwhoogten. Voorts is het aan grondeigenaren/particulieren vrij om initiatieven te ontplooiën. De gemeente toetst aan ruimtelijke aanvaardbaarheid en faciliteert in dat geval de ruimtelijke procedure.
B	In de beantwoording van de inspraakreacties wordt aangegeven dat de dunning rondom de ontsluitingsweg naar de achterzijde van het gemeentehuis uitgesteld is, omdat de invulling van het plangebied nog niet bekend was. De overdracht van de grond aan de huidige initiatiefnemer heeft eerder al plaats gevonden. De gemeente had richting initiatiefnemer moeten aangeven dat ten oosten van de bevoorradingsweg geen parkeerplaatsen konden komen.	Door het gehele park heeft dunning van het bomenbestand plaats gevonden. Omdat onderhavig plan nog in ontwikkeling was, is ervoor gekozen om de dunning van het bomenbestand ten oosten van het perceel Hoefkensstraat 7 en de nieuwe invulling van deze locatie op elkaar af te stemmen.
C	In dagblad BN De Stem (16-8-2013) is te lezen dat de bevolking van Drimmelen met 10,4 % afneemt. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (blz. 13) wordt aangegeven dat er gebouwd moet worden voor starters en middeninkomens door goedkope woningen te realiseren. Deze appartementen passen niet binnen hetgeen beschreven is in het bestemmingsplan.	Hoewel er sprake is van een kleine krimp, neemt het aantal huishoudens nog steeds toe. Dat vraagt om meer woningen. Zoals op pagina 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is vooral voor de senioren en mensen met een laag inkomen weinig aanbod in de gemeente. Senioren zijn dan ook een belangrijke doelgroep. Met onderhavig plan kan worden voorzien in woningen in de vorm van appartementen die aansluiten bij deze doelgroep. Voor starters en middeninkomens wordt op een andere locatie in Made al gebouwd.
D	Naar mening van reclamant kan een balkon niet voldoen aan de behoefte aan ruime buitenruimte. Ook voorziet dit plan niet in de behoefte aan woningen in de goedkope koopsector.	Uit onderzoek, dat in 2011 is uitgevoerd onder alle senioren in de gemeente (Woonwensen van senioren in de Gemeente Drimmelen – Quintis, in opdracht van Volksbelang – 2011) blijkt dat bijna een derde van de ondervraagde senioren verhuisplannen heeft binnen 5 jaar (30%; ongeveer 355 huishoudens). Afhankelijk van de locatie kunnen de woningen grondgebonden of gestapeld worden uitgevoerd. De beide woningtypes zijn voor de meerderheid van de senioren inwisselbaar, wel moet de woning ruim zijn en geschikt voor senioren. Met onderhavig plan kan worden voorzien in appartementen met ruime balkons. Ook hiermee kan worden tegemoet gekomen aan de vraag naar een ruime buitenruimte. Wettelijk is een buitenruimte voorgeschreven van 4 m² met een minimale breedte van 1,5 meter. Het voorgestelde bouwplan voorziet in aanzienlijk ruimere buitenruimten.
E	Er is toegezegd dat de boom in de Hoefkensstraat voor de huidige locatie blijft staan.	Conform onze standaarden worden enkel monumentale bomen in bestemmingsplannen specifiek aangeduid en beschermd via regels in het

		bestemmingsplan. Betreffende boom heeft geen monumentale waarde en wordt in onderhavig bestemmingsplan dan ook niet specifiek aangeduid.
F	De huidige bestemming Maatschappelijk biedt voldoende mogelijkheden om het huidige pand een goede bestemming te geven.	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is, zoals reclamant aangeeft, momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Inbreiden en herstructureren gaat voor uitbreiden. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Voorts is het aan grondeigenaren/particulieren vrij om initiatieven te ontplooiën. De gemeente toetst aan ruimtelijke aanvaardbaarheid en faciliteert in dat geval de ruimtelijke procedure.

2. Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Zienschijze d.d. 27 februari 2014, ingekomen d.d. 3 maart 2014, namens mevrouw J.M. Raaijmakers, Berkenlaan 12, 4921 CG Made (registratienr.: 14ink01758)

2	Zienschijze	Beoordeling
A	Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor appartementen en specifiek voor deze locatie.	De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de gemaakte kosten is vastgelegd. De gemeente verleent alleen medewerking aan het initiatief indien de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. Uit onderzoek, dat in 2011 is uitgevoerd onder alle senioren in de gemeente (Woonwensen van senioren in de Gemeente Drimmelen – Quintis, in opdracht van Volksbelang – 2011) blijkt dat bijna een derde van de ondervraagde senioren verhuisplannen heeft binnen 5 jaar (30%; ongeveer 355 huishoudens). Afhankelijk van de locatie kunnen de woningen grondgebonden of gestapeld worden uitgevoerd. De beide woningtypes zijn voor de meerderheid van de senioren inwisselbaar, wel moet de woning ruim zijn en geschikt voor senioren. Met onderhavig plan kan worden voorzien in deze behoefte. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het woningbouwprogramma.
B	Onduidelijk of rekening is gehouden met eventuele samenvoeging van gemeentes, waardoor uitbreiding van het gemeentehuis noodzakelijk is.	Van samenvoeging van de Amerstreekgemeenten (Oosterhout, Geertruidenberg en Drimmelen) is geen sprake. De drie gemeenten hebben wel besloten om de samenwerking verder voort te zetten. Hiernaast kan worden opgemerkt dat de gemeente geen eigenaar is van het perceel en er geen aanleiding is geweest om deze grond aan te kopen.
C	Met een verwijzing naar de woonvisie is een motivering en onderbouwing voor de noodzaak van de appartementen niet voldoende gegeven. Er wordt hiermee niet voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing.	Hoewel er sprake is van een kleine krimp, neemt het aantal huishoudens nog steeds toe. Dat vraagt om meer woningen. Zoals op pagina 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is vooral voor de senioren en mensen met een laag inkomen weinig

		aanbod in de gemeente. Senioren zijn dan ook een belangrijke doelgroep. Met onderhavig plan kan worden voorzien in woningen in de vorm van appartementen die aansluiten bij deze doelgroep. Alle woningbouwontwikkelingen binnen onze gemeente worden periodiek in beeld gebracht en afgestemd met de regio (Regio West-Brabant). Onderhavig plan is hierin betrokken. Uit het laatste overzicht kan worden opgemaakt dat het aantal koopappartementen in nieuwbouwprojecten 105 woningen bedraagt, hetgeen slechts 15 % van het totale koopaanbod in de nieuwbouw betreft.
D	Dringend verzocht wordt de bomen te handhaven, mede omdat de bomen deels het zicht voor de omwonenden op het gebouw ontnemen. Geopteerd wordt voor een herplantplicht mochten er al bomen weg moeten door de plannen.	De kap van bomen wordt niet in onderhavig bestemmingsplan geregeld. Voor de kap van bomen is een omgevingsvergunning vereist. Bij behandeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden belangen op zorgvuldige wijze afgewogen. Aan deze vergunning kan een herplantplicht worden gekoppeld.
E	Er zijn problemen te verwachten met parkeren, omdat er nu al onvoldoende parkeerruimte is en men naar verwachting, in verband met een veiliger gevoel, in de Berkenlaan en Hoefkensstraat, zo dicht mogelijk bij de ingang, zal parkeren.	Er is een ruime parkeernorm (2,0 parkeerplaats per woning) aangehouden. Er wordt voorzien in 20 nieuwe parkeervakken en daarnaast in 7 inpandige garages. De hoofdingang van het gebouw is gesitueerd aan de oostzijde, daar waar de nieuwe parkeerplekken zijn voorzien. Parkeerproblemen zijn dan ook niet te verwachten.
F	Het appartementencomplex vormt met 3 bouwlagen niet de verbindende schakel tussen het gemeentehuis, het park en de grondgebonden woningen. Geopteerd wordt voor een complex met maximaal 2 bouwlagen.	Het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat voor de planlocatie, evenals voor de omliggende woningen, een bouwhoogte van 11 meter toe. De grondgebonden woningen in de directe omgeving bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Het gemeentehuis kent twee bouwlagen met plat dak. Echter, omdat het omringend maaiveld van het gemeentehuis hoger ligt dan het maaiveld van de woningen, ontstaat een eenduidig beeld in de bouwhoogten.
G	Er wordt, gelet op de ligging tegen het centrum, voor gevreesd dat de zij-ingang van de Berkenlaan meer wordt gebruikt dan door gemeente wordt voorgewend. Verzocht wordt de nooddeur echt als nooddeur te laten gebruiken. Onduidelijk is of de toegang tot de inpandige garages en bergingen voorzien is vanaf de Berkenlaan. Onduidelijk is via welke weg het pand met fietsen wordt verlaten en waar eventuele vuilcontainers het pand verlaten.	Doordat de hele logistieke inrichting van het gebouw naar de oostgevel is gericht is het niet aannemelijk dat bewoners de nooduitgang aan de Berkenlaan gebruiken. De toegang van de bergingen is gelegen aan de oostzijde van het gebouw. Een ondergrondse afvalcontainer zal worden geplaatst ten oosten van het gebouw. Enkel twee garages zullen te bereiken zijn via de Berkenlaan. Overigens worden dergelijke voorzieningen niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
H	Voor zover reclamant kon zien wordt het park mogelijk toch verkleind ten voordele van parkeerplaatsen. Betreurd wordt dat het appartementencomplex en de parkeervoorziening op een dominantie positie ten opzichte van het park komen te liggen. Een deel van de functionaliteit van het park komt in het geding. Bewoners van het complex zullen zich moeten realiseren dat er omgevingsgeluiden en andere overlast kan optreden.	Ten oosten van de bestemming Wonen is de bestemming Verkeer-Verblijf opgenomen, op grond waarvan parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd. Zoals uit paragraaf 4.5.1. van de toelichting van het bestemmingsplan kan worden opgemaakt, zijn deze parkeervoorzieningen ook voorzien. Door het gehele park heeft dunning van het bomenbestand plaats gevonden. De nog uit te voeren dunning aan de oostzijde van het plangebied zal worden afgestemd op de nieuwe invulling van deze locatie. Het is volstrekt onduidelijk wat reclamant bedoelt met het in het geding komen van de functionaliteit van het park.
I	Er wordt vanuit gegaan dat het aanbrengen van broeikasten voor de gierzwaluw kolonie ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.	Initiatiefnemer heeft reeds toegezegd deze voorziening aan te brengen. Dit zal worden opgenomen in de aanvraag om omgevingsvergunning. Een dergelijk voorziening wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.
J	Vanuit minimaal 6 appartementen in het appartementencomplex kijkt men in tuin en woning van cliënte, wat een enorme inbreuk op de bestaande situatie en	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht, privacy etc.) heeft

	ernstige aantasting van de privacy vormt. Ook wordt geluidsoverlast verwacht als mensen op de balkons vertoeven.	niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 22 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van bewoner is niet te verwachten. Indien cliënt van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
K	De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel en in de woning Berkenlaan 12. De bezonningsstudie van de gemeente bevestigt dat er schaduwprojectie optreedt. Er wordt aangegeven dat de bomen ook het nodige zonlicht wegnemen. Niet is gegarandeerd dat de bomen er altijd blijven staan.	Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak, met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. Zoals blijkt uit de Bezonningsstudie welke is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is de toename in schaduwwerking als gevolg van onderhavig plan beperkt. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is dan ook in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, dat sprake is van aanzienlijke nadelige gevolgen voor het perceel van reclamant. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van levensloopbestendige woningen op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Made wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
L	Omdat het bouwplan ruim 4 meter hoger wordt dan het huidige gebouw, wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Er wordt tegen een muur van 11 meter hoog en ruim 40 meter breed aangekeken, wat een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking is.	Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak, met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. De toegestane bouwmassa is dan ook vergelijkbaar met de beoogde bouwmassa. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is dan ook in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van levensloopbestendige woningen op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Made wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
M	Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning Berkenlaan 12. Gesteld wordt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.	Indien reclamant van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade. Omdat het nieuwe bestemmingsplan slechts een zeer beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden toestaat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, en de vigerende bestemming een intensief gebruik van het perceel mogelijk maakt, is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie. Er worden dan ook geen aanzienlijke financiële gevolgen

	verwacht, waardoor de haalbaarheid van het plan in het geding zou zijn.
--	---

3. Stichting Achmea Rechtsbijstand

Postbus 10100

5000 JC Tilburg

Zienswijze d.d. 27 februari 2014, ingekomen d.d. 3 maart 2014, namens mevrouw J.E.M. van der Heijden, Berkenlaan 14, 4921 CG Made (registratienr.: 14ink01759)

3	Zienswijze	Beoordeling
A	Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor appartementen en specifiek voor deze locatie.	De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de gemaakte kosten is vastgelegd. De gemeente verleent alleen medewerking aan het initiatief indien de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. Uit onderzoek, dat in 2011 is uitgevoerd onder alle senioren in de gemeente (Woonwensen van senioren in de Gemeente Drimmelen – Quintis, in opdracht van Volksbelang – 2011) blijkt dat bijna een derde van de ondervraagde senioren verhuisplannen heeft binnen 5 jaar (30%; ongeveer 355 huishoudens). Afhankelijk van de locatie kunnen de woningen grondgebonden of gestapeld worden uitgevoerd. De beide woningtypes zijn voor de meerderheid van de senioren inwisselbaar, wel moet de woning ruim zijn en geschikt voor senioren. Met onderhavig plan kan worden voorzien in deze behoefte. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het woningbouwprogramma.
B	Onduidelijk of rekening is gehouden met eventuele samenvoeging van gemeentes, waardoor uitbreiding van het gemeentehuis noodzakelijk is.	Van samenvoeging van de Amerstreekgemeenten (Oosterhout, Geertruidenberg en Drimmelen) is geen sprake. De drie gemeenten hebben wel besloten om de samenwerking verder voort te zetten. Hiernaast kan worden opgemerkt dat de gemeente geen eigenaar is van het perceel en er geen aanleiding is geweest om deze grond aan te kopen.
C	Met een verwijzing naar de woonvisie is een motivering en onderbouwing voor de noodzaak van de appartementen niet voldoende gegeven. Er wordt hiermee niet voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing.	Hoewel er sprake is van een kleine krimp, neemt het aantal huishoudens nog steeds toe. Dat vraagt om meer woningen. Zoals op pagina 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is vooral voor de senioren en mensen met een laag inkomen weinig aanbod in de gemeente. Senioren zijn dan ook een belangrijke doelgroep. Met onderhavig plan kan worden voorzien in woningen in de vorm van appartementen die aansluiten bij deze doelgroep. Alle woningbouwontwikkelingen binnen onze gemeente worden periodiek in beeld gebracht en afgestemd met de regio (Regio West-Brabant). Onderhavig plan is hierin betrokken. Uit het laatste overzicht kan worden opgemaakt dat het aantal koopappartementen in nieuwbouwprojecten 105 woningen bedraagt, hetgeen slechts 15 % van het totale koopaanbod in de nieuwbouw betreft.
D	Dringend verzocht wordt de bomen te handhaven, mede omdat de bomen deels	De kap van bomen wordt niet in onderhavig bestemmingsplan geregeld.

	het zicht voor de omwonenden op het gebouw ontnemen. Geopteerd wordt voor een herplantplicht mochten er al bomen weg moeten door de plannen.	Voor de kap van bomen is een omgevingsvergunning vereist. Bij behandeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden belangen op zorgvuldige wijze afgewogen. Aan deze vergunning kan een herplantplicht worden gekoppeld.
E	Er zijn problemen te verwachten met parkeren, omdat er nu al onvoldoende parkeer ruimte is en men naar verwachting, in verband met een veiliger gevoel, in de Berkenlaan en Hoefkensstraat, zo dicht mogelijk bij de ingang, zal parkeren.	Er is een ruime parkeernorm (2,0 parkeerplaats per woning) aangehouden. Er wordt voorzien in 20 nieuwe parkeervakken en daarnaast in 7 inpandige garages. De hoofdingang van het gebouw is gesitueerd aan de oostzijde, daar waar de nieuwe parkeerplekken zijn voorzien. Parkeerproblemen zijn dan ook niet te verwachten.
F	Het appartementencomplex vormt met 3 bouwlagen niet de verbindende schakel tussen het gemeentehuis, het park en de grondgebonden woningen. Geopteerd wordt voor een complex met maximaal 2 bouwlagen.	Het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat voor de planlocatie, evenals voor de omliggende woningen, een bouwhoogte van 11 meter toe. De grondgebonden woningen in de directe omgeving bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Het gemeentehuis kent twee bouwlagen met plat dak. Echter, omdat het omringend maaiveld van het gemeentehuis hoger ligt dan het maaiveld van de woningen, ontstaat een eenduidig beeld in de bouwhoogten.
G	Er wordt, gelet op de ligging tegen het centrum, voor gevreesd dat de zij-ingang van de Berkenlaan meer wordt gebruikt dan door gemeente wordt voorgewend. Verzocht wordt de nooddeur echt als nooddeur te laten gebruiken. Onduidelijk is of de toegang tot de inpandige garages en bergingen voorzien is vanaf de Berkenlaan. Onduidelijk is via welke weg het pand met fietsen wordt verlaten en waar eventuele vuilcontainers het pand verlaten.	Doordat de hele logistieke inrichting van het gebouw naar de oostgevel is gericht is het niet aannemelijk dat bewoners de nooduitgang aan de Berkenlaan gebruiken. De toegang van de bergingen is gelegen aan de oostzijde van het gebouw. Een ondergrondse afvalcontainer zal worden geplaatst ten oosten van het gebouw. Enkel twee garages zullen te bereiken zijn via de Berkenlaan. Overigens worden dergelijke voorzieningen niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
H	Voor zover reclamant kon zien wordt het park mogelijk toch verkleind ten voordele van parkeerplaatsen. Betreurd wordt dat het appartementencomplex en de parkeervoorziening op een dominantie positie ten opzichte van het park komen te liggen. Een deel van de functionaliteit van het park komt in het geding. Bewoners van het complex zullen zich moeten realiseren dat er omgevingsgeluiden en andere overlast kan optreden.	Ten oosten van de bestemming Wonen is de bestemming Verkeer-Verblijf opgenomen, op grond waarvan parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd. Zoals uit paragraaf 4.5.1. van de toelichting van het bestemmingsplan kan worden opgemaakt, zijn deze parkeervoorzieningen ook voorzien. Door het gehele park heeft dunning van het bomenbestand plaats gevonden. De nog uit te voeren dunning aan de oostzijde van het plangebied zal worden afgestemd op de nieuwe invulling van deze locatie. Het is volstrekt onduidelijk wat reclamant bedoelt met het in het geding komen van de functionaliteit van het park.
I	Er wordt vanuit gegaan dat het aanbrengen van broeikasten voor de gierzwaluw kolonie ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.	Initiatiefnemer heeft reeds toegezegd deze voorziening aan te brengen. Dit zal worden opgenomen in de aanvraag om omgevingsvergunning. Een dergelijk voorziening wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.
J	Vanuit minimaal 6 appartementen in het appartementencomplex kijkt men in tuin en woning van cliënte, wat een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy vormt. Ook wordt geluidsoverlast verwacht als mensen op de balkons vertoeven.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht, privacy etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 22 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van bewoner is niet te verwachten. Indien cliënt van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
K	De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel en in de woning Berkenlaan 14. De bezonningsstudie	Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak, met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. Zoals blijkt

	van de gemeente bevestigt dat er schaduwprojectie optreedt. Er wordt aangegeven dat de bomen ook het nodige zonlicht wegnemen. Niet is gegarandeerd dat de bomen er altijd blijven staan.	uit de Bezonningsstudie welke is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is de toename in schaduwwerking als gevolg van onderhavig plan beperkt. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is dan ook in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, dat sprake is van aanzienlijke nadelige gevolgen voor het perceel van reclamant. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van levensloopbestendige woningen op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Made wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
L	Omdat het bouwplan ruim 4 meter hoger wordt dan het huidige gebouw, wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Er wordt tegen een muur van 11 meter hoog en ruim 40 meter breed aangekeken, wat een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking is.	Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak, met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. De toegestane bouwmassa is dan ook vergelijkbaar met de beoogde bouwmassa. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is dan ook in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van levensloopbestendige woningen op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Made wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
M	Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning Berkenlaan 14. Gesteld wordt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.	Indien reclamant van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade. Omdat het nieuwe bestemmingsplan slechts een zeer beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden toestaat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, en de vigerende bestemming een intensief gebruik van het perceel mogelijk maakt, is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie. Er worden dan ook geen aanzienlijke financiële gevolgen verwacht, waardoor de haalbaarheid van het plan in het geding zou zijn.

4. **Stichting Achmea Rechtsbijstand**
Postbus 10100
5000 JC Tilburg
Zienschijde d.d. 27 februari 2014, ingekomen d.d. 3 maart 2014, namens de heer R. Hombergen, Berkenlaan 8, 4921 CG Made (registratienr.: 14ink01778)

4	Zienswijze	Beoordeling
A	Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor appartementen en specifiek voor deze locatie.	De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de gemaakte kosten is vastgelegd. De gemeente verleent alleen medewerking aan het initiatief indien de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. Uit onderzoek, dat in 2011 is uitgevoerd onder alle senioren in de gemeente (Woonwensen van senioren in de Gemeente Drimmelen – Quintis, in opdracht van Volksbelang – 2011) blijkt dat bijna een derde van de ondervraagde senioren verhuisplannen heeft binnen 5 jaar (30%; ongeveer 355 huishoudens). Afhankelijk van de locatie kunnen de woningen grondgebonden of gestapeld worden uitgevoerd. De beide woningtypes zijn voor de meerderheid van de senioren inwisselbaar, wel moet de woning ruim zijn en geschikt voor senioren. Met onderhavig plan kan worden voorzien in deze behoefte. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het woningbouwprogramma.
B	Onduidelijk of rekening is gehouden met eventuele samenvoeging van gemeentes, waardoor uitbreiding van het gemeentehuis noodzakelijk is.	Van samenvoeging van de Amerstreekgemeenten (Oosterhout, Geertruidenberg en Drimmelen) is geen sprake. De drie gemeenten hebben wel besloten om de samenwerking verder voort te zetten. Hiernaast kan worden opgemerkt dat de gemeente geen eigenaar is van het perceel en er geen aanleiding is geweest om deze grond aan te kopen.
C	Met een verwijzing naar de woonvisie is een motivering en onderbouwing voor de noodzaak van de appartementen niet voldoende gegeven. Er wordt hiermee niet voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing.	Hoewel er sprake is van een kleine krimp, neemt het aantal huishoudens nog steeds toe. Dat vraagt om meer woningen. Zoals op pagina 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is vooral voor de senioren en mensen met een laag inkomen weinig aanbod in de gemeente. Senioren zijn dan ook een belangrijke doelgroep. Met onderhavig plan kan worden voorzien in woningen in de vorm van appartementen die aansluiten bij deze doelgroep. Alle woningbouwontwikkelingen binnen onze gemeente worden periodiek in beeld gebracht en afgestemd met de regio (Regio West-Brabant) en provincie. Onderhavig plan is hierin betrokken. Uit het laatste overzicht kan worden opgemaakt dat het aantal koopappartementen in nieuwbouwprojecten binnen onze gemeente slechts 15 % van het totale koopaanbod in de nieuwbouw betreft. Dit betekent dat het aanbod voor deze doelgroep dus nog zeer beperkt is.
D	Dringend verzocht wordt de bomen te handhaven, mede omdat de bomen deels het zicht voor de omwonenden op het gebouw ontnemen. Geopteerd wordt voor een herplantplicht mochten er al bomen weg moeten door de plannen.	De kap van bomen wordt niet in onderhavig bestemmingsplan geregeld. Voor de kap van bomen is een omgevingsvergunning vereist. Bij behandeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden belangen op zorgvuldige wijze afgewogen. Aan deze vergunning kan een herplantplicht worden gekoppeld.
E	Er zijn problemen te verwachten met parkeren, omdat er nu al onvoldoende parkeerruimte is en men naar verwachting, in verband met een veiliger gevoel, in de Berkenlaan en Hoefkensstraat, zo dicht mogelijk bij de ingang, zal parkeren.	Er is een ruime parkeernorm (2,0 parkeerplaats per woning) aangehouden. Er wordt voorzien in 20 nieuwe parkeervakken en daarnaast in 7 inpandige garages. De hoofdingang van het gebouw is gesitueerd aan de oostzijde, daar waar de nieuwe parkeerplekken zijn voorzien. Parkeerproblemen zijn dan ook niet te verwachten.

F	Het appartementencomplex vormt met 3 bouwlagen niet de verbindende schakel tussen het gemeentehuis, het park en de grondgebonden woningen. Geopteerd wordt voor een complex met maximaal 2 bouwlagen.	Het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat voor de planlocatie, evenals voor de omliggende woningen, een bouwhoogte van 11 meter toe. De grondgebonden woningen in de directe omgeving bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Het gemeentehuis kent twee bouwlagen met plat dak. Echter, omdat het omringend maaiveld van het gemeentehuis hoger ligt dan het maaiveld van de woningen, ontstaat een eenduidig beeld in de bouwhoogten.
G	Er wordt, gelet op de ligging tegen het centrum, voor gevreesd dat de zij-ingang van de Berkenlaan meer wordt gebruikt dan door gemeente wordt voorgewend. Verzocht wordt de nooddeur echt als nooddeur te laten gebruiken. Onduidelijk is of de toegang tot de inpandige garages en bergingen voorzien is vanaf de Berkenlaan. Onduidelijk is via welke weg het pand met fietsen wordt verlaten en waar eventuele vuilcontainers het pand verlaten.	Doordat de hele logistieke inrichting van het gebouw naar de oostgevel is gericht is het niet aannemelijk dat bewoners de nooduitgang aan de Berkenlaan gebruiken. De toegang van de bergingen is gelegen aan de oostzijde van het gebouw. Een ondergrondse afvalcontainer zal worden geplaatst ten oosten van het gebouw. Enkel twee garages zullen te bereiken zijn via de Berkenlaan. Overigens worden dergelijke voorzieningen niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
H	Voor zover reclamant kon zien wordt het park mogelijk toch verkleind ten voordele van parkeerplaatsen. Betreurd wordt dat het appartementencomplex en de parkeervoorziening op een dominante positie ten opzichte van het park komen te liggen. Een deel van de functionaliteit van het park komt in het geding. Bewoners van het complex zullen zich moeten realiseren dat er omgevingsgeluiden en andere overlast kan optreden.	Ten oosten van de bestemming Wonen is de bestemming Verkeer-Verblijf opgenomen, op grond waarvan parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd. Zoals uit paragraaf 4.5.1. van de toelichting van het bestemmingsplan kan worden opgemaakt, zijn deze parkeervoorzieningen ook voorzien. Door het gehele park heeft dunning van het bomenbestand plaats gevonden. De nog uit te voeren dunning aan de oostzijde van het plangebied zal worden afgestemd op de nieuwe invulling van deze locatie. Het is volstrekt onduidelijk wat reclamant bedoelt met het in het geding komen van de functionaliteit van het park.
I	Er wordt vanuit gegaan dat het aanbrengen van broeikasten voor de gierzwaluw kolonie ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.	Initiatiefnemer heeft reeds toegezegd deze voorziening aan te brengen. Dit zal worden opgenomen in de aanvraag om omgevingsvergunning. Een dergelijk voorziening wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.
J	Vanuit minimaal 6 appartementen in het appartementencomplex kijkt men in tuin en woning Berkenlaan 8, wat een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy vormt. Ook wordt geluidsoverlast verwacht als mensen op de balkons vertoeven.	In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht, privacy etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. De kortste afstand van de voorgevel van de woning tot de balkons van het nieuwe appartementengebouw bedraagt circa 22 meter. Geluidsoverlast in de woning of achtertuin van bewoner is niet te verwachten. Indien cliënt van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade.
K	De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel en in de woning Berkenlaan 8. De bezonningsstudie van de gemeente bevestigt dat er schaduwprojectie optreedt. Er wordt aangegeven dat de bomen ook het nodige zonlicht wegnemen. Niet is gegarandeerd dat de bomen er altijd blijven staan.	Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak, met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. Zoals blijkt uit de Bezonningsstudie welke is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is de toename in schaduwwerking als gevolg van onderhavig plan beperkt. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is dan ook in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, dat sprake is van aanzienlijke

		nadelige gevolgen voor het perceel van reclamant. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van levensloopbestendige woningen op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Made wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
L	Omdat het bouwplan ruim 4 meter hoger wordt dan het huidige gebouw, wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Er wordt tegen een muur van 11 meter hoog en ruim 40 meter breed aangekeken, wat een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking is.	Ook het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat bebouwing toe op het gehele bouwvlak, met een goothoogte van 7 m. en een bouwhoogte van 11 m. De toegestane bouwmassa is dan ook vergelijkbaar met de beoogde bouwmassa. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is dan ook in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van levensloopbestendige woningen op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Made wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
M	Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning Berkenlaan 8. Gesteld wordt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.	Indien reclamant van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het plan, dan dient hij zich, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, te beroepen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade. Omdat het nieuwe bestemmingsplan slechts een zeer beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden toestaat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, en de vigerende bestemming een intensief gebruik van het perceel mogelijk maakt, is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie. Er worden dan ook geen aanzienlijke financiële gevolgen verwacht, waardoor de haalbaarheid van het plan in het geding zou zijn.

5. **De heer J.G.J.M. Rombouts en mevrouw A.M. Beems**
Hoefkensstraat 2A
4921 CH Made
Zienswijze d.d. 2 maart 2014, ingekomen d.d. 3 maart 2014 (registratienr.: 14ink01805)

5	Zienswijze	Beoordeling
A	Onduidelijk waarom hier een te hoog, dominant, kolossaal appartementencomplex moet worden gerealiseerd, dat niet binnen dit gebied in blauw-groene gemeente past, terwijl er ook laagbouw kan worden gerealiseerd.	Het vigerende bestemmingsplan Kern Made laat voor de planlocatie, evenals voor de omliggende woningen, een bouwhoogte van 11 meter toe. De grondgebonden woningen in de directe omgeving bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Het gemeentehuis kent twee bouwlagen met plat dak. Echter, omdat het omringend maaiveld van het gemeentehuis hoger ligt dan het maaiveld van de woningen, ontstaat een eenduidig beeld in de bouwhoogten. Voorts is het aan grondeigenaren/particulieren vrij om initiatieven te ontplooiën. De

		gemeente toetst aan ruimtelijke aanvaardbaarheid en faciliteert in dat geval de ruimtelijke procedure.
B	In de nieuwe situatie zal het in de praktijk maar afwachten zijn of er voldoende parkeerplek is en of de nieuwe bewoners daadwerkelijk hun voertuig in de daarvoor bestemde garage parkeren en niet in de meegerekende parkeervakken.	Er is in dit geval een ruime parkeernorm (2,0 parkeerplaats per woning) aangehouden. Zonder de opgenomen parkeergarages mee te rekenen, wordt al voorzien in voldoende nieuwe parkeervakken.
C	Onduidelijk of bij dunning van het groen rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de ter plaatse aanwezig bomen. Toegezegd is dat de boom aan de Hoefkensstraat kan blijven staan en dat wil reclamant ook graag zo houden.	Bij dunning van het groen, wordt evenals bij de reeds uitgevoerde dunning, rekening gehouden met de kwaliteit van de ter plaatse aanwezige bomen. Overigens wordt dit niet geregeld in onderhavig bestemmingsplan, maar zal de eventuele kap van bomen via een afzonderlijke omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.
D	Er zal altijd sprake zijn van overlast van bouwverkeer. Huidig verkeer rijdt nu al te hard en eenrichtingsverkeer wordt genegeerd. Verzocht wordt dit duidelijker aan te geven en eventueel snelheidsremmende maatregelen te nemen.	In overleg met de aannemer wordt een transportroute vastgesteld, die zo minimaal mogelijk hinder voor omwonenden met zich meebrengt. Bij bouwwerkzaamheden verzoekt de gemeente de aannemer altijd de verkeersregels in acht te nemen. Transporteurs worden gewezen op de te volgen transportroute en de maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Het eenrichtingsverkeer is conform de daarvoor geldende regels aangeduid met diverse verkeersborden. Een andere, duidelijkere aanduiding is niet voorhanden.

**6. DAS Rechtsbijstand
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam
Zienswijze d.d. 4 maart 2014, ingekomen d.d. 5 maart 2014, namens de heer en mevrouw Verkooijen, Berkenlaan 16, 4921 CG Made (registratienr.: 14ink01817)**

6	Zienswijze	Beoordeling
A	Verbazing wordt uitgesproken over het feit dat nog geen jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Kern Made (21 maart 2013) aan deze gronden een gehele nieuwe bestemmingsplan wordt toegekend.	Het bestemmingsplan Kern Made betreft een plan voor de gehele kern Made, dat is opgesteld in verband met de verplichte actualisering van de bestemmingsplannen. Nieuwe ontwikkelingen, zoals onderhavige woningbouw, zijn niet in het bestemmingsplan meegenomen, maar worden via afzonderlijke planologische procedures mogelijk gemaakt.
B	In de toelichting van het bestemmingsplan Kern Made wordt aangegeven dat er een krimp in het aantal inwoners wordt verwacht, terwijl in de toelichting van onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er een grote woningvraag bestaat op zowel de huur- als koopmarkt. Er is hier sprake van strijdigheid. Dat sprake zou zijn van een grote woningvraag wordt niet nader gemotiveerd. Uit eigen onderzoek blijkt dat er binnen de kern Made veel woningen te koop staan. Met het nieuwbouwproject Zandstraat te Made lijkt dat al wordt voldaan aan de woningbehoefte voor de komende jaren. Opgemerkt wordt dat nog onvoldoende is toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot de regionale afspraken inzake woningbouw.	In de toelichtingen van zowel bestemmingsplan Kern Made (pag. 14) als onderhavig ontwerpbestemmingsplan (3.3.2) wordt tevens aangegeven dat de totale bevolking afneemt, terwijl het aantal huishoudens groeit. Door de toename van het aantal huishoudens zal de behoefte aan woningen niet afnemen tot 2025. De behoefte zal wel veranderen: is er nu veel vraag naar gezinswoningen, in 2025 zal er vooral vraag zijn naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, die bovendien goed toegerust moeten zijn op het ouder worden: meer levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg. Met onderhavig plan kan worden voorzien in levensloopbestendige woningen. Er vindt in regionaal verband (Regio West-Brabant) geregeld afstemming plaats

		over de nieuwbouwplannen, woningtypen, aantallen en te verwachten prognoses. Deze overleggen worden vertaald in de Regionale Agenda Wonen van de Provincie. Alle nieuwbouwplannen van onze gemeente, waaronder onderhavig plan, worden in de Regionale Agenda Wonen vastgelegd.
C	Er is geen voorwaardelijke bepaling opgenomen waardoor de gemeente wordt verplicht tot herplanting of tot herinrichting van het groen moet worden overgegaan na verdwijning van groen.	De kap van bomen wordt niet in onderhavig bestemmingsplan geregeld. Voor de kap van bomen is een omgevingsvergunning vereist. Bij behandeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden belangen op zorgvuldige wijze afgewogen. Aan deze vergunning kan een herplantplicht worden gekoppeld.
D	Door het oprichten van het bouwplan wordt het woon- en leefklimaat van bewoners Berkenlaan 16 onevenredig aangetast. Door de komst van een appartementengebouw van 3 bouwlagen, voorzien van balkons welke uitzicht hebben op de woning Berkenlaan 16, zullen bewoners een enorme aantasting van hun privacy moeten dulden. Dit is onaanvaardbaar. Het uitzicht zal worden beperkt. Bewoners zijn op de hoogte dat er geen recht op uitzicht bestaat, maar door enkel te stellen dat een verzoek tot planschade kan worden ingediend, wordt niet voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is dan ook in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Ook in de huidige situatie is tegenover de woning Berkenlaan 16, op dezelfde afstand tot deze woning, bebouwing aanwezig. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van levensloopbestendige woningen op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Made wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
E	Er wordt gevreesd voor een toename van de parkeerdruk. Hoewel de bestaande parkeervakken niet worden meegerekend in het parkeeraanbod voor de nieuwe woningen, kan niet worden gewaarborgd dat de bewoners van de nieuwe woningen deze parkeervakken ook als zodanig gaan gebruiken. Door de komst van de zij-ingang (waarbij het gebruik enkel van binnen naar buiten ook niet is gewaarborgd) zal meer geparkeerd worden aan de Berkenlaan met alle overlast van dien.	Er is een ruime parkeernorm (2,0 parkeerplaats per woning) aangehouden. Er wordt voorzien in 20 nieuwe parkeervakken en daarnaast in 7 inpandige garages. Doordat de hele logistieke inrichting van het gebouw naar de oostgevel is gericht is het niet aannemelijk dat bewoners de nooduitgang aan de Berkenlaan gebruiken. De nieuwe parkeerplekken zijn gesitueerd ten oosten van het gebouw. De hoofdentree en de toegang van de bergingen zijn gelegen aan de oostzijde van het gebouw en ook een ondergrondse afvalcontainer zal worden geplaatst ten oosten van het gebouw. Enkel twee garages zullen te bereiken zijn via de Berkenlaan. Overigens worden dergelijke voorzieningen niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw.
F	Gelet op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek zou in artikel 5.1.3 van de regels opgenomen moeten worden dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden middels proefsleuvenonderzoeken en dat enkel booronderzoek onvoldoende is om aan te tonen dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn in de grond.	Het is niet gebruikelijk om in de regels van het bestemmingsplan het type archeologisch onderzoek te formuleren. Zoals in artikel 5.3.3. omschreven dient het bevoegd gezag zich te laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de KNA, in dit geval de regioarcheoloog. Bij verdere beoordeling en advisering van op te stellen onderzoeken zullen de eerder uitgevoerde onderzoeken voor zowel gemeente als haar adviseur leidraad zijn.

7. **De heer J.P.J.J. de Jong en mevrouw A.C.M. van Son**
Berkenlaan 18
4921 CG Made
Zienswijze d.d. 5 maart 2014, ingekomen d.d. 5 maart 2014 (registratienr.: 14ink01828)

7	Reactie	Beantwoording
A	Met de huidige bestemming Maatschappelijk heeft de planlocatie voldoende mogelijkheden om het pand/de grond een goede bestemming te geven waardoor de rustige woon- en leefomgeving in de wijk toch redelijk gewaarborgd blijft.	Naar onze mening is de bestemming Wonen ter plaatse passend in de omgeving. Er is niet vastgesteld dat de bestemming Wonen per definitie meer beperkingen voor de woon- en leefomgeving oplevert dan de huidige bestemming Maatschappelijk. De huidige bestemming laat functies toe welke veelal publieksaantrekkelijk zijn, zowel overdag als 's avonds. Een rustige woon- en leefomgeving is met het huidige bestemmingsplan dan ook niet gewaarborgd. Voorts is het aan grondeigenaren/particulieren vrij om initiatieven te ontplooiën. De gemeente toetst aan ruimtelijke aanvaardbaarheid en faciliteert in dat geval de ruimtelijke procedure.
B	In het nieuwe ontwerp is de zijentree, gelegen aan de Berkenlaan geen nooddeur meer, maar een zijingang. Hierdoor zullen bewoners van het appartementengebouw, mede in verband met het feit dat de Hoefkensstraat een eenrichtingsweg betreft, gebruik gaan maken van de parkeergelegenheid aan de Berkenlaan, waar ook door bezoekers en personeel van het gemeentehuis wordt geparkeerd. Verzocht wordt dit met het personeel te bespreken en te bepalen dat de zijentree van het complex enkel als nooddeur toe te passen, die enkel van binnenuit te openen is.	Ten aanzien van genoemd punt is de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd. Hierbij moet worden opgemerkt dat de in het bestemmingsplan opgenomen weergave van de voorgestane ontwikkeling indicatief is. Doordat de hele logistieke inrichting van het gebouw naar de oostgevel is gericht is het niet aannemelijk dat bewoners de nooduitgang aan de Berkenlaan gebruiken. Overigens wordt een dergelijke voorziening niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het gebouw. De opmerking is in het kader van deze planologische procedure dan ook niet relevant.
C	De grote bomen rondom het complex moeten behouden blijven. Het mag niet de bedoeling zijn dat er, om de koop te stimuleren, vanuit de gemeente besloten wordt, om toch grote bomen te laten verdwijnen.	Zoals in de toelichting aangegeven is, is bij de totstandkoming van het plan het behoud van de grote bomen in de Berkenlaan en Hoefkensstraat uitgangspunt geweest. Bij het ontwerp van het plan is hier dan ook rekening mee gehouden.
D	Hoewel de woning van reclamant geen beperking van meer schaduw zal ondervinden, zal met de hogere bebouwing van het complex het uitzicht op de lucht geheel verdwijnen. Privacy wordt wel degelijk geschaad. De balkons komen recht tot schuin tegenover de woonkamer van reclamant en leiden tot inkijk.	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is momenteel reeds bebouwd. Het betreft hier dan ook een inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is dan ook in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. Ook in de huidige situatie is schuin tegenover de woning Berkenlaan 18, op dezelfde afstand tot deze woning, bebouwing aanwezig. Recht tegenover de woning is nu geen bebouwing aanwezig en is op grond van onderhavig bestemmingsplan ook geen bebouwing toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een dusdanige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kern Made, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en schending van privacy. De belangen die gemoeid zijn met bouwen van levensloopbestendige woningen op een reeds bebouwde locatie in het centrum van Made wegen dan ook zwaarder dan de door reclamant aangedragen te verwachten beperkingen.
E	In de beantwoording van de inspraakreacties wordt aangegeven dat met deze	Hoewel er sprake is van een kleine krimp, neemt het aantal huishoudens nog

	bouw wordt ingespeeld op de woningbehoefte van de bevolking. Er staan echter nog veel nieuwbouw koopappartementen te koop. Voorgesteld wordt om pas te gaan bouwen als die appartementen allemaal verkocht zijn. In dagblad BN De Stem (16-8-2013) staat dat de bevolking van Drimmelen met 10,4 % afneemt. Er moet gebouwd worden voor starters en middeninkomens, dus goedkope woningen. Dat zijn deze appartementen absoluut niet.	steeds toe. Dat vraagt ook om meer woningen. Zoals op pagina 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is vooral voor de senioren en mensen met een laag inkomen weinig aanbod in de gemeente. Senioren zijn dan ook een belangrijke doelgroep. Met onderhavig plan kan worden voorzien in woningen in de vorm van appartementen die aansluiten bij deze doelgroep. Voor starters en middeninkomens wordt op een andere locatie in Made al gebouwd.
--	--	---