

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Nieuwstraat 68 en 68a, Made”

Datum: september 2014

Projectnr. 132357

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Nieuwstraat 68 en 68a, Made”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.1bp14nieuwstraat68-vg01

d.d. : 29-09-2014

gew. : -

Status: vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel.....	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Nieuwstraat en directe omgeving plangebied	5
2.3	Huidig gebruik plangebied	6
2.4	Planbeschrijving.....	6
3	VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Nationaal beleid	9
3.3	Provinciaal beleid.....	10
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Bodem	18
4.3	Waterhuishouding.....	19
4.4	Cultuurhistorie en archeologie.....	21
4.5	Flora en fauna.....	24
4.6	Wegverkeerslawaaï	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	27
4.8	Externe veiligheid	28
4.9	Kabels en leidingen	31
4.10	Luchtkwaliteit	31
4.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	32
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	35
5.1	Algemene opzet.....	35
5.2	Opbouw van het bestemmingsplan	35
5.3	Bestemmingsplanregels	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	39
6.3	Economische uitvoerbaarheid	39
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
7.1	Inleiding	41
7.2	Procedure	41



Luchtfoto met ligging plangebied in Made



Kadastrale ondergrond van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op een vrijkomende locatie in Made een (extra) woning en zes garageboxen te realiseren. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing intern verbouwd, waarbij met uitzondering van het creëren van enkele licht en luchtgaten in de bestaande kap, geen sloopwerkzaamheden verricht worden.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Made' aangezien de locatie bestemd is als 'Detailhandel'. De realisatie van garageboxen ten behoeve van verhuur is niet toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving van deze bestemming. Wel is het toegestaan naast de functie detailhandel, één woning te realiseren. Daar waar in de bestaande situatie reeds sprake is van een meerdere woningen, mogen deze woningen blijven bestaan. Ter plaatse wordt dus al gewoond in twee bovenwoningen en een derde woning is niet passend binnen het bestemmingsplan. Om de totale ontwikkeling toch mogelijk te maken dient een bestemmingsplan opgesteld te worden dat gericht is op onderhavig plan.

1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van één (extra) woning en een zestal garageboxen aan de Nieuwstraat 68 en 68 a te Made. In het kader van onderhavig plan zal de vigerende bestemming 'Detailhandel' omgezet worden naar een woonbestemming.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat 68 en 68a te Made. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Made en Drimmelen, sectie H4, nummer 6280.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Verder wordt in dit hoofdstuk ook een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 5 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de resultaten uit de inspraak en het overleg.



Luchtfoto van het plangebied en foto van het pand



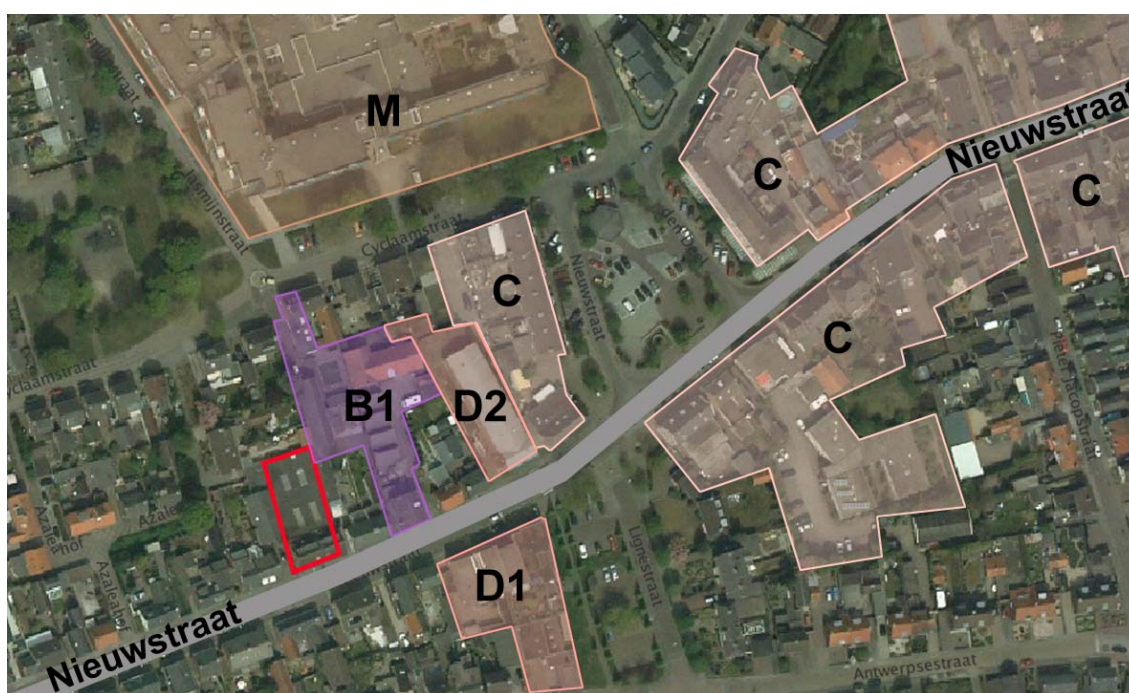
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Inleiding

Onderhavig hoofdstuk geeft een beknopte omschrijving van de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied Made. Tevens wordt aangegeven wat de herontwikkeling van het plangebied omvat en wat het toekomstig gebruik van de bebouwing is.

2.2 Nieuwstraat en directe omgeving plangebied

Het oorspronkelijke bebouwingspatroon van Made kenmerkt zich als een verdichting van bebouwing langs veldwegen in een hoofdzakelijk agrarisch landschap. Kenmerkend is het stratenpatroon van de kern vanwege de vierkante verkaveling doorsneden door diagonalen. Langs deze wegen heeft verdichting plaatsgevonden met bebouwing aan beide zijden van de straten. Ook in het buitengebied ten westen van de kern Made laat deze vierkante verkaveling zich duidelijk zien: centraal over de hogere gronden loopt in oost-west richting de historische route Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat. In noordelijke richting gaan de hogere gronden over in poldergebied. De Prinsenpolderstraat, Dahliastreet, Geraniumstraat, Oude Kerkstraat en Watertorenstraat liggen min of meer noord-zuid georiënteerd, haaks op de hoofdroute.



Plangebied met nabij gelegen functies

Het oostelijk deel van de Nieuwstraat maakt onderdeel uit van het centrale winkelgebied van Made (C). Hier is een combinatie aanwezig van woonfuncties, detailhandel en horeca. Verder naar het westen, richting het plangebied (rood kader), zijn een tweetal panden aanwezig met een specifieke bestemming detailhandel. Dit betreft een rijwielzaal aan de Nieuwstraat 59 (D1) en een momenteel leegstaand pand aan de Nieuwstraat 60-58 (D2).

De noordoostelijke hoek van onderhavig plangebied is gelegen tegen een perceel met een bedrijfsbestemming. Dit betreft een bouwbedrijf welke gevestigd is aan de Cycлаamstraat 7. In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op dit bedrijf en de invloed hiervan op onderhavig plangebied. Aan de Cycлаamstraat 2a is een verzorgingstehuis (M) te vinden.

Op basis van de diversiteit aan centrumfuncties, in combinatie met de aanwezige woonfuncties, kan gesteld worden dat onderhavig plangebied gelegen is in een gemengd gebied.

2.3 Huidig gebruik plangebied

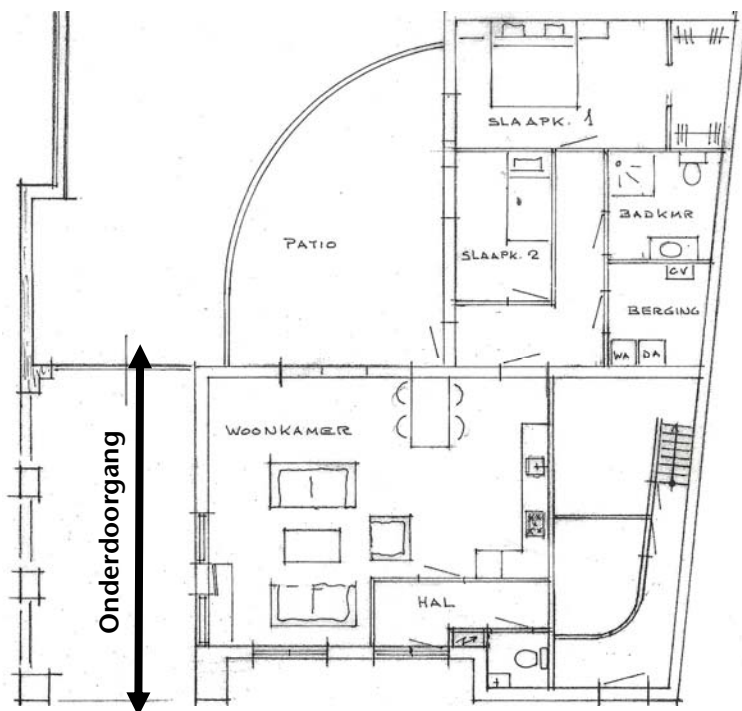
Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 600 m² en is vrijwel volledig bebouwd/overkapt. Over het gehele perceel is sprake van een betonvloer waardoor het perceel ook volledig verhard is. Op de locatie bevindt zich een pand waarin voorheen een automaterialenzaak gevestigd was. Ter plaatse zijn twee bovenwoningen aanwezig welke via de voordeur van het gedeelte van het pand met huisnummer 68a betreedbaar zijn. Het winkelgedeelte van het pand is momenteel niet in gebruik.

De aanwezige bebouwing is aan de straatzijde opgebouwd uit twee lagen met een kap en aan de achterzijde uit 1 laag met een plat dak.

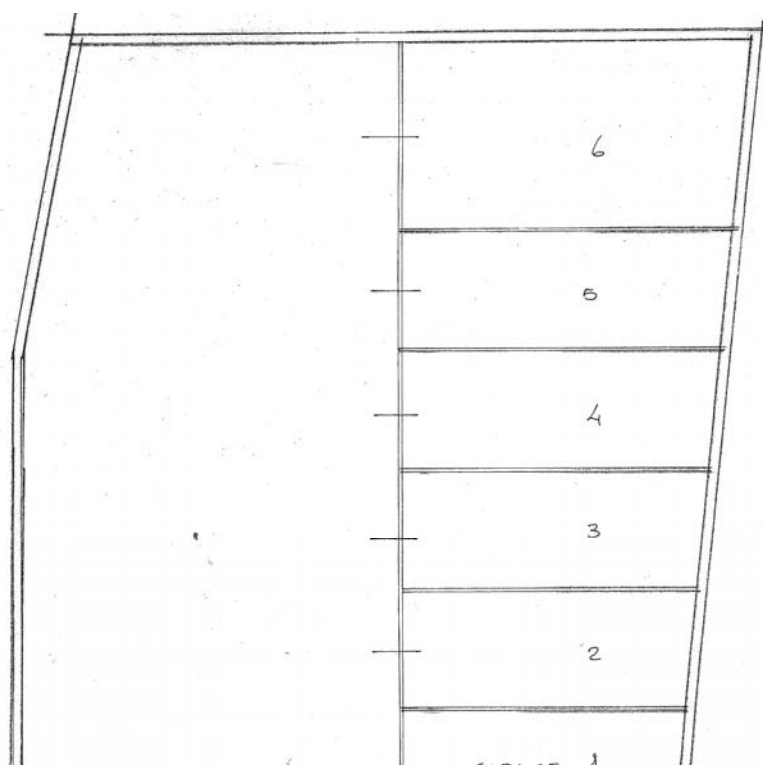
2.4 Planbeschrijving

Onderhavig plan omvat een interne verbouwing van het bestaande pand waarbij op de begane grond een (extra) woning gecreëerd wordt. In de nieuwe situatie is dan ook niet langer sprake van detailhandel. De bestaande bovenwoningen blijven gehandhaafd waardoor er na de verbouwing sprake is van drie woningen op het perceel. De woning op de begane grond krijgt een aparte ingang ten opzichte van de twee bovenwoningen.

Ten behoeve van de woning op de begane grond wordt een patio gecreëerd, hiervoor zal een deel van de bestaande overkapping gesloopt worden.



Indeling begane grond na de interne verbouwing



Indeling achterterrein met nieuw te realiseren garageboxen

In het achterste gedeelte van de bestaande bebouwing wordt in de noordoostelijke hoek van het perceel een zestal garageboxen gerealiseerd. Deze garageboxen krijgen een bouwhoogte van circa 3 meter en zijn toegankelijk via de bestaande onderdoorgang welke zich aan de straatzijde bevindt. Deze garageboxen lopen vanuit het zuiden gezien op in oppervlakte en zijn bedoeld voor de externe verhuur. Om te zorgen voor voldoende afvoer van uitlaatgassen worden er in het bestaande dak een aantal openingen aangebracht.

Op het achterterrein wordt een parkeerplaats gecreëerd voor de nieuwe woning, tevens krijgt deze woning de beschikking over één van de zes garageboxen.

Aan de gevelopzet van het pand worden geen grootschalige veranderingen aangebracht. De bestaande voordeur van de winkel zal voortaan dienst doen als voordeur van de nieuwe woning en alle raampartijen op de begane grond blijven behouden. Uiteraard worden de reclame-uitingen van de automaterialenzaak wel verwijderd.

3 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie 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 structuurvisie 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 terugtreedt 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:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (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 termijn (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 hoofdinfrastructuur, 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 en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 4, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', zijn gemoeid.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 2 juli 2013 het ontwerp van de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Dit ontwerp heeft de inspraak- en overlegprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet doorlopen in de periode van 13 september 2013 tot en met 10 oktober 2013.

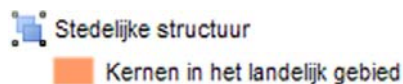
Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningen in dorpskernen. Derhalve blijft het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat, dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Toetsingskader

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede Structurenkaart; Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, 2010, partiële herziening 2014

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Made geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Made onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand

bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Conclusie

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in de kern van Made ligt en voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tevens is door het hergebruik van de bestaande bebouwing sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook het begrip meervoudig ruimtegebruik is van toepassing aangezien er naast wonen ook garageboxen gerealiseerd worden.

Ontwerp Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De commissie Transitie stad en platteland heeft dit ontwerp op 30 augustus vrijgegeven voor inspraak. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. De beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Ontwerp Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014.

Op de bijgevoegde afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in landelijk gebied'. Onderstaand wordt getoetst aan de relevante regels uit de ontwerp Verordening ruimte 2014.



Themakaart stedelijke ontwikkeling
 Structuur - bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

*Uitsnede themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'
 (ontwerp) Verordening ruimte 2014*

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de ontwerp Verordening ruimte 2014 wordt in artikel 3.1 sub 1 aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In sub 2 wordt aangegeven dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik voor ruimtelijke ontwikkelingen in ieder geval inhoudt dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Nieuwbouw van woningen

Uit artikel 4.3 van de ontwerp Verordening ruimte 2014 blijkt dat voor nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied de volgende regels aangehouden worden:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 35.4 onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Beoordeling

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Sub 1:

Onderhavig plan betreft een in pandige verbouwing van een bestaand pand waarbij geen fysieke uitbreidingen aan het pand zullen plaats vinden. Het bestaande straatbeeld blijft derhalve ook gehandhaafd. Hierdoor blijft de bestaande bebouwingsstructuur hetzelfde. Qua bouwmassa en architectuur wordt aangesloten op de woningen in de omgeving. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er zowel op de locatie zelf als in de naaste omgeving geen belemmeringen zijn ten aanzien de planologisch relevante omgevingsaspecten.

Sub 2:

Het gehele plan wordt gerealiseerd in een bestaand pand waar reeds een stedelijke functie (detailhandel in combinatie met wonen) is toegestaan. Het is dus niet noodzakelijk om in het kader van onderhavig plan zogenaamde 'nieuwe' nog niet stedelijke gronden aan te wenden. Derhalve is (juridisch gezien) geen sprake van een nieuw ruimtebeslag, hetgeen conform het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik is. Derhalve is sprake van een intensiveringslocatie en wordt er binnen de grenzen van het stedelijk gebied gebouwd. Dit alles onderstreept het feit er in het kader van onderhavig plan sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 5.11 van onderhavige toelichting.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Zoals reeds gesteld betreft onderhavig plan een verbouwing van een bestaand pand. Het gaat om de toevoeging van één woning welke passend is binnen het woningbouwprogramma van de woonvisie van de gemeente Drimmelen.

Conclusie

Onderhavig plan is passend binnen de provinciale regels uit de ontwerp Verordening ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

(ontwerp) Structuurvisie: Dromen en doen: op naar 2033

De ontwerp structuurvisie heeft ter inzage gelegen van 1 november 2013 tot en met 12 december 2013.

In het kader van onderhavig plan wordt de toetsing aan de Structuurvisie beperkt tot de beleidsvisie van de gemeente aangaande woningbouw. De gemeente Drimmelen richt zich op het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de dorpskernen. Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad zijn onze grootste opgaven voor de toekomst.

Aangegeven wordt dat er voor de eigen woningbehoefte voldoende plaats is in de kernen. Hierbij waakt de gemeente voor te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorps karakter. Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de kernen te behouden, verschuift de gemeente haar aandacht van nieuwbouw in grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties.

Onderhavig plangebied is gelegen in de bestaand stedelijk gebied en meer specifiek het centrum van Made. De ontwikkeling van een nieuwe woning en zes garageboxen vindt plaats binnen een bestaand pand. Hierdoor is van een nieuw ruimtebeslag geen sprake en kan het plangebied aangemerkt worden als een inbreidingslocatie.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavig plan passend is binnen de beleidsvisie van de gemeente Drimmelen zoals deze is opgenomen in de Structuurvisie 2033.

Woonvisie 2011-2016, 2011

In 2004 is de Woonvisie 2004+ vastgesteld door de Raad. Deze bestrijkt een periode van vier jaar. In 2009 is door de Raad besloten om een nieuwe woonvisie op te stellen en daarbij de leermomenten uit de evaluatie van de woonvisie (2008) aandacht te geven. Op 3 november 2011 is de nieuwe woonvisie voor de gemeente Drimmelen door de gemeenteraad 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. Dit zijn overwegend éénpersoonshuishoudens. Vooral de beroepsbevolking (20-64 jaar) en hun kinderen (0-19 jaar) nemen af. Het aantal en daarmee ook het aandeel ouderen neemt toe. Ook

de mobiliteit van de bevolking neemt toe. Op basis van natuurlijke aanwasfactoren en uitgaande van een migratiesaldo van 0 neemt het aantal personen in de periode 2010-2025 verder af. In deze prognose is geen rekening gehouden met voorgenomen nieuwbouwproducties in die periode. De realisatie van nieuwbouw kan leiden tot het aantrekken van huishoudens van elders en daarmee het vestigingssaldo positief beïnvloeden. Hoewel dat op basis van de huidige gegevens niet waarschijnlijk lijkt, zou dat de bevolkingsafname enigszins kunnen afvlakken.

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. Aangenomen wordt, dat het aandeel van de categorie één- en tweehuishoudens boven de 55 jaar toeneemt richting 55% en het aandeel van de één- en tweepersoonshuishoudens in de overige leeftijdscategorieën richting 35%. Het aandeel van de gezinnen zal daarentegen gaan afnemen richting 10%.

De nadruk komt daarom meer te liggen op de bouw van levensloopbestendige woningen, opdat ze door huishoudens in verschillende levensfasen kunnen worden gebruikt. Daarnaast ligt de vraag bij het wonen in combinatie met het verlenen van zorg- en welzijnsdiensten en het opzetten van zorgsteunpunten. Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van één extra woning en levert een bijdrage aan het op gang brengen van de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kent de gemeente Drimmelen beleid om in- of bijwonen in het kader van mantelzorg te gedogen in afwijking op het bestemmingplan. Dit om zorg te kunnen leveren aan ouders of andere hulpbehoevende familieleden. Dit beleid is echter niet gericht op te verwachten zorg, mensen moeten al hulpbehoevend zijn, voordat een gedoogbeschikking wordt afgegeven. Dit om het toevoegen van extra woningen te ontmoedigen. Dit beleid is opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Beleidsplan Verkeer en Vervoer, 2006

In 2006 is het gemeentelijk Beleidsplan Verkeer en Vervoer vastgesteld. Het plan vormt een visie op de verkeersafwikkeling op lokale schaal en ten aanzien van de verschillende verkeersmodaliteiten. Aan de hand van de visie kunnen belangenafwegingen gemaakt en verkeersmaatregelen bepaald worden. Voor alle wegen in Made geldt een 30 km/u regime, met uitzondering van de doorgaande wegen richting omliggende kernen en de Godfried Schalckenstraat, Zuideindsestraat, Van Gilsaan en Crullaan. Ter plaatse van het plangebied geldt een 30 km/u regime.

Welstandsnota, 2009

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandsnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten, de beschermde dorpsgezichten en Nationaal Park de Biesbosch bedoeld.

Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Made valt onder de "overige gebieden". Onder deze noemer vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast. Het is in deze gebieden de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer om zorg te dragen voor

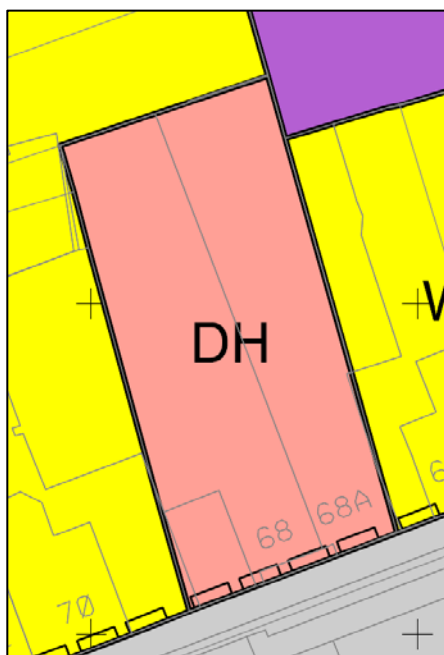
de visuele kwaliteit. Gesteld kan worden dat er, op basis van het bovenstaande, vanuit welstand geen belemmeringen zijn ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

Bestemmingsplan Kern Made

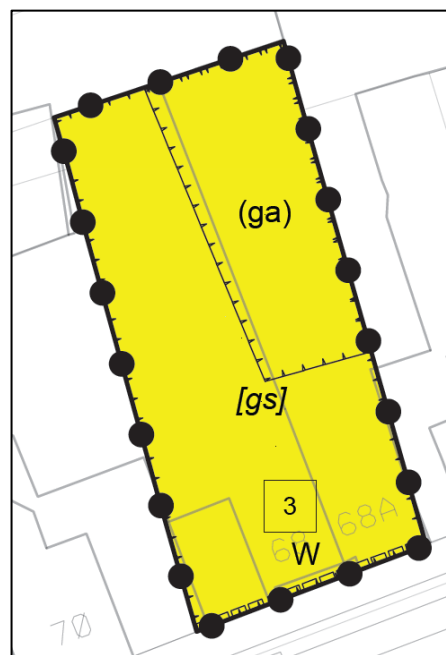
Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Made' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen vastgesteld op 21 maart 2013.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Detailhandel'. Wonen is in deze bestemming toegestaan in de vorm van één woning. Ter plaatse zijn reeds twee bovenwoningen aanwezig. In artikel 23.1 van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden. Hiermee zijn de reeds aanwezige woningen toegestaan. Het toevoegen van een extra woning is derhalve niet toegestaan. Ook het realiseren van garageboxen ten behoeve van externe verhuur is niet passend binnen de bestemmingsomschrijving en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende juridische regeling waarbij de bestemming 'Detailhandel' omgezet wordt naar de bestemming 'Wonen' (maximaal 3 woningen in gestapelde vorm) en waar tevens een specifiek gebied aangeduid wordt voor de gewenste garageboxen.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan
'Kern Made'*



Verbeelding onderhavig bestemmingsplan

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt middels een interne verbouwing één extra woning en een zestal garageboxen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Tevens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Het volledige plangebied is afgedekt met een betonnen vloer van ruim 20 cm dik. De begane grond van het hoofdgebouw, waar de nieuwe woning in komt, is jaren in gebruik geweest als winkelpand van een automaterialenzaak. Ter plaatse vonden geen (grootschalige) reparatiewerkzaamheden plaats en was enkel sprake van opslag van onderdelen en service werkzaamheden zoals het inbouwen van alarmen en het oplossen van elektronische storingen doormiddel van computergestuurde apparatuur.

In de jaren dat het perceel in gebruik was ten behoeve van de automaterialenzaak hebben er derhalve geen vervuilende (reparatie)werkzaamheden plaats gevonden waarbij bijvoorbeeld olie, brandstoffen of andere chemicaliën in de bodem zijn getrokken.

In het kader van de omzetting van de bestemming is derhalve geen verkennend bodemonderzoek vereist.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-

Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater zodat de Keur niet van toepassing is en hier niet nader op ingegaan hoeft te worden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m² “Waterneutraal” bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m² geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

De ontwikkeling beoogt een toename van verhard oppervlak maar met minder dan 2000 m². Dit betekent dat conform het beleid van het waterschap er geen aanvullende maatregelen nodig zijn, maar het heeft de voorkeur om het hemelwater te infiltreren of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, af te voeren naar een nabijgelegen oppervlaktewater, of indien dit aantoonbaar onmogelijk is, ten laatste, aan te sluiten op de (hemelwater)riolering. Het lozen van hemelwater van een totaal verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² op oppervlaktewater is niet vergunningplichtig, het aanleggen van een uitstroomvoorziening van hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam is meldplichtig op basis van de Keur.

Beleid gemeente Drimmelen

In september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het Waterbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld, hierin is opgenomen het Verbreed GRP. In deze nota is een gezond en duurzaam watersysteem in de gemeente Drimmelen onderbouwd. Deze nota is een vervolg op het Waterbeleidsplan 2007-2010. Daar waar het Waterbeleidsplan 2007-2010 vooral de randvoorwaarden en uitgangspunten (en daarmee het ambitieniveau) van het waterbeleid geeft, gaat het Waterbeleidsplan 2012-2016 vooral (maar niet uitsluitend) in op de concrete uitwerking van dit ambitieniveau in concrete maatregelen. Het Waterbeleidsplan 2012-2016 beschrijft het beleid van de gemeente Drimmelen en de te nemen maatregelen ten aanzien van het stedelijke afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater in het bebouwde gebied. De visie, ambities, doelstellingen, streefbeelden en speerpunten als beschreven in het Waterbeleidsplan 2007-2010 blijven onverminderd van kracht en vormen het kader waarbinnen het beleid is uitgewerkt.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringsstelsel. De voorkeursvolgorde “omgaan met hemelwater en afvalwater”, zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit

naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op bestaande riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde 'lagenbenadering', bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze 'ordenende' ondergrond. Het voorkómen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangspositie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem.

Beoordeling

Zoals reeds gesteld is het plangebied vrijwel volledig verhard doormiddel van een betonnen vloer. Onderhavig plan betreft een inpandige verbouwing waarbij er geen veranderingen zullen plaats vinden aan het verhard oppervlak.

Momenteel wordt zowel het hemelwater als het afvalwater afgevoerd op het aanwezige rioolstelsel. De sanitaire voorzieningen van de nieuwe benedenwoning zal worden aangesloten op bestaande rioolstelsel, evenals de hemelwaterafvoer van de garageboxen. Het aanwezige rioolstelsel heeft hiervoor voldoende capaciteit. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

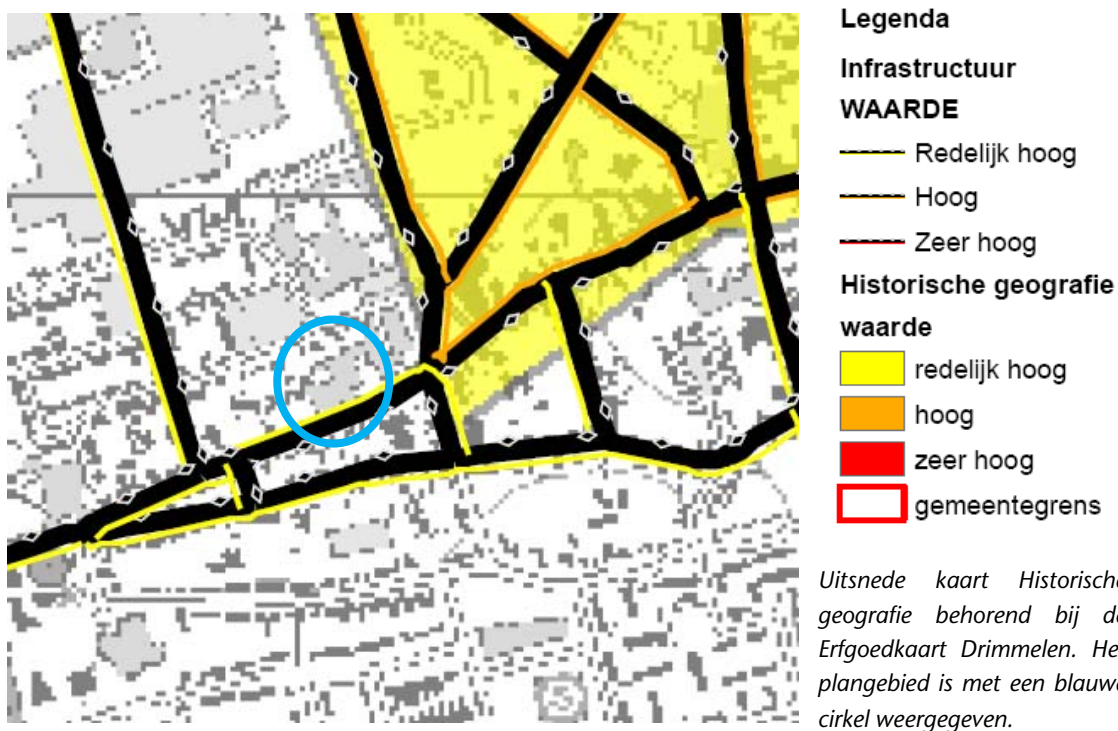
Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoedkaart opgesteld. Onderdeel van de Erfgoedkaart vormt een eerste cultuurhistorische inventarisatie. De uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie geeft inzicht in hetgeen op dit moment bekend is van archeologische, historisch geografische en historisch bouwkundige waarden binnen de gemeente Drimmelen.

Beoordeling

Uit de erfgoedkaart van de gemeente Drimmelen blijkt dat de Nieuwstraat een redelijk hoge cultuurhistorische waarde heeft.

Onderhavig plan betreft een inpandige verbouwing waarbij er geen aantasting plaats vindt aan de bestaande bebouwingsstructuur. Derhalve blijven bestaande aanwezige cultuurhistorische waarden behouden.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie

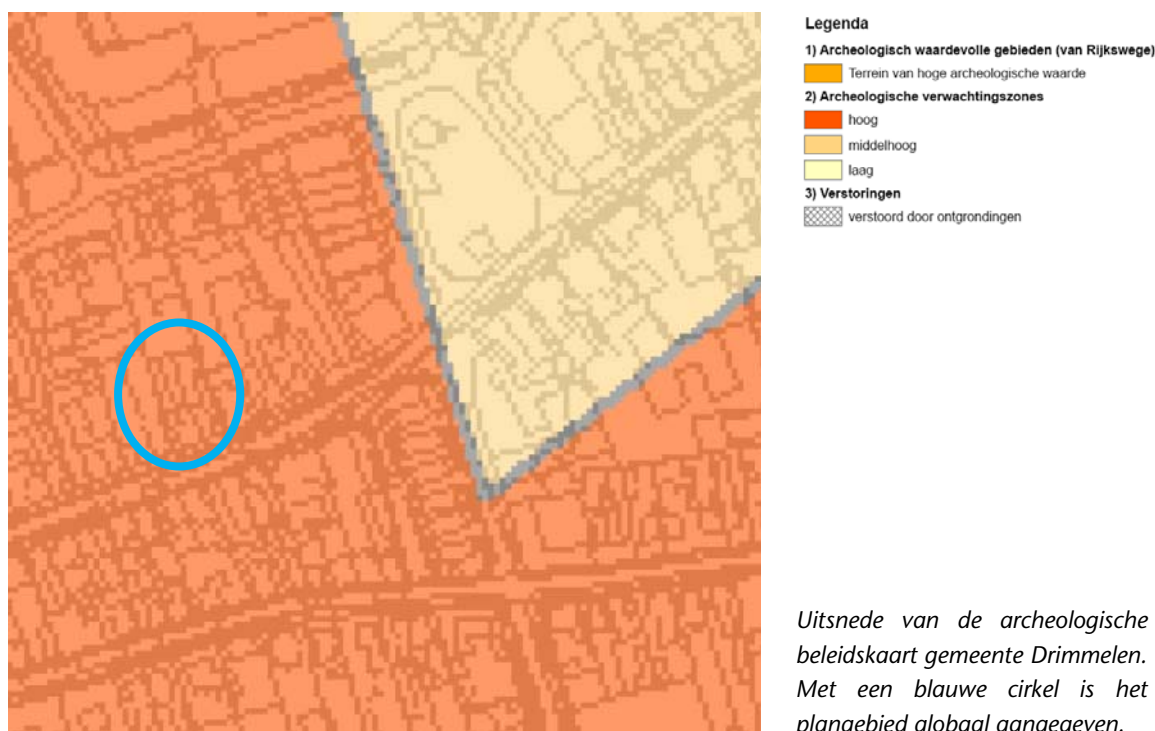
Wettelijk toetsingskader

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. 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 erfgoedkaart 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 Erfgoedkaart opgesteld. Onderdeel van de Erfgoedkaart maakt uit een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel, op basis waarvan het archeologische beleid is geformuleerd. Het archeologische verwachtingsmodel is tot stand gekomen op basis van twee parameters. Ten eerste worden in de Erfgoednota verschillende tijdsperiodes onderscheiden, die al dan niet aanleiding geven tot het verwachten van archeologische resten. De tweede parameter gaat, als aanvulling op de archeologische verwachting per periode, in op de scope van de zoekoptie voor het opstellen van de archeologische verwachting. Bij de archeologische beoordeling van een locatie wordt ingegaan op datering, complextype, omvang, diepteligging, locatie, uiterlijke kenmerken en mogelijke verstoringen. De gemeente Drimmelen heeft er voor gekozen om bij de toepassing van de parameters het geomorfologische landschap als basis te nemen voor het archeologische verwachtingsmodel, gecombineerd met de historische geografie. Dit leidt tot een archeologische beleidskaart waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst. Op deze gemeentelijke archeologische beleidskaart is het onderhavige plangebied aangemerkt als gelegen in een hoge archeologische verwachtingszone.



Het archeologisch verwachtingmodel is onderverdeeld in drie verwachtingseenheden namelijk, een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting en een lage archeologische verwachting. De verschillende verwachtingszones geven de mate van verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten aan. Ze geven dus niet aan of er archeologische waarden aanwezig zijn. Aan deze verwachtingszones zijn vrijstellingsgrenzen – omvang en diepte – gekoppeld. Dit betekent dat er alleen een onderzoeksplicht is als een ontwikkelingslocatie groter is dan 100 m² en de gronden dieper dan een halve meter roert.

Made algemeen

Made is ontstaan als agrarische nederzetting op de gezamenlijke hooilanden (mede/made) die bij de stad Geertruidenberg behoorden. 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. Het stervormige centrum van Made is later ontstaan en 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.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is, in aansluiting op het vigerende bestemmingsplan, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. De ter plaatse van het plangebied geldende beleidscategorie kent een vrijstellingsgrens m.b.t. de verplichting tot het rekening houden met de aanwezigheid van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Rekening houden met archeologie dient plaats te vinden wanneer er bodemingrepen plaats vinden die groter zijn dan: 100 m² en dieper dan 50 cm -Mv .

Aangezien onderhavig plan een in pandige verbouwing betreft waarbij geen grondwerkzaamheden plaats vinden voldoet het plan aan de gestelde vrijstellingsgrenzen van het gemeentelijk beleid aangezien de bouwlocatie kleiner is dan 100 m². Een archeologisch onderzoek wordt voor onderhavig plan derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het

projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. De EHS is niet opgenomen in een natuurwetgeving, maar dient meegenomen te worden bij de planologische afweging.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied beschermd wordt in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) of een Ecologische hoofdstructuur.

Soortenbescherming

Zoals eerder gesteld is het plangebied volledig onbebouwd. Hiermee is het plangebied een potentiële habitat voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een omgevingsvergunning op basis van de Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Diersoorten zoals de das, reptielen en amfibieën worden niet verwacht in het plangebied zelf, gezien het ontbreken van structuurrijke elementen, watergangen en bomen. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de plannen leiden tot aantasting van leefgebieden van strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden.

Vleermuizen vallen in het zwaarste beschermingsregime. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden aangetroffen in gebouwen en in bomen.

Beoordeling

Zoals reeds diverse malen gesteld betreft onderhavig plan een inpandige verbouwing van een bestaand winkelpand en de realisatie van zes garageboxen op het achterterrein dat ook reeds bebouwd is.

Op basis van het feit dat het plangebied vrijwel volledig bebouwd is en er over het gehele plangebied sprake is van een betonvloer kan worden geconcludeerd dat de kans op aanwezige strikt beschermde dieren en plantensoorten nihil is. Dit betekent dat er vanuit flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging. Voor de groep van algemene soorten geldt een afwijkingsmogelijkheid van de ontheffingsplicht. De eventueel aanwezige soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Wegverkeerslawaa***Toetsingskader***

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Alle wegen binnen een straal van 200 meter van het plangebied betreffen wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Deze wegen zijn dan ook niet onderzoeksplichtig en derhalve is in het kader van onderhavig plan geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In paragraaf 2.2 van onderhavige toelichting is omschreven dat het plangebied gelegen is in een gebied dat als omgevingstype 'gemengd gebied' beschouwd kan worden. In de VNG-brochure wordt aangegeven dat dit gebieden betreft met een matige tot sterke functiemenging. In dergelijke omgevingen zijn andere functies direct gelegen naast woonfuncties. Een menging van diverse stedelijke functies is derhalve toegestaan in deze gebieden. Dit wordt in de VNG brochure vertaald door het feit dat in gemengde gebieden de hindercontouren met één afstandsstep gereduceerd mogen worden.

In de naaste omgeving zijn enkele functies gelegen welke een hindercontour hebben op basis van het aspect geluid. Het gaat hier om een horecafunctie, detailhandel en een bouwbedrijf

Woonfuncties (zoals een deel van onderhavige ontwikkeling) betreffen geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder, Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Indien een dergelijke gevoelige functie binnen een hindercontour van een nabij gelegen bedrijf gerealiseerd wordt, dan kan dit voor belemmeringen zorgen voor de bedrijfsvoering van het

betreffende bedrijf. Tevens kan dit (negatieve) gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van de te realiseren woning. Derhalve dient aangetoond te worden dat onderhavige planontwikkeling niet voor een belemmering zorgt voor de omliggende bedrijfsmatige functies met een hindercontour. De te ontwikkelen garageboxen op het achterterrein betreffen geen geluidgevoelige functies. Deze kunnen derhalve ook niet voor een belemmering zorgen.

In de bijgevoegde tabel wordt duidelijk gemaakt welke functies relevant zijn in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering, welke hindercontour (voor het aspect geluid) hier bij hoort en wat de werkelijke afstand tot de woonfuncties binnen het plangebied betreft.

Functie/ adres	Sbi-code 2008	Milieu categorie	Hindercontour op basis van gemengd gebied	Werkelijke afstand
Café, Nieuwstraat 58	561	1	0 m	70 m
Detailhandel, Nieuwstraat 60-58a	47	1	0 m	52 m
Detailhandel, Nieuwstraat 59	47	1	0 m	30 m
Detailhandel, bank, Nieuwstraat	47, 64	1	0 m	100 en verder
Centrumfuncties, Den Deel 1 t/m 9 en Nieuwstraat 28 t/m 42	47, 561, 563	1	0 m	30 m en verder
Maatschappelijk, Den Deel 2a	871	2	10 m	70 m
Bedrijf, Dahliastraat 2	-	2	10 m	103
Bedrijf, Cyclostraat 7	-	2	10 m	0 m

Uit de tabel blijkt dat voor enkel het bedrijf aan de Cyclostraat 7 bijzondere aandacht gevraagd is. In het vigerende bestemmingsplan is in de bestemming 'Bedrijf' enkel bedrijven toegestaan tot en met maximaal milieucategorie 2. Voor dergelijke bedrijven geldt een hindercontour van 10 m op basis van gemengd gebied. Dit vormt geen belemmering voor onderhavig plangebied aangezien binnen een contour van 10 meter, vanaf de perceelsgrens gemeten, enkel de geplande garageboxen gelegen zijn. Dergelijke functies zijn geen milieugevoelige functies en derhalve vormt dit geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Doordat de woningen in het pand buiten de hindercontour van de nabij gelegen bedrijven gelegen zijn, kan tevens gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het 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. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. 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.

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

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

Ad. 1 Inrichtingen

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

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruikruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beleid gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen heeft een beleidsvisie opgesteld ten aanzien van het aspect externe veiligheid. De “Beleidsvisie Externe Veiligheid” is door de gemeenteraad van Drimmelen vastgesteld op 15 april 2010. In de visie van de gemeente is het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid gericht op het beperken van de risico's die burgers in Drimmelen lopen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen, met als doel een veiliger woon-, werk-, en leefomgeving, passend bij de plattelandsgemeente Drimmelen.

De gemeente Drimmelen kan, uiteraard binnen de kaders van de wet, zelf keuzes maken over het niveau van veiligheid. Daartoe hanteert de gemeente Drimmelen een aantal strategische uitgangspunten, deze zijn onderverdeeld in de volgende vier categorieën: risicovolle bedrijven, risicovolle infrastructuur, ruimtegebruik nabij risicobronnen en beheersbaarheid. Ruimtelijk relevant zijn de volgende strategische uitgangspunten:

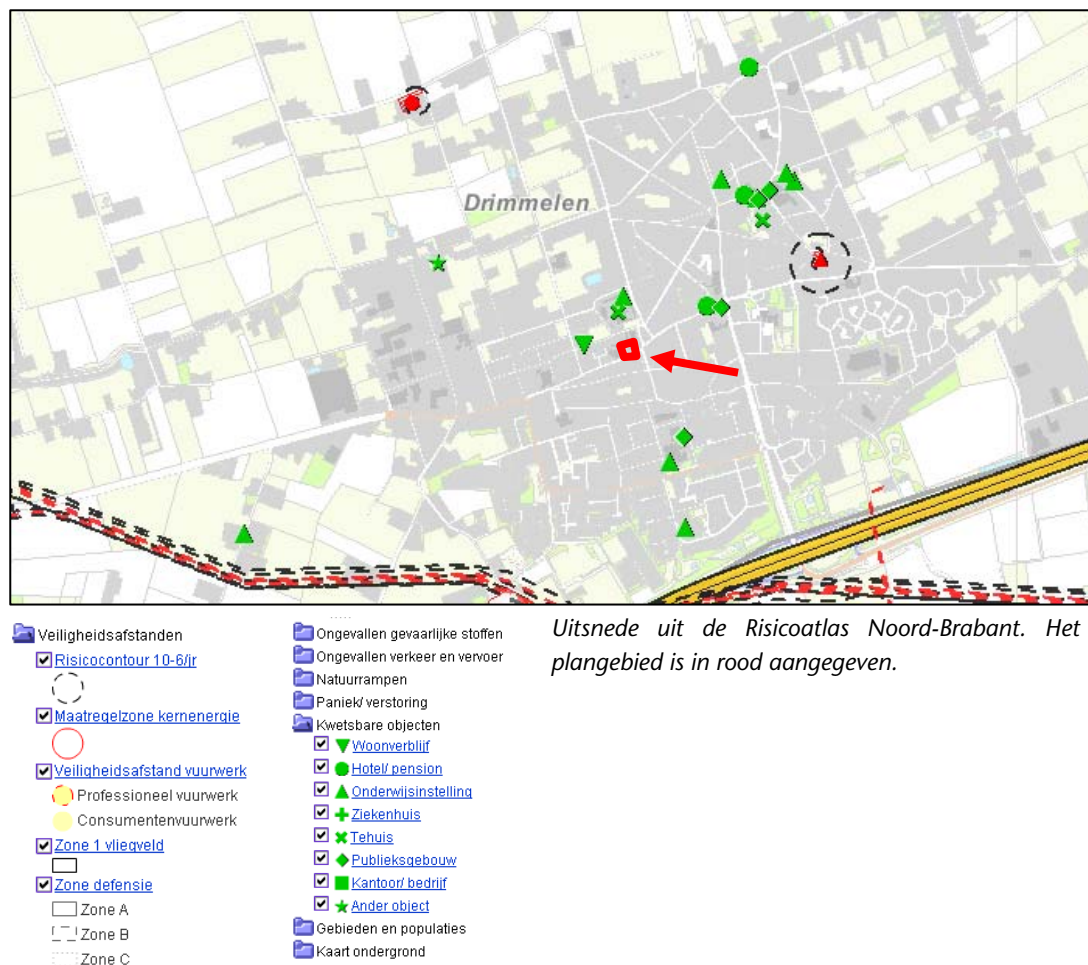
- het opheffen van bestaande niet-acceptabele risicosituaties;
- het toepassen van een uitsterfbeleid voor bestaande risicovolle bedrijven in risicoluw gebied;
- nieuwe risicovolle bedrijven zijn alleen toegestaan in gemengd gebied;
- het transport over de weg door de kernen zoveel mogelijk beperken;
- het toepassen van ruimtelijk maatwerk langs risicovolle infrastructuur;
- het reguleren van externe veiligheid met behulp van bestemmingsplannen.

Met betrekking tot het laatstgenoemde uitgangspunt wil de gemeente Drimmelen in nieuwe ruimtelijke besluiten een heldere scheiding aanbrengen tussen gebieden voor kwetsbare objecten en gebieden met risicobronnen. Op basis hiervan wordt gebiedsgericht beleid gevoerd in plaats van brongericht beleid. Het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in twee typen: ‘risicoluw gebied’ en ‘risico gemengd gebied’. Het onderhavige gebied is gelegen in risicoluw gebied. Dit type gebied biedt alle ruimte voor wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen. Tenslotte kan ten aanzien van het deelaspect luchthavens geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is in een radarverstoringgebied.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht

voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft realisatie van één woning en zes garageboxen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd

dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in een nieuwe invulling van een perceel met een reeds stedelijke functie. Hierbij wordt doormiddel van een inpandige verbouwing één woning toegevoegd en zes garageboxen gerealiseerd. Van een nieuw ruimtebeslag is daarnaast geen sprake. Tevens is de locatie gelegen binnen het door de provincie aangewezen 'Bestaand stedelijk gebied'. Onderhavig plan betreft een inpandige verbouwing van een bestaand pand waardoor er sprake is van een transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de bovengenoemde derde stap van de Ladder duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma kan gesteld worden dat de Provincie Noord-Brabant in 2010 de taakstelling nieuwbouw (in de periode 2009-2020) voor de gemeente heeft vastgesteld op 1.250 woningen. Op basis van de prognose 2011 is de bouwopgave aangepast. Het aantal is naar beneden bijgesteld naar aanleiding van de nieuwe bevolkings- en woningbouwprognose 2011: de komende 10 jaar (2012-2022) mogen 902 woningen worden toegevoegd.

De harde plancapaciteit (ruimtelijke procedures onherroepelijk, maar nog niet in aanbouw) bedraagt binnen de gemeente Drimmelen op dit moment 578 woningen. Er is dus nog voldoende ruimte binnen de maximale hoeveelheid te bouwen woningen van 902 stuks. Onderhavig plan past dus binnen deze prognose.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Algemene opzet

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

5.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het in vigerende bestemmingsplan “Kern Made”.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels. Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

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

Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn maximaal drie woningen toegestaan in gestapelde vorm. De zestal beoogde garageboxen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Aan-huis-verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Hierin staan voorwaarden met betrekking tot het oppervlak en de verkeersafwikkeling.

Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een gevellijn gelegd, conform het vigerende bestemmingsplan. Het gehele perceel achter de gevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Daarnaast mag het bouwperceel voor maximaal 70% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken (uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak) tot maximaal 6 meter bouwhoogte. De bijbehorende bouwwerken hebben een goothoogte 3,3 meter. Dat betekent dat in beginsel voor veel bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied (erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw) worden gebouwd, geldt dat deze vergunningvrij mogen worden gebouwd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor de bijbehorende bouwwerken die buiten het achtererfgebied worden gebouwd, maar binnen bouwperceel vallen, geldt nog wel een omgevingsvergunningplicht.

Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een beleidscategorie (Waarde-Archeologie) te onderscheiden. Deze beleidscategorie kent een vrijstellingsgrens m.b.t. de verplichting tot het rekening houden met de aanwezigheid van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem van het plangebied. Rekening houden met archeologie dient plaats te vinden wanneer er bodemingrepen plaats vinden die groter zijn dan: 100 m² en 50 cm -Mv .

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

Onderhavig plangebied is reeds vrijwel volledig bebouwd, om deze reden is in artikel 6.1 opgenomen dat in die gevallen dat de hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 68 en 68a, Made'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

7.2 Procedure

Vooroverleg

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en de Provincie Noord-Brabant. Vanuit beide overlegpartners zijn geen inhoudelijke opmerkingen gekomen waarmee het bestemmingsplan vrij is om als ontwerp ter visie te leggen.

Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan heeft met ingang van 13 juni 2014 voor de duur van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen waardoor onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld is.