

TOELICHTING

Bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b



Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	26 februari 2015
Plan identificatie:	NL.IMRO.1719.1bp14Geraniumstr47-vg01
Auteur:	Ir. C.C.F. Mureau

Opdrachtgever: Gebroeders Hermus
Contactpersoon gemeente Drimmelen: de heer P. Bauer

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Projectprofiel	3
2.1 Situering van het project	3
2.2 Kadastrale bekendheid	3
2.3 Huidige situatie	4
2.4 Gebruiksfunctie van het project	5
2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project	5
2.6 Ontsluiting van het project	5
2.7 Inrichtingsschets	6
3. Integraal gebiedsprofiel	8
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	8
3.2 Aanwezige waarden en functies	9
3.3 Aanwezige infrastructuur	10
4. Beleid	11
4.1 Vigerend rijksbeleid	11
4.2 Vigerend provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	13
4.4 Conclusie beleid	17
5. Planologisch relevante aspecten	18
5.1 Gevolgen voor flora en fauna	18
5.2 Gevolgen voor milieu	19
5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie	23
5.4 Gevolgen voor water	24
5.5 Gevolgen voor stedenbouw	28
5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting	28
5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme	28
5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur	29
5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten	29
5.10 Gevolgen voor mobiliteit en parkeren	29
5.11 Gevolgen voor planschade	29
5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen	30
5.13 Gevolgen voor privaatrechtelijke belemmeringen	30
6. Motivatie van het verzoek	31
7. Uitvoerbaarheid	32
7.1 Economische uitvoerbaarheid	32
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.3 Handhaving	32
8. Overleg met andere overheden	33
9. Procedures	34
9.1 Inspraak en vooroverleg	34
9.2 Verdere procedure	34
10. Juridische planbeschrijving	35
10.1 Planvorm	35
10.2 Toelichting op de bestemmingen	35
11. Slot	37

Bijlagen

1. Inleiding

Het plangebied aan de Geraniumstraat is gelegen op de grens tussen het bedrijventerrein Stuivezand en de woonwijk Prinsenvolder. Op het perceel bevindt zich een voormalige landbouwschuur. Gezien de ligging in de kern Made, ligt het in de rede de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een beter bij de omgeving passende bestemming.

De gebroeders Hermus hebben het initiatief genomen de bestemming te wijzigen naar woondoeleinden. Dit maakt het mogelijk twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken te realiseren. Deze ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie Stuivezand, die in 2010 door gemeente Drimmelen is vastgesteld, vanwege de gewenste en noodzakelijke herstructurering van bedrijventerrein Stuivezand.

Burgemeester en wethouders van gemeente Drimmelen hebben op 2 oktober 2012 schriftelijk aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Deze toelichting bij het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b vormt samen met de planregels en de verbeelding de basis voor de te volgen planologische procedure.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het projectprofiel. De karakteristieken van de omgeving worden vervolgens weergegeven in het gebiedsprofiel. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk vier. De aspecten die vanuit planologisch oogpunt relevant zijn worden in hoofdstuk vijf puntsgewijs nagelopen. De motivatie van het verzoek staat in hoofdstuk zes verwoord. De uitvoerbaarheid van het verzoek wordt geanalyseerd en gevolgd door hoofdstuk acht met een kort overzicht van het voorafgaand aan het verzoek gevoerde overleg. Na de behandeling van inspraak en zienswijzen in hoofdstuk negen volgt een inhoudelijke beschrijving van het bestemmingsplan. De toelichting wordt in hoofdstuk elf met het slotwoord beëindigd.

2. Projectprofiel

2.1 Situering van het project

De projectlocatie is gelegen aan de westzijde van de Geraniumstraat in Made. Het perceel ligt ingeklemd tussen de bedrijvigheid van bedrijventerrein Stuivezand ten westen en de woonfunctie van de kern Made ten oosten en zuiden. Ten noorden van het plangebied liggen vrijstaande woningen op ruime kavels en vervolgens de kernrandzone met de overgang naar het buitengebied. Op de topografische kaart van afbeelding 2.1 is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Topografische kaart

2.2 Kadastrale bekendheid

Het plangebied aan de Geraniumstraat is kadastraal bekend als gemeente Made en Drimmelen, sectie H, nummers 7083 en 7151 en heeft een totale oppervlakte van 2.170 m². Afbeelding 2.2 geeft een kadastrale kaart van de locatie weer.



Afbeelding 2.2 Uitsnede kadastrale kaart

2.3 Huidige situatie

Het plangebied aan de Geraniumstraat is gelegen in de kern Made. Op het perceel bevindt zich een voormalige landbouwschuur die in het verleden gebruikt is voor agrarische activiteiten. De agrarische bestemming biedt daartoe mogelijkheden. De agrarische

activiteiten zijn afgebouwd en inmiddels beëindigd. Het perceel rondom de landbouwschuur bestaat uit grasland. Afbeelding 2.3 geeft de huidige situatie weer.



Afbeelding 2.3 Foto plangebied

2.4 Gebruiksfunctie van het project

De gebroeders Hermus zijn voornemens op de planlocatie twee bouwpercelen te realiseren voor vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken. Beide percelen hebben een frontbreedte van circa 25 meter en een oppervlakte van circa 986 m². De zuidelijke strook van het plangebied, met een frontbreedte van circa 5 meter en een oppervlakte van circa 198 m², wordt aan het perceel Geraniumstraat 47 toegevoegd. De voormalige landbouwschuur wordt van het perceel verwijderd.

De nieuwe woningen worden van de bedrijvigheid van bedrijventerrein Stuivezand afgeschermd door de groenstrook die direct ten westen van het plangebied wordt aangelegd. Het gebruik in de nieuwe situatie is conform de Structuurvisie Stuivezand (2010) van gemeente Drimmelen.

2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project

Het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b maakt het realiseren van twee bouwpercelen voor vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk. In de planregels worden bepalingen opgenomen met betrekking tot bebouwingspercentage, goot- en bouwhoogte. Op deze wijze zijn de oppervlakte en het bouwvolume gemaximeerd.

2.6 Ontsluiting van het project

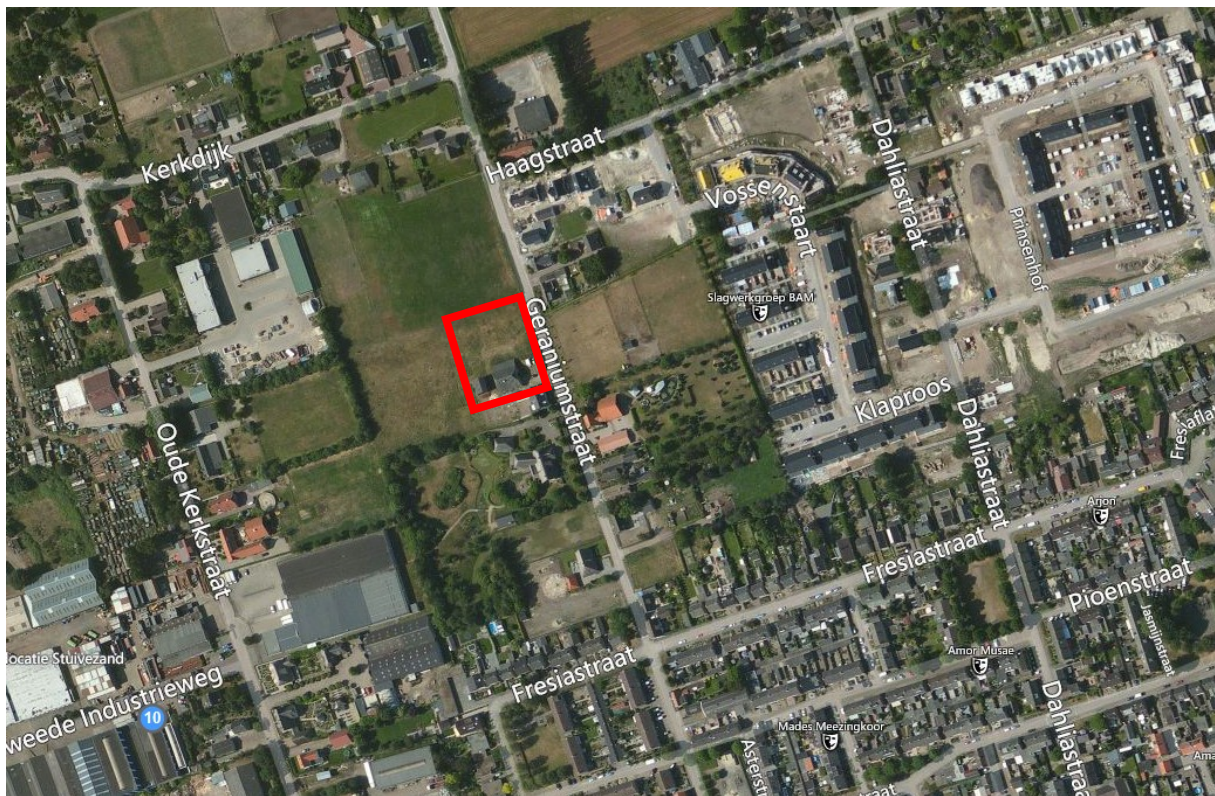
De twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken worden op de Geraniumstraat ontsloten. Elke woning heeft een verharde oprit vanaf de Geraniumstraat. Deze met klinkers

verharde woonstraat geeft ten zuiden toegang tot de doorgaande route door Made. Alle voorzieningen in het dorp alsmede de omliggende kernen en autosnelweg A59 zijn op deze manier goed te bereiken.

2.7 Inrichtingsschets

Het plangebied aan de Geraniumstraat is gelegen in de kern van Made. De luchtfoto op afbeelding 2.4 geeft het perceel en de directe omgeving weer. De recent gebouwde woonwijk Prinsenvolder die ten oosten van de locatie is gelegen, is op de luchtfoto nog niet volledig weergegeven.

De omgeving kenmerkt zich als woonomgeving ten zuiden en oosten van het plangebied en bedrijfsbebouwing ten westen van het plangebied. Op bedrijventerrein Stuivezand vindt een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid plaats, variërend van een scheepswerf tot modeatelier en van gemeentewerf tot schildersbedrijf. De straten die het bedrijventerrein begrenzen zijn bebouwd met veelal vrijstaande woningen, die deels in gebruik zijn als bedrijfswoning en deels als burgerwoning. Er bestaat een grote variatie in bouwstijl, bouwjaar en perceelsomvang.



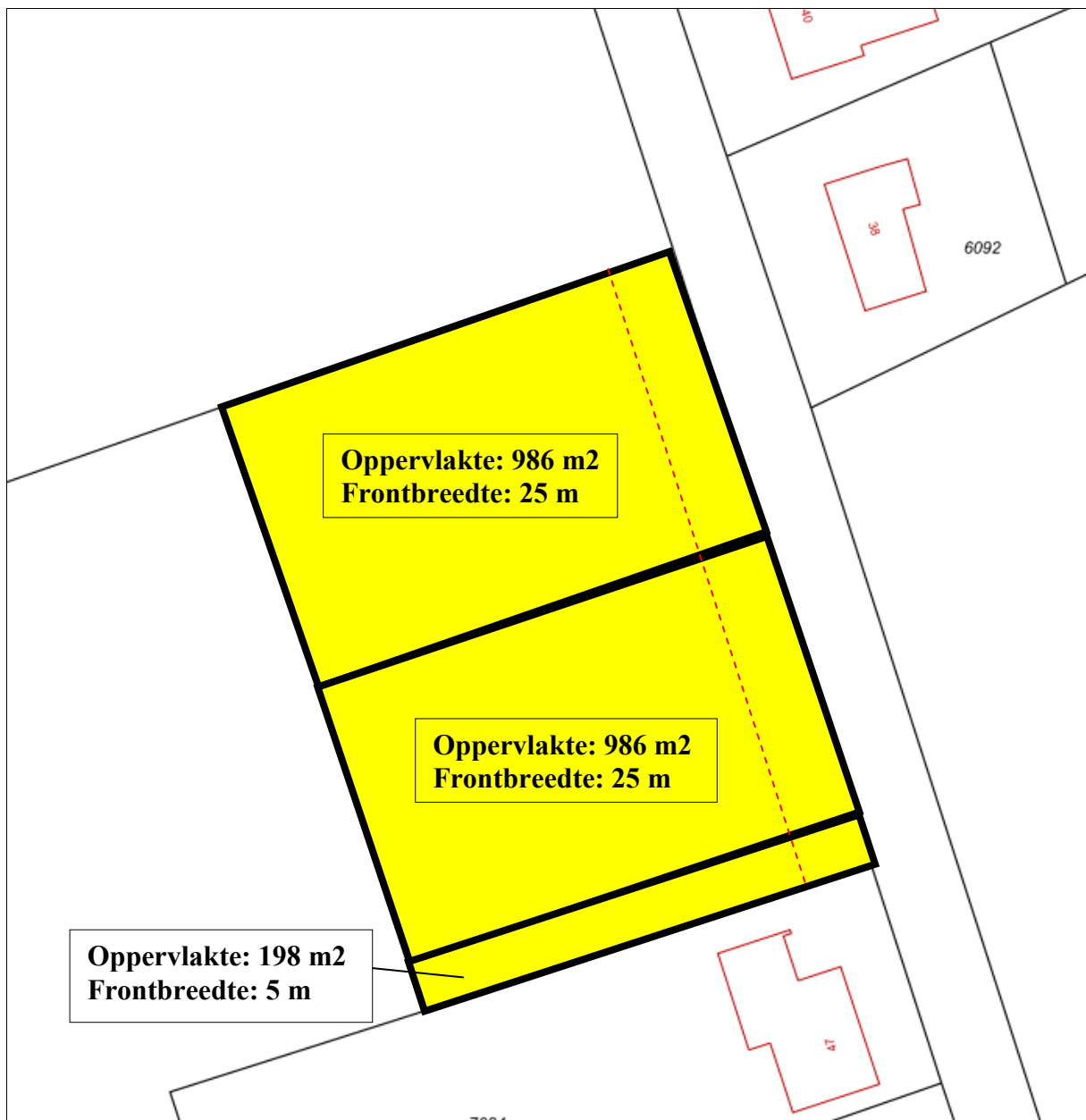
Afbeelding 2.4 Luchtfoto van perceel en omgeving

Het voorliggende initiatief maakt het realiseren van twee bouwpercelen voor het bouwen van vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk. De bouwpercelen hebben een oppervlakte van circa 986 m². De zuidelijke strook van het plangebied met een oppervlakte van circa 198 m² wordt aan het perceel van huisnummer 47 toegevoegd. De voormalige

landbouwschuur wordt verwijderd. Op de situatietekening van afbeelding 2.5 is ter indicatie de verkaveling van het plangebied weergegeven.

De nieuwe woningen worden van de bedrijvigheid van bedrijventerrein Stuivezand afgeschermd door de groenstrook die direct ten westen van het plangebied wordt aangelegd. De aanleg van de groenstrook maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van bedrijventerrein Stuivezand en wordt door de eigenaar van het ten westen gelegen perceel verzorgd.

Het streven is de nieuwe vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken in te passen in het straatbeeld van de Geraniumstraat. Vanwege de grote variatie in huidige bebouwing aan de Geraniumstraat, bestaat geen dwingende voorkeur voor een bepaalde bouwstijl. De initiatiefnemers streven naar een harmonieuze inpassing van het project in de omgeving.



Afbeelding 2.5 Situatietekening

3. Integraal gebiedsprofiel

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

De gemeente Drimmelen is gelegen in West-Brabant tussen Moerdijk en Geertruidenberg. Het gebied kan beschouwd worden als de groene buffer tussen de Randstad en Breda/Oosterhout. Ten noorden van de gemeente Drimmelen bevindt zich Nationaal Park de Biesbosch. De gemeente bestaat uit de kernen en gehuchten Blauwe Sluis, Helkant, Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe, Made, Drimmelen, Oud-Drimmelen, Terheijden en Wagenberg. De gemeente heeft een oppervlakte van 12.400 hectare. Op 1 november 2013 telde de gemeente 26.693 inwoners, waarvan circa 11.340 woonachtig zijn in Made. Made is de grootste kern van de gemeente en heeft een aantal subregionale voorzieningen op het gebied van detailhandel, zorgvoorzieningen en onderwijs.

Historie

De Made ontstond als een verzameling boerderijen op de stadsweide (Die Meede) van de stad Geertruidenberg. In 1346 werd toestemming gegeven om huizen op deze weide te bouwen. In 1511 werd door het kapittel van Geertruidenberg toestemming gegeven een kapel te bouwen. Oorspronkelijk werd dit een Mariakapel, maar al spoedig werd ze aan de heilige Adrianus gewijd. Made werd pas in 1795 losgemaakt van Geertruidenberg en werd enkele jaren later bij decreet van Napoleon met Drimmelen samengevoegd tot één gemeente. In 1997 werden de gemeenten Made en Drimmelen, Terheijden en Hooge en Lage Zwaluwe samengevoegd tot de gemeente Drimmelen.

Geomorfologie

Kenmerkend voor de geomorfologie van Brabant zijn de dekzandruggen, dekzandterrassen, de beeksystemen in het zuiden en de kleigebieden in het noorden. In de gemeente Drimmelen zijn drie deelgebieden te onderscheiden: een relatief hoog gelegen zandgebied, een vlak zeekleigebied en een overgangsgebied tussen zand en klei. Het zandgebied is een uitloper van het Brabantse dekzandlandschap en beslaat het zuidoosten van de gemeente. Deze zandformatie loopt naar het noordwesten af en duikt daar weg onder een zeekleipakket. Op deze zandgronden liggen de kernen Terheijden, Wagenberg en Made. Hier bestaat de bodem hoofdzakelijk uit weinig leemhoudend zand behorende tot de podzolgronden.

Het overgangsgebied van zand naar klei ligt ten noordwesten en ten noordoosten van Made. Het is een gebied dat regelmatig overstroomde, maar nooit helemaal werd weggeslagen. Binnen dit gebied ligt Hooge Zwaluwe. De bodem bestaat voornamelijk uit veen- en podzolgronden. Deze gronden zijn afgedekt met dunne zavel- of kleilaag. De kernen Lage Zwaluwe en Drimmelen behoren tot het noordwestelijke deel van de gemeente. In dit gebied heeft relatief langdurig afzetting van klei plaatsgevonden. Hierdoor ligt het gebied iets hoger dan het overgangsgebied. Dit sedimentatieproces gaat in het buitendijkse gebied van de Biesbosch nog steeds door.

Hydrologie

Het grondwatersysteem vertoont van oudsher een sterke samenhang met de bodemkundig onderscheiden gebieden. Binnen het grondwatersysteem is het hoger gelegen zandgebied infiltratiegebied of intermediair gebied. Het geïnfilterde water komt in het overgangsgebied als kalkrijke diepe kwel weer aan de oppervlakte en vormt een waardevolle gradiënt voor natuur. In het kleigebied komt voornamelijk ondiepe kwel uit de boezem voor. Het proces van infiltratie en kwel is sterk afgenomen door intensieve ontwatering. De noordelijke helft van de

gemeente wordt afgewaterd via een aantal gemalen bij het Gat van den Ham. Uiteindelijk wordt het water geloosd in de Amer. De zuidelijke helft wordt ten westen van Terheijden ontwaterd via de Mark.

Landschap

Made vormt de grens van het hoger gelegen zandgebied dat ten noorden overgaat in lager gelegen polderland in het overgangsgebied tussen rivier- en zeeklei. In het landschap van gemeente Drimmelen zijn nog relictten herkenbaar van de tijd dat er veen gestoken werd. Er zijn nog turfvaarten te vinden tussen Drimmelen, Oud-Drimmelen en Hooge Zwaluwe. Verder zijn er veenputten te vinden in de natte natuurparel Zonzeel. Het kleinschalige karakter in het gebied is grotendeels verdwenen door de ruilverkaveling. Hierdoor is het buitengebied nu een open agrarisch polderlandschap. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is nog zichtbaar langs de Mark, waar beemden te vinden zijn.

3.2 Aanwezige waarden en functies

Landbouw

Het agrarisch karakter van de gemeente Drimmelen is in het buitengebied goed zichtbaar. In het uitgestrekte buitengebied zijn veel agrarische bedrijven te vinden. De agrarische sector is vooral gericht op de akkerbouw en melk- en rundveehouderij. In het oosten van de gemeente, in Made, is een concentratie van glastuinbouwbedrijven te vinden. In het westen tussen Wagenberg en Terheijden zijn een aantal boomkwekerijen gevestigd. Steeds meer ondernemers kiezen voor verbrede landbouw, met bijvoorbeeld een boerderijwinkel, recreatieve activiteiten op het bedrijf of agrarisch natuurbeheer.

Recreatie

De mogelijkheden voor recreatie in de Gemeente Drimmelen zijn zeer gevarieerd. Er bevinden zich wandel- en fietsroutes in het buitengebied, maar ook in het Nationaal park de Biesbosch. In het buitengebied bevinden zich een aantal voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Daarnaast zijn er diverse horecagelegenheden en een aantal sportvelden in het buitengebied aanwezig. Lage Zwaluwe, Terheijden en Drimmelen liggen aan het water en hebben ieder eigen havenfaciliteiten.

Natuur

Nationaal Park de Biesbosch ten noorden van de gemeente is een uniek natuurgebied. De meeste planten die in de Biesbosch voorkomen zijn gebonden aan een vochtig tot nat milieu. Een aantal gebieden met hoge natuurwaarden binnen de gemeentegrenzen zijn de Binnenpolder van Terheijden, de Zonzeelse Polder, De Worp en het Gat van den Ham.

Overig

Naast agrarische bedrijven, recreatie en natuur komen verspreid in het buitengebied ook burgerwoningen en niet-agrarische vormen van bedrijvigheid voor. Het gaat hierbij onder meer om agrarische hulp- en toeleveringsbedrijven, tuincentra, detailhandelsbedrijven, metaalverwerkende bedrijven, garagebedrijven en bouwbedrijven.

3.3 Aanwezige infrastructuur

De gemeente Drimmelen wordt doorsneden door wegen met lokale, regionale, nationale en internationale betekenis. De A16 (Rotterdam-Breda) / E19 (Amsterdam- Parijs) vormt aan de westzijde de gemeentegrens. Via de provinciale weg N285 is de snelweg A59 (Willemstad – Oss) goed bereikbaar.

In 1866 werd het treinstation Lage Zwaluwe geopend. Vanuit hier kan er rechtstreeks naar Dordrecht, Roosendaal en Breda gereisd worden. Het station ligt in het buitengebied tussen Lage Zwaluwe en Moerdijk en is met de bus bereikbaar. Binnen de gemeente Drimmelen zijn busverbindingen met Breda, Oosterhout en Raamsdonksveer. Het plangebied aan de Geraniumstraat bevindt zich op circa 500 meter afstand van een bushalte.

De Amer ligt aan de noordgrens van de gemeente Drimmelen en mondt uit in het Hollands Diep. De Mark vormt de zuidgrens van de gemeente. Beide rivieren worden gebruikt voor de beroeps- en pleziervaart.

4. Beleid

4.1 Vigerend rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening teruggaat en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Drimmelen. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

4.2 Vigerend provinciaal beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt 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. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar geen sprake is van een veehouderij en de agrarische hoofdactiviteiten al geruime tijd geleden beëindigd zijn.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is op 7 februari 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Kaart Stedelijke Ontwikkeling

De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur- en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Afbeelding 4.1 geeft weer dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (kern landelijk gebied).

De kernen zijn bij uitstek geschikt voor de functie wonen. Een kern leent zich niet voor agrarische activiteiten. Het binnen het plangebied realiseren van twee bouwpercelen voor vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken, in combinatie met de sloop van de voormalige landbouwschuur ter plaatse, past derhalve naadloos in het provinciaal beleid.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte geeft de regels weer voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggende initiatief omvat het vestigen van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, namelijk wonen. Deze ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en vormt een uitwerking van de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt bevorderd door het slopen van de voormalige landbouwschuur en het bouwen van twee bij de omgeving passende vrijstaande woningen. In lijn met de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand, wordt direct ten westen van het plangebied een groenstrook aangelegd, om de woonfunctie te scheiden van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Stuivezand. Aan het principe van zuinig ruimtegebruik wordt voldaan door de ontwikkeling te situeren binnen bestaand stedelijk gebied.

Deze toelichting bevat, conform de eisen van de Verordening Ruimte, een verantwoording van de aspecten bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, aardkundige, ecologische en landschappelijke waarden, verkeer en inpasbaarheid in de omgeving. In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Stuivezand wordt in ruime mate voorzien in groen, onder andere direct ten westen van het plangebied. De aan te leggen groenstroken vormen een afscherming tussen de bedrijvigheid en burgerwoningen en zorgen daarnaast voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen op bedrijventerrein Stuivezand.

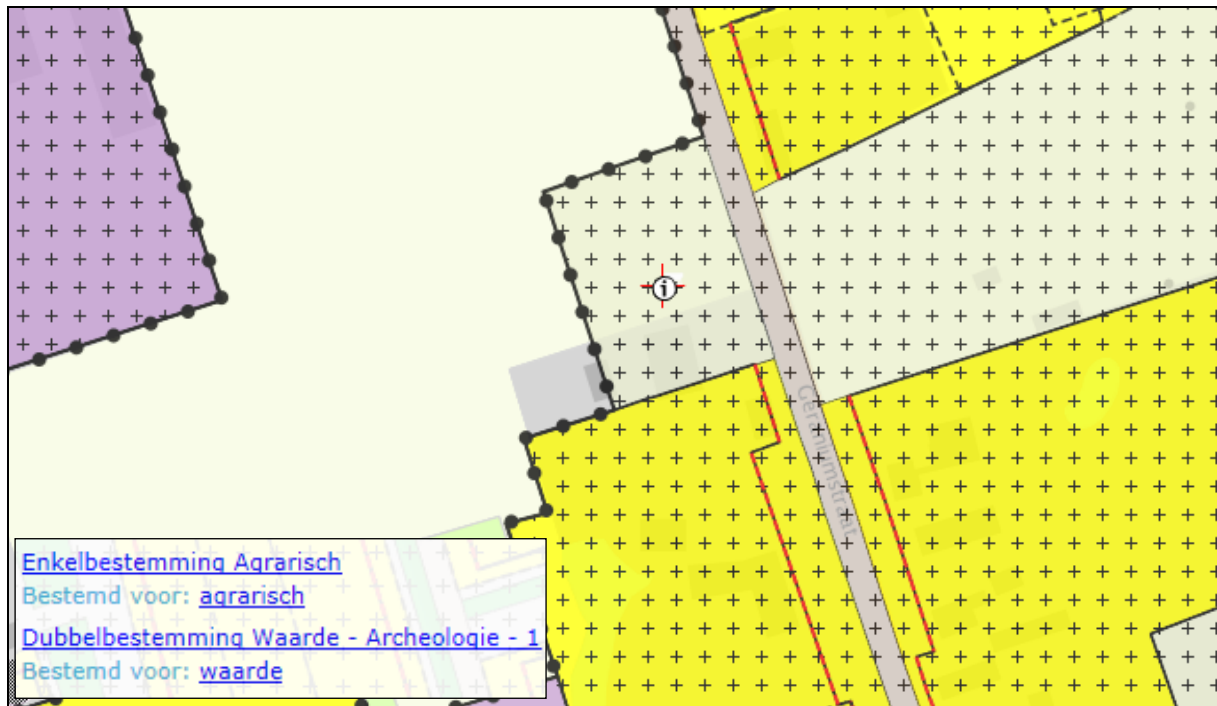
De Verordening Ruimte stelt in artikel 3.2 dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologisch beleid van gemeente Drimmelen is neergelegd in het bestemmingsplan Kern Made, de toekomstvisie Drimmelen, de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand, de Structuurvisie 2033 en de woonvisie. Het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Bestemmingsplan Kern Made

De gemeenteraad van Drimmelen heeft op 21 maart 2013 het bestemmingsplan Kern Made vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan Kern Made heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-1'. Afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 4.2 Uitsnede verbeelding

Toekomstvisie gemeente Drimmelen

In maart 2011 is door de gemeenteraad de ‘Toekomstvisie Drimmelen, met het vizier op 2020’ vastgesteld. In de visie wordt een schets van de gemeente gegeven op drie aspecten: economie, de (openbare) ruimte en het sociale domein. In de komende jaren krijgt de gemeente te maken met een geringe krimp van het aantal inwoners, een sterke ontgroening en forse vergrijzing.

Bij het economisch aspect wordt gestreefd naar het versterken van de economische structuur, in het bijzonder door revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen en het verbeteren van de ontwikkelingskansen van de detailhandel, horeca en dienstverlening in alle kernen. Daarnaast wordt een actievere deelname aan regionale samenwerkingsverbanden beoogd en wil de gemeente de toeristisch-recreatieve sector stimuleren.

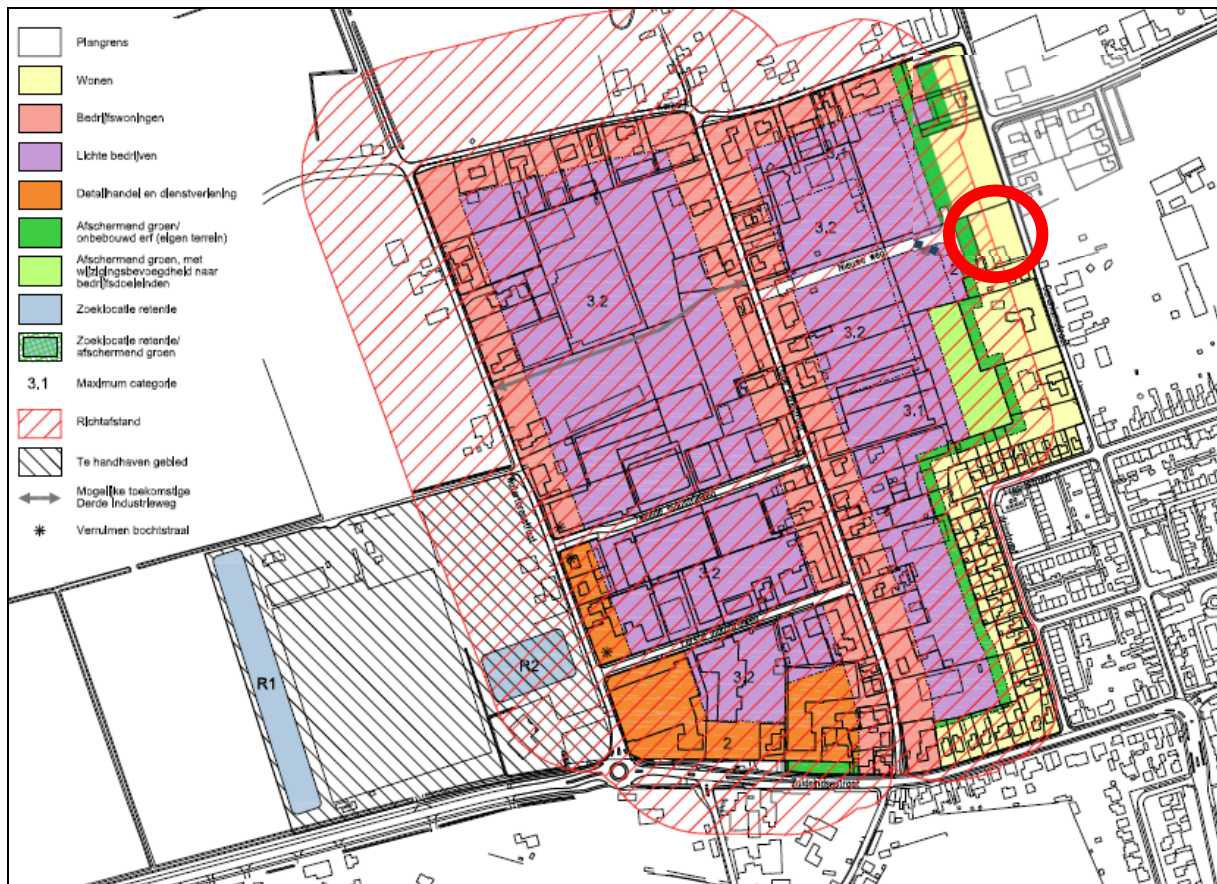
In het ruimtelijk domein staat het voorkomen van wateroverlast centraal. Daarnaast staat het versterken van de groenblauwe identiteit en verhoging van de kwaliteit van de leef- en woonfunctie voorop. Tevens geldt het aanbieden van een veilig en leefbaar woonmilieu en wil de gemeente milieuhinderlijke bedrijvigheid zoveel mogelijk uitplaatsen.

Ten aanzien van het sociale domein geldt met name het behouden en versterken van de voorzieningen in de diverse kernen van de gemeente. Naast het aanbieden van deze sociale infrastructuur wil de gemeente Drimmelen ook het verenigingsleven stimuleren.

Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand

De Structuurvisie (2010) is opgesteld vanwege de gewenste en noodzakelijk herstructurering van bedrijventerrein Stuivezand. De visie dient als basis voor de toekomstige ruimtelijke ordening in het gebied en zal worden vertaald naar een bestemmingsplan. Op de

structuurvisiekaart in afbeelding 4.3 is weergegeven dat aan het plangebied de functie wonen wordt toegekend.



Afbeelding 4.3 Structuurvisiekaart

Het bedrijventerrein Stuivezand wordt gekenmerkt door randen van woningbouw die een gebied omsluiten met diverse vormen van bedrijvigheid. Een groot deel van die woningen heeft een directe relatie met de achtergelegen bedrijven en wordt omschreven als bedrijfswoningen.

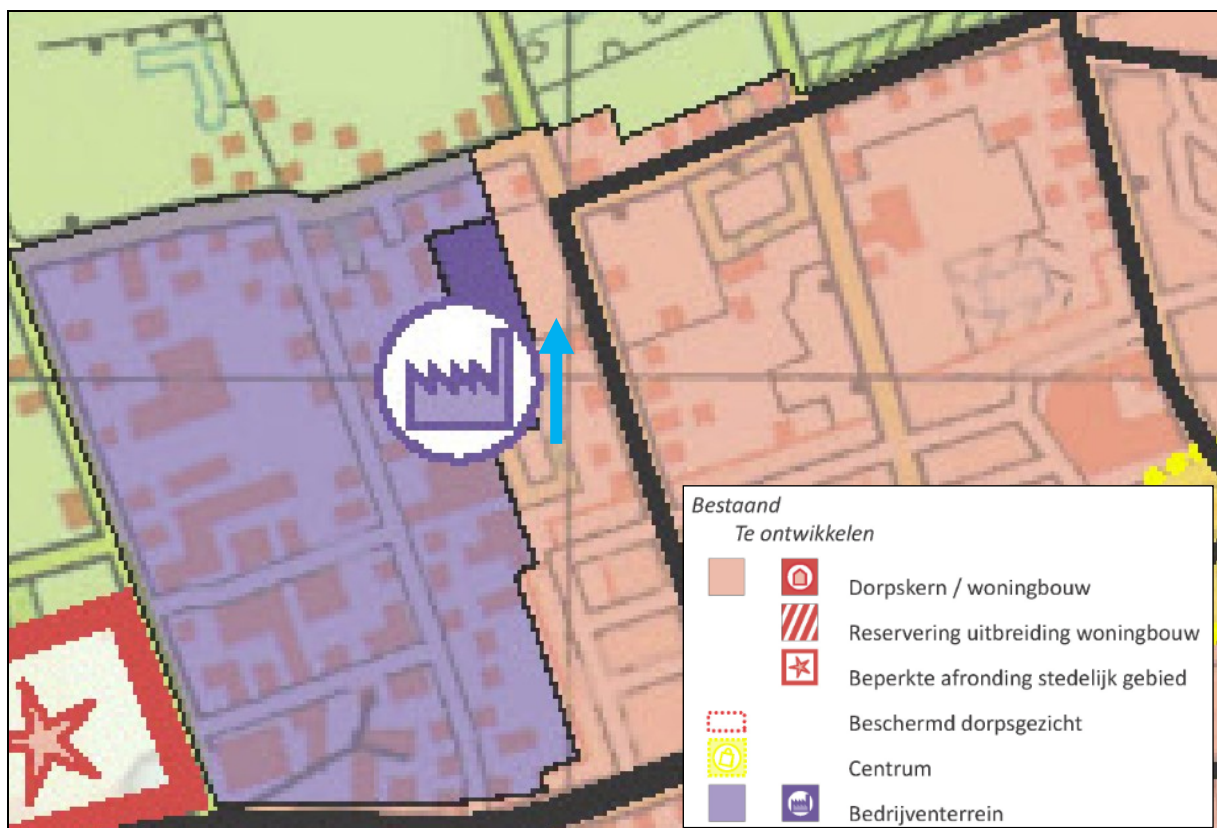
Het bedrijventerrein Stuivezand sluit aan de oost- en zuidoost zijden aan op de woonkern Made. Het overgangsgebied heeft in het structuurmodel een zuivere woonfunctie gekregen. In de zone wonen worden voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen voorzien en worden geen terreinen met een bedrijfsfunctie ontsloten. Aan de Geraniumstraat is ruimte beschikbaar voor aanvullende woningbouw. Er wordt een inwaartse zonering aangehouden van 50 meter vanaf de achtergevel van de woningen. Binnen die strook is alleen bedrijvigheid uit categorie 2 toegestaan, zodat de nieuwe woningen aan de Geraniumstraat geen hinder ondervinden.

De uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling, zoals weergegeven op de situatieschets in paragraaf 2.7 van deze toelichting, sluit aan bij de Structuurvisiekaart. In de nieuwe situatie is aan de Geraniumstraat sprake van twee bouwpercelen voor het realiseren van vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken.

Structuurvisie

De Structuurvisie Drimmelen 2033 geeft de visie voor de gemeente voor de komende 20 jaar. De structuurvisie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling op het hele grondgebied van Drimmelen. De visie gaat in op alle thema's die ruimtelijk relevant zijn: wonen, werken, verkeer en infrastructuur, landbouw en landschap en natuur, toerisme en recreatie en (centrum)voorzieningen. De verschillende functies worden in samenhang met elkaar bekeken en duurzaam op elkaar afgestemd.

De structuurvisie is op 27 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij het beoordelen van initiatieven wordt de structuurvisie als toetsingskader gebruikt. Op de tot de structuurvisie behorende kaart, die is weergegeven in afbeelding 4.4, is het plangebied aangeduid als 'dorpskern/woningbouw bestaand'. De voorgenomen bouw van twee vrijstaande woningen past binnen deze aanduiding.



Afbeelding 4.4 Uitsnede kaart Structuurvisie 2033

Woonvisie 2011-2016

Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambities op het terrein van wonen en vormt de basis voor samenwerking met derden. Geconstateerd wordt dat de totale bevolking afneemt, terwijl het aantal huishoudens groeit. Het aandeel ouderen groeit en de mobiliteit van de bevolking neemt toe. Door de toename van het aantal huishoudens zal de behoefte aan woningen niet afnemen tot 2025. De behoefte zal wel veranderen. De vraag naar gezinswoningen daalt en de vraag naar levensloopbestendige woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens stijgt.

De twee vrijstaande woningen aan de Geraniumstraat kunnen, binnen de grenzen van de planregels voor de bestemming 'Wonen' naar eigen inzicht worden gebouwd. Hierbij kunnen de bouwkandidaten rekening houden met de trends die in de woonvisie geschetst worden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de inhoud van de woonvisie.

Bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is voor het plangebied het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en deze toelichting. Hoofdstuk 10 geeft een inhoudelijke beschrijving van het nieuwe bestemmingsplan weer.

4.4 Conclusie beleid

Het initiatief past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b vormt een uitwerking van de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand en sluit goed aan bij de inhoud van de toekomstvisie Drimmelen en Structuurvisie 2033.

In het schrijven van 2 oktober 2012 geeft het college van burgemeester en wethouders aan medewerking te willen verlenen en worden enkele randvoorwaarden gesteld op stedenbouwkundig gebied. Deze zijn door de initiatiefnemers meegenomen in de uiteindelijke planvorming. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b.

5. Planologisch relevante aspecten

5.1 Gevolgen voor flora en fauna

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het grootste deel zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Gemeenten wordt verzocht om de EHS in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Het plangebied aan de Geraniumstraat is niet gelegen in of op korte afstand van de EHS en valt niet onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

In de huidige situatie is het perceel aan de Geraniumstraat in gebruik als voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en aangrenzende cultuurgrond. De locatie en omringende percelen zijn altijd intensief gebruikt voor bewoning, bedrijvigheid en agrarische activiteiten. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten, diersoorten en vogels is niet waarschijnlijk. Daarnaast zijn in de directe omgeving voldoende vergelijkbare percelen aanwezig, die voor eventueel aanwezige dieren een alternatieve rust- of verblijfplaats vormen.

De initiatiefnemers hebben Ecologisch Adviesbureau Cools opdracht gegeven voor het uitvoeren van een quick scan flora en fauna. De conclusies en aanbevelingen zijn onderstaand integraal weergegeven:

'De aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora- en faunawet is voor de geplande activiteit niet noodzakelijk:

- *voor soorten die opgenomen zijn in tabel 1 en binnen het plangebied voorkomen, zoals de huisspitsmuis;*
- *voor de gewone dwergvleermuis, omdat het plangebied maximaal gebruikt zal worden als foerageergebied. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied nog voldoende alternatieve foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig. De functionaliteit van de verblijfplaatsen die zich buiten het plangebied bevinden wordt dan ook niet aangetast;*
- *als de schuur en eventueel de ligusterhaag verwijderd worden buiten het broedseizoen van vogels (= half maart-half oktober). Binnen het broedseizoen dient vóór het slopen/verwijderen eerst een inspectie te worden uitgevoerd naar eventueel broedende vogels. Slopen en/of verwijderen kan alleen plaatsvinden als er geen broedende vogels aanwezig zijn.'*

De volledige rapportage met een omschrijving van het uitgevoerde onderzoek en de resultaten, is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5.2 Gevolgen voor milieu

5.2.1 Bodem

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Het perceel aan de Geraniumstraat is in gebruik als voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en aangrenzende cultuurgrond. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de initiatiefnemers geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

De initiatiefnemers hebben gespecialiseerd adviesbureau BodemInzicht uit Veghel opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusies en advies zijn onderstaand integraal weergegeven:

'Tijdens de maaiveldinspectie en het graven van asbestgaten in het erf zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de puinhoudende bovengrond van de vaste bodem MM1 zijn gehalten aan kobalt, nikkel en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van puin. De overschrijdingen zijn marginaal en behoeft geen nader onderzoek. In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond van de vaste bodem (MM2 en MM3) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. In het grondwater ter plaatse van Pb01 is een licht verhoogde gehalte aan kwik gedetecteerd. De verhoging van kwik is waarschijnlijk toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De verhoging is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Aangezien geen asbestverdachte materialen op het erf en in de asbestgaten zijn aangetroffen, wordt het terrein niet als asbestverdacht aangemerkt. De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot het aanpassen van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.'

De volledige rapportage met een omschrijving van het uitgevoerde onderzoek en de resultaten, is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Op basis van de resultaten van het verrichte bodemonderzoek kan worden bepaald of het aspect bodem belemmeringen opwerpt voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie en de daarvoor noodzakelijke planologische procedure.

5.2.2 Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en

vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) jaargemiddelde concentratie niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het NIBM criterium van 1,2 µg/m³. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 1,2 µg/m³ grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de NIBM grens overschreden wordt bij 500 woningen of meer (met minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast beoordeeld of ter plaatse van het plangebied mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn vooral de stoffen NO₂ en PM₁₀ van belang. In het CARII rekenmodel zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x en y coördinaten. Het plangebied is gelegen bij x = 112800 en y = 410200. De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO₂ en PM₁₀ in het jaar 2011 bedraagt respectievelijk 22 µg/m³ en 21 µg/m³. Dit is ruim lager dan de gestelde grenswaarde. Bij de achtergrondconcentratie voor PM₁₀ is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout, die voor gemeente Drimmelen 4 µg/m³ bedraagt. De verwachting is dat de emissies en achtergrondconcentraties voor beide stoffen in de toekomst afnemen. Gezien de lage achtergrondconcentraties worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen de normen uit de Wet luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ niet overschreden.

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat het project NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is niet te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.2.3 Milieuzonering

Milieuzonering beoogt het behoud en verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG, 2009) zijn richtafstanden opgenomen tussen hinderlijke functies, in de vorm van gevaar, geluid, geur en stof, en gevoelige functies. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b maakt het realiseren van twee bouwpercelen voor vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk. Er dient bepaald te worden of de nieuwe woningen zich binnen de richtafstanden van bestaande bedrijven bevinden.

Het plangebied kan worden gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Stuivezand in een gebied met verscheidene functies, waaronder wonen en bedrijvigheid met bedrijfswoningen. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat er sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' bestaat de mogelijkheid de richtafstand terug te brengen met één afstandstap. Dit betekent dat voor een bedrijf dat valt in de milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter geldt.

De nieuw te bouwen woningen aan de Geraniumstraat worden van de bedrijvigheid afgeschermd door een groenstrook. Vanwege de interne zonering is de afstand tot de bestaande en te ontplooiën bedrijfsactiviteiten in het plangebied voldoende groot is. Ten westen van het plangebied vindt bedrijvigheid plaats met maximaal milieucategorie 3.2 en ten zuidwesten van het plangebied vindt bedrijvigheid plaats met maximaal milieucategorie 4.1. Aan de indicatieve afstand tot de nieuw te bouwen woningen aan de Geraniumstraat, respectievelijk 100 en 200 meter, wordt voldaan. Een en ander blijkt ook uit de visiekaart uit de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand, die is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd buiten het rood gearceerde gebied, dat de indicatieve richtafstanden tot de bedrijvigheid weergeeft.

5.2.4 Geur

Het plangebied aan de Geraniumstraat ligt niet nabij agrarische bedrijvigheid. SRE heeft voor gemeente Drimmelen een geuronderzoek uitgevoerd. Het bedrijventerrein Stuivezand wordt in de rapportage 'Wet geurhinder en veehouderij: Quickscan achtergrond geurbelasting in de gemeente Drimmelen' (2008) aangeduid als een gebied met een goed tot redelijk goed leefklimaat. In de quickscan is kort samengevat de huidige geurbelasting (achtergrondbelasting) en de verwachte geurbelasting in de toekomstige situatie vastgelegd. Voor de toekomstige geurbelasting wordt er vanuit gegaan dat de betrokken veehouderijen de ruimte volledig benutten, die de standaardnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij bieden. Het betreft een worst case scenario, omdat de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen beperkt zijn vanuit andere randvoorwaarden. Een redelijk goed leefklimaat kan getalsmatig worden aangeduid met een hinderpercentage van 12%, wat

binnen de bebouwde kom acceptabel wordt bevonden. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.5 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh, 2007) bevindt zich aan beide zijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voordat geluidgevoelige objecten, zoals woningen, kunnen worden gerealiseerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving.

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van B&W bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast is in het Bouwbesluit 2003 aangegeven wat de karakteristieke geluidwering dient te zijn om voor verblijfsgebieden een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen van 33 dB.

De Geraniumstraat is een met klinkers verharde weg binnen de bebouwde kom, waar een maximumsnelheid van 30 km per uur van kracht is. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van provinciale wegen en rijkswegen. Vanwege de maximumsnelheid van 30 km per uur ter plaatse is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt vanzelfsprekend gebruik gemaakt van moderne materialen en technieken, bijvoorbeeld dubbel glas en dakisolatie. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen dat het bouwvlak op enige afstand van de weg is gesitueerd.

5.2.6 Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Ook in de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid.

5.2.7 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij de milieu- en gezondheidseffecten ten gevolge van het bouwen en de gebouwde omgeving tot een minimum worden beperkt. Dit betekent bouwen met respect voor het milieu en de gezondheid. Woningen worden

tegenwoordig steeds duurzamer en energiezuiniger gebouwd. Ze zijn goed geïsoleerd, hebben een zuinig verwarmingssysteem en bij de bouw is aandacht besteed aan materiaalkeuze. Duurzame materialen zijn materialen die het liefst eindeloos herwinbaar zijn, dichtbij huis gevonden worden, zo weinig mogelijk de natuur aantasten, weinig productie-energie vergen, weinig of geen afval opleveren en herbruikbaar zijn. Bij de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen en woningen worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast. Uiteraard wordt voldaan aan alle eisen met betrekking tot duurzaamheid die in het Bouwbesluit zijn opgenomen. Het toepassen van maatregelen op het gebied van duurzame energie wordt in de ontwerpfase nader onderzocht.

5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie

Gemeente Drimmelen heeft in februari 2013 beleid vastgesteld met betrekking tot archeologie en erfgoed. Het archeologiebeleid bestaat uit de archeologieverordening, nota archeologie en de archeologische beleidskaart. Aan de beleidskaart ligt een grondige studie ten grondslag: De Erfgoedkaart Drimmelen: een verleden op zand en onder klei (2011) van Koopmanschap et al. Op de beleidskaart zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met bijbehorende vrijstellingsgrenzen. De regioarcheoloog is advies gevraagd bij de voorgenomen ontwikkeling. Het advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

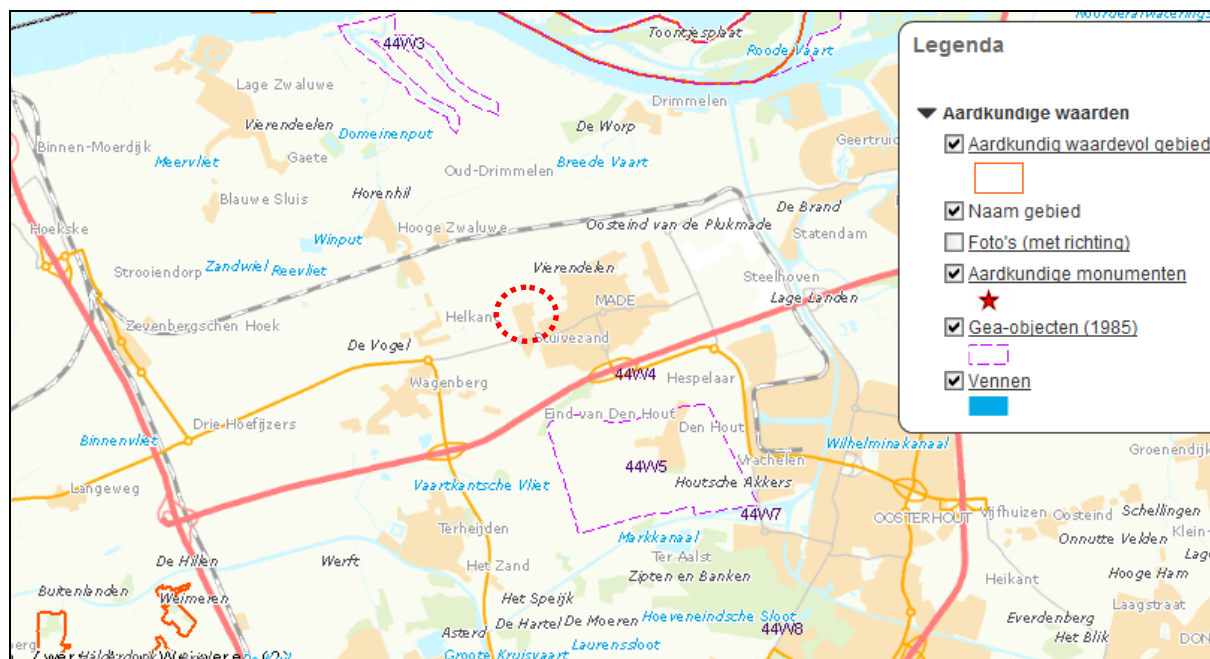
Het plangebied aan de Geraniumstraat heeft een oppervlakte van 2.170 m² en valt in een zone met een hoge verwachting. Het uitgangspunt is derhalve dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld (cm-mv). In de directe omgeving van het plangebied hebben echter reeds verschillende archeologische (voor)onderzoeken plaatsgevonden. Uit de bestudering van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een diep verstoord bodemprofiel. Dit lijkt evenzo bevestigd te worden uit de bestudering van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart; rondom het plangebied ligt de contour 'ontgroningen'.

De initiatiefnemers hebben opdracht gegeven aan ArcheoPro voor het opstellen van een archeologisch rapport. Het uitgevoerde onderzoek bevestigt de verstoring van de bodem binnen het plangebied. De volledige rapportage met een omschrijving van het uitgevoerde onderzoek en de resultaten, is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. De gemeente Drimmelen heeft besloten geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te laten nemen.

In zijn algemeenheid blijf wel gelden dat de initiatiefnemer bij bodemverstoringende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische resten. Bij het aantreffen van deze resten dient hiervan melding gemaakt te worden bij de minister van OC&W conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Het bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouw en de directe omgeving van het plangebied bezitten geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van twee vrijstaande woningen, heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Afbeelding 5.1 met een uitsnede uit de Aardkundige waardenkaart staan de aardkundig waardevolle gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de gebieden Biesbosch (ten noorden) en Weimeren (ten zuidwesten). De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op aardkundige waarden.



Afbeelding 5.1 Uitsnede aardkundige waardenkaart

5.4 Gevolgen voor water

In deze paragraaf wordt het relevant waterbeleid kort omschreven, gevolgd door een analyse van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect water. Met behulp van de gegevens in deze toelichting heeft waterschap Brabantse Delta de watertoets uitgevoerd.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Het water moet meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt onder meer afhankelijk gesteld van de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen. Gemeenten krijgen verdergaande taken en

bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is waarborgen dat de waterhuishoudkundige belangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van plannen. De watertoets is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De KRW (2000) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle natuurlijke waterlichamen in 2015 een goede ecologische toestand te hebben bereikt en dienen sterk veranderde of kunstmatige wateren in 2015 een goed ecologisch potentieel te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

Belangrijk onderdeel van WB21 (2000) is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent o.a. het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015

Het PWP 'Waar water werkt en leeft' (2009) bevat het strategisch waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een zesjarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de KRW. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het PWP heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op Europees niveau zijn in dat verband de KRW, natuurbeleid en zwemwaterbeleid van invloed. Op Rijksniveau speelt vooral de Waterwet een rol, omdat die wet de verantwoordelijkheden regelt in het waterbeheer en de hoofdrichting bepaald van het waterbeleid. Op provinciaal niveau geeft de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) de kaders voor het ruimtelijke beleid.

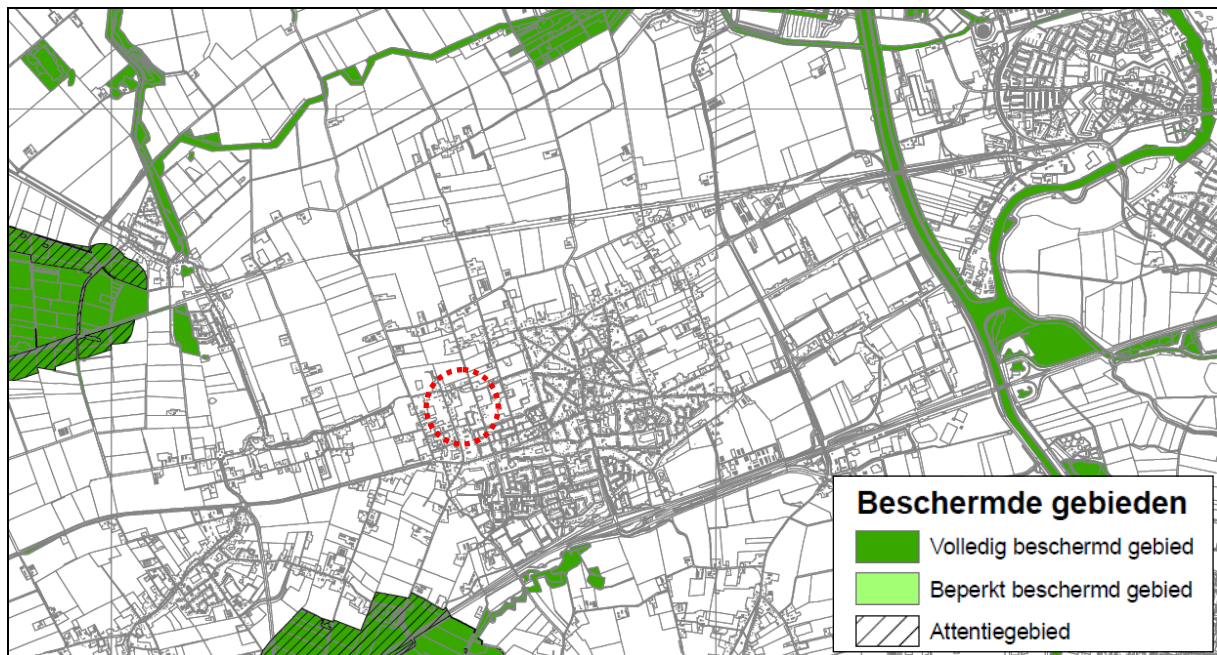
Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Drimmelen. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheersplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend” aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Keur en legger

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.



Afbeelding 5.3 Keurkaart beschermde gebieden

Afbeelding 5.3 met een uitsnede uit de Keurkaart beschermde gebieden geeft weer dat het plangebied niet is aangeduid als volledig of beperkt beschermd gebied en evenmin een attentiegebied betreft.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de ‘beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009’.

Plangebied Geraniumstraat: bestaande situatie

Momenteel is het perceel bebouwd met een agrarisch bedrijfsgebouw dat een oppervlakte heeft van 192 m². Daarnaast is op het terrein een halfverharde oprit en erfverharding aanwezig, met een totale oppervlakte van circa 350 m².

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van de kern Made en is gelegen op de overgang tussen het woongebied van Made en het bedrijventerrein Stuivezand. In het zuidelijk deel van dit bedrijventerrein is regelmatig sprake van wateroverlast, vanwege een gebrek aan waterbergingscapaciteit. Het regenwater wordt in het zuidelijk deel gemengd met afvalwater afgevoerd. In 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld dat het realiseren van een retentievoorziening mogelijk maakt. De wateroverlast in het zuidelijk deel zal hiermee naar verwachting tot het verleden behoren. De Geraniumstraat kent een gemengd rioolstelsel. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Overigens is op het hele bedrijventerrein Stuivezand geen oppervlaktewater aanwezig.

Plangebied Geraniumstraat: voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft het realiseren van twee bouwpercelen voor vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken, in combinatie met het verwijderen van de voormalige landbouwschuur. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen bestaande watergangen gedempt of aangepast. Op de situatietekening in paragraaf 2.7 is de inrichting van het plangebied in de nieuwe situatie weergegeven.

Tabel 1 geeft schematisch weer dat in de nieuwe situatie sprake is van een bebouwde en verharde oppervlakte van 688 m², bestaande uit twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken en erfverharding. De voormalige landbouwschuur en omliggende erfverharding worden verwijderd. De voorgenomen ontwikkeling resulteert derhalve in een netto toename van de verharde oppervlakte van 246 m².

Tabel 1: verharde oppervlakte

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Landbouwschuur	192	0
Semi-verharding	250	0
2 vrijstaande woningen	0	288
2 bijbehorende bouwwerken	0	200
2 opritten en terras	0	200
Totaal	442	688

Bij een toename van de afvoerende verharde oppervlakte met meer dan 2.000 m² is het aanleggen van een retentievoorziening volgens de Keur van waterschap Brabantse Delta verplicht. Aangezien de toename van de verharde oppervlakte aanzienlijk kleiner is dan 2.000 m² is het treffende van compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied resteert een onverharde oppervlakte van 1.482 m² waar het water in de bodem kan infiltreren. Ter plaatse is sprake van zandgronden, voedselarm, vochtig tot droog met een relatief hoge infiltratiecapaciteit. Indien het waterschap hiervoor suggesties aan de

hand doet, zijn de initiatiefnemers bereid maatregelen te overwegen, die het infiltreren van het hemelwater op eigen terrein bevorderen.

Bij de bouw van de woningen zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

De nieuw te bouwen woningen aan de Geraniumstraat krijgen een vuilwataansluiting op het gemeentelijk riool, overeenkomstig de eisen van het waterschap.

5.5 Gevolgen voor stedenbouw

De initiatiefnemers streven naar een ontwerp van de nieuwe woningen dat recht doet aan de omgeving en een harmonieus geheel vormt met de gevarieerde bestaande bebouwing aan de Geraniumstraat. De planregels van het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b geven de kaders weer voor onder andere goot- en bouwhoogte van de woningen. Deze planregels waarborgen een bij de omgeving passende bouwmassa.

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waar extra aandacht voor welstand noodzakelijk is, zoals bijvoorbeeld een beschermd dorpsgezicht. Het ontwerp van de gebouwen heeft niet vooraf ter beoordeling van welstand aan gemeente Drimmelen te worden voorgelegd. Het vervangen van de voormalige landbouwschuur door bij de omgeving passende woonbebouwing leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze wordt nog versterkt door de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Stuivezand door middel van het aanbrengen van een ruime hoeveelheid afschermend groen.

5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting

De bouw van twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken aan de Geraniumstraat betekent dat de woningvoorraad van gemeente Drimmelen groeit met twee eenheden. De gemeente stelt de hiervoor benodigde ruimte in het woningbouwprogramma beschikbaar.

5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor recreatie en toerisme.

5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur.

5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten

Uit een eerste inventarisatie blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied aan de Geraniumstraat geen agrarische bedrijven gelegen zijn. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een grondgebonden melkveebedrijf aan de Geraniumstraat, dat circa 425 meter ten noorden van het perceel gelegen is. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor het toekomstperspectief van agrarische bedrijven.

5.10 Gevolgen voor parkeren en mobiliteit

In het gemeentelijk beleidsplan Verkeer en Vervoer (2006) zijn in bijlage 6 de parkeernormen voor gemeente Drimmelen opgenomen. Bij een woning dienen 1,7 tot 2,0 parkeerplaatsen aanwezig te zijn, om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. De nieuw te bouwen vrijstaande woningen aan de Geraniumstraat zijn voorzien van een oprit breder dan 4,5 meter en garage. Dit is conform het gemeentelijk beleidsplan equivalent aan 1,8 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm van 1,7 tot 2,0. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren. Er bestaat geen noodzaak in de openbare ruimte aan de Geraniumstraat aanvullende parkeerplaatsen aan te leggen.

Het aantal verkeersbewegingen op de Geraniumstraat zal door het bouwen van twee vrijstaande woningen niet substantieel toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Aanvullende verkeersmaatregelen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden voor de Geraniumstraat derhalve niet nodig geacht.

5.11 Gevolgen voor planschade

De initiatiefnemers hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren van een planschade risicoanalyse. Gecertificeerd rentmeester Schellekens concludeert dat ten aanzien van het planologisch inpassen van de realisatie van twee woningen met tuinen, erven en overige aanhorigheden sprake zal zijn van een planologisch nadeliger situatie. Echter kan op basis van het normaal maatschappelijk risico worden geconcludeerd dat voor de omliggende objecten aan de Geraniumstraat geen tegemoetkoming in de schade op de voet van afdeling 6.1 Wro ontstaat. De planschade die ontstaat als gevolg van het planologisch inpassen van het initiatief aan de Geraniumstraat 47a-b wordt derhalve begroot op een bedrag van € 0,00.

Gemeente Drimmelen heeft met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Drimmelen op de initiatiefnemers verhaald wordt. De initiatiefnemers zijn hiermee bekend. Voor gemeente Drimmelen wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen Buitengebied en Kern Made, die recent zijn vastgesteld. Op basis van deze verbeeldingen wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Een en ander is bevestigd door de initiatiefnemers die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte zijn. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

5.13 Gevolgen voor privaatrechterlijke belemmeringen

Op het betreffende kadastrale perceel is geen sprake van een zakelijk recht in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Evenmin zijn beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Het voorliggende verzoek heeft geen nadelige gevolgen voor deze aspecten.

6. Motivatie van het verzoek

Gebroeders Hermus zijn voornemens aan de Geraniumstraat twee bouwpercelen te realiseren voor vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken. De momenteel aanwezige voormalige landbouwschuur wordt verwijderd. Om een en ander mogelijk te maken is het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b opgesteld, bestaande uit planregels, verbeelding en toelichting. De motivatie van de initiatiefnemers is onderstaand beschreven.

Functiewijziging

Een dorpskern leent zich niet voor agrarische activiteiten. Agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving van woningen kan overlast veroorzaken, door bijvoorbeeld geluid, geur en stof. Door de wijziging van de agrarische functie naar wonen komt een einde aan deze mogelijke hinder.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied biedt momenteel een enigszins rommelige aanblik en de aanwezige voormalige landbouwschuur verkeert in matige bouwkundige staat. In de nieuwe situatie is sprake van bij de omgeving passende woonhuizen, omgeven door fraai aangelegde siertuinen. De rommelige situatie wordt beëindigd. De ontwikkeling geeft een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving.

Structuurvisie

Gemeente Drimmelen heeft haar visie op het plangebied verwoord in de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand. Met het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b geven de initiatiefnemers invulling aan de visie van het gemeentebestuur. Bij de planvorming is de gemeentelijke structuurvisie de leidraad geweest. In hoofdstuk 4.3 is de inhoud van de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand verder uitgewerkt.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gemeente Drimmelen heeft met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de diverse kosten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Drimmelen op de initiatiefnemers verhaald zal worden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemers gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit financieel-economisch oogpunt verantwoord.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft gemeente Drimmelen het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners, waaronder provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de regioarcheoloog. De resultaten van het wettelijk vooroverleg zijn opgenomen in de Nota verwerking wettelijk vooroverleg. Deze is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. De opmerkingen van het waterschap en de regioarcheoloog zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Bij de planvorming zijn de belangen van omwonenden, nabij gelegen bedrijven en andere belanghebbenden reeds meegenomen. Gebroeders Hermus hebben zelf de acht direct omwonenden geïnformeerd. Uit deze gesprekken kwamen geen opmerkingen of bezwaren tegen het initiatief naar voren.

7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving duidelijk omschreven. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

8. Overleg met andere overheden

De initiatiefnemers hebben overleg gevoerd met gemeente Drimmelen over de mogelijkheid twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken te realiseren, in combinatie met het verwijderen van de voormalige landbouwschuur. Tijdens dit overleg is aangegeven dat gemeente Drimmelen in principe medewerking wil verlenen aan de planologische procedure die noodzakelijk is om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Deze bereidheid is bevestigd met het schrijven van 2 oktober 2012. De initiatiefnemers zijn uitgenodigd tot het (laten) opstellen van het bestemmingsplan.

Het voorliggende verzoek voldoet aan de voorwaarden die voortvloeien uit het provinciale beleid. Het vervangen van de voormalige landbouwschuur door twee vrijstaande woningen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Nader overleg over het voorliggende verzoek met provincie Noord-Brabant is op dit moment niet noodzakelijk.

In het kader van het vooroverleg heeft gemeente Drimmelen het initiatief voorgelegd aan de overlegpartners, waaronder waterschap Brabantse Delta. De suggesties van het waterschap zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Nader overleg is op dit moment niet noodzakelijk.

9. Procedures

9.1 Inspraak en vooroverleg

Gemeente Drimmelen heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners. Dit betreft waterschap Brabantse Delta, Energiemaatschappij Enexis, N.V. Nederlandse Gasunie, de regioarcheoloog, provincie Noord-Brabant, Brandweer Midden- en West-Brabant en de coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid. De initiatiefnemers hebben acht direct omwonenden persoonlijk op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling.

De reacties van de overleginstanties bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn weergegeven in de Nota verwerking wettelijk vooroverleg. Deze is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

9.2 Zienswijzen en verdere procedure

De bevindingen van het college van B&W op basis van de inspraaknota zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. In het kader van inspraak is het ontwerpbestemmingsplan vervolgens in de periode 5 december 2014 tot en met 15 januari 2015 ter inzage gelegd. Op 4 december 2014 heeft er gemeentelijke publicatie in 't Carillon en de Staatscourant gestaan. Binnen de genoemde termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b wordt ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat nog officieel beroep open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en onherroepelijk worden en kan de omgevingsvergunning worden afgegeven.

10. Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling.

10.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan ligt het accent vooral op het vastleggen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 10.2 wordt de inhoud toegelicht.

10.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk omschrijven de bestemming en geven de bouw- en gebruiksregels. Daarnaast zijn afwijkmogelijkheden opgenomen.

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de verbeelding voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en/of gebruiksregels af te wijken. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b is sprake van de bestemming ‘Wonen’. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze bestemming.

Artikel 3: Wonen. Het volledig plangebied heeft de bestemming ‘Wonen’. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. In de planregels worden eisen gesteld aan onder andere de maximale goot- en nokhoogte en positionering van de woningen.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen of een melding op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ beschrijven de regels met betrekking tot bestaande bouwwerken, herbouw en ondergeschikte bouwdelen.

De ‘algemene gebruiksregels’ verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

Het artikel met de ‘algemene afwijkingsregels’ beschrijft dat burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen af kunnen wijken van de regels in dit plan.

De ‘algemene wijzigingsregels’ bepalen dat het bevoegd gezag het plan voor bepaalde doeleinden kan wijzigen.

De ‘algemene procedureregels’ geven de regels voor de te volgen procedure bij wijzigen of afwijken van de regels.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsrecht’ geeft de regels voor aanwezige bouwwerken en bestaand gebruik, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

11. Slot

Door middel van de voorliggende toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b is weergegeven dat het aanvaardbaar is voor het plangebied de huidige agrarische bestemming zodanig te wijzigen dat het realiseren van een twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk wordt. De momenteel aanwezige voormalige landbouwschuur wordt van het perceel verwijderd.

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het verzoek past binnen het huidige overheidsbeleid en de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. Wij verzoeken de gemeenteraad het bestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b vast te stellen.

De inhoud van deze toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b voldoet aan de eisen die gemeente Drimmelen stelt. Voor aanvullende gegevens of een nadere toelichting kunt u te allen tijde contact opnemen met Mureau Advies.

Wagenberg, februari 2015

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlagen

1. Quick scan beschermde natuurwaarden plangebied Geraniumstraat 47 te Made. Februari 2014. Ecologisch Adviesbureau Cools, Ulvenhout.
2. Verkennend bodemonderzoek Geraniumstraat te Made. Projectnummer B1345. 24 februari 2014. BodemInzicht, Veghel.
3. Archeologisch rapport nr 14004. Geraniumstraat 47, Made. Inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en karterend booronderzoek. 7 maart 2014. ArcheoPro, Eijsden.
4. Nota verwerking wettelijk vooroverleg m.b.t. voorontwerpbestemmingsplan Geraniumstraat 47a-b. 2 juni 2014. Gemeente Drimmelen, Made.