

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Herziening Kern Made - Prinsenhof” Vastgesteld



Gorinchem, 25 juli 2016

NL.IMRO. 1719.1bp15herzmadeprins-vg01

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Herziening Kern Made - Prinsenhof”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 25 juli 2016

NL.IMRO. 1719.1bp15herzmadeprins-vg01

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidsaspecten	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	Structuurvisie 2033	15
2.4.2	Woonvisie	15
2.4.3	Welstandsnota	16
2.4.4	Vigerend bestemmingsplan	16
3	Analyse van de bestaande situatie	17
3.1	Stedenbouwkundige ruimtelijke analyse	17
3.2	Functionele analyse	19
4	Planontwikkeling	21
4.1	Beschrijving in hoofdlijnen	21
4.2	Beschrijving nieuwe invulling	21
4.3	Beeldkwaliteit	22
4.4	Programma	22
4.5	Verkeer en parkeren	22
5	Onderzoek en verantwoording	25
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.2	Watertoets	26
5.3	Natuurtoets	26
5.4	Verkeer	27
5.5	Milieutoets	27
5.5.1	Bodem	27
5.5.2	Milieu	27
5.5.3	Akoestisch onderzoek	27
5.5.4	Externe Veiligheid	28
5.5.5	Luchtkwaliteit	28
5.5.6	Molenbiotoop	29
5.5.7	Vormvrije MER beoordeling	29

6	Juridische aspecten	31
6.1	Het juridisch plan	31
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	31
6.2.1	Inleidende bepalingen	31
6.2.2	Bestemmingen	31
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	32
7	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Overzicht van losse bijlagen:

1. Waterparagraaf, Made Prinsenvolder, projectnr. 170722, revisie 01, 17 april 2009, Oranjewoud
2. Archeologische Rapporten Oranjewoud 2008/34, Made Prinsenvolder, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, projectnr. 170722, revisie 00, 10 september 2008, Oranjewoud
3. Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/44, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied 'Prinsenvolder' te Made, gemeente Drimmelen (N.-Br.), projectnr. 217753, revisie 00, 26 april 2010, Oranjewoud
4. Natuurtoets Made Prinsenvolder, onderzoek naar beschermde natuurwaarden, projectnr. 170722, revisie 02, mei 2009, Oranjewoud
5. Rapport, Verkennend bodemonderzoek (Made West) te Made, projectnr. 170722, revisie 00, september 2007, Oranjewoud
6. Bodemgeschiktheidsverklaring, 24 maart 2010, gemeente Drimmelen
7. Quick-scan Natuur / actualisatie hoek Prinsenvolder - Prinsenvolderstraat, 22 december 2015, Siemens Buitenplan
8. Nota van beantwoording, Reacties inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening Kern Made – Prinsenhof', maart 2016, gemeente Drimmelen
9. Beleidsnota Parkeren, een kwestie van smaak, 28 januari 2010, gemeente Drimmelen
10. Nota van beantwoording, Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Kern Made – Prinsenhof', juni 2016, gemeente Drimmelen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In 2009 is het bestemmingsplan Made Prinsenvolder vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Made”. Dat plan maakte nieuwbouw mogelijk nabij de kern van Made. Voortvarend is er gestart met de bouw van woningen. Ondanks de reeds ingeslagen crisis loopt de verkoop van de woningen aanvankelijk vrij goed. Toch blijkt nu een herontwikkeling van een klein deel van het plan noodzakelijk om het plan binnen een redelijke termijn te kunnen afronden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is globaal weergegeven op de kaartjes “ligging plangebied”. Prinsenvolder, waar het plangebied onderdeel van is, grenst direct aan de westzijde van de bestaande dorpsbebouwing. Het plangebied ligt aan de oostzijde van Prinsenvolder en vormt de toegang vanaf de Prinsenvolderstraat tot “Prinsenhof”. In verband met een aanpassing van het profiel zijn ook de bestaande weg en groenstrook ten noorden van ‘Prinsenhof’ onderdeel van dit bestemmingsplan.



Ligging Plangebied



Ligging Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Made'. Dit plan is vastgesteld op 21 april 2013.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt de planontwikkeling toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op het (bovenlokaal) ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking:

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken de treden van de ladder moet worden doorlopen. Een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro de ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit de jurisprudentie van de bestuursrechter over het begrip (nieuwe) stedelijke ontwikkeling volgt dat sprake dient te zijn van nieuw ruimtebeslag.

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro in samenhang met artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro mogelijk te maken. Steun voor deze opvatting wordt gevonden in de jurisprudentie van de bestuursrechter over het begrip (nieuwe) ‘stedelijke ontwikkeling’. Gelet hierop hoeft niet getoetst te worden aan de in artikel 3.1.6 lid 2 Bro genoemde treden van de ladder van duurzame verstedelijking. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied, waarop woningbouw is beoogd, een woonbestemming en maakt het vigerende bestemmingsplan op die gronden reeds woningbouw mogelijk. Van nieuw ruimtebeslag is geen sprake. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van de bouw mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Dat de aan het onderhavige bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundige uitgangspunten een wijziging inhouden van het oorspronkelijk aan de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Prinsenhof ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan uit 2009 doet hier niet aan af. De beoogde woningbouwontwikkeling is kleinschalig, het betreft een qua schaal beperkte afronding van de reeds grotendeels gerealiseerde woonwijk Prinsenhof en de bestemming van de betreffende gronden wijzigt niet maar blijft wonen.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in de EHS of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

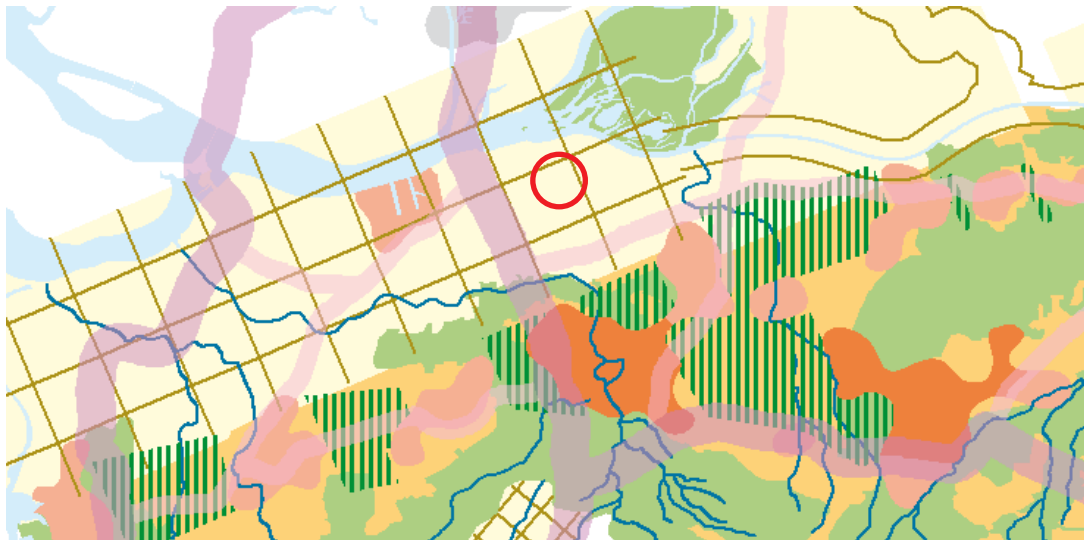
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Made en levert een bijdrage aan het afronden van een aantrekkelijk woongebied.



Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (herziening 2014) (uitsnede)

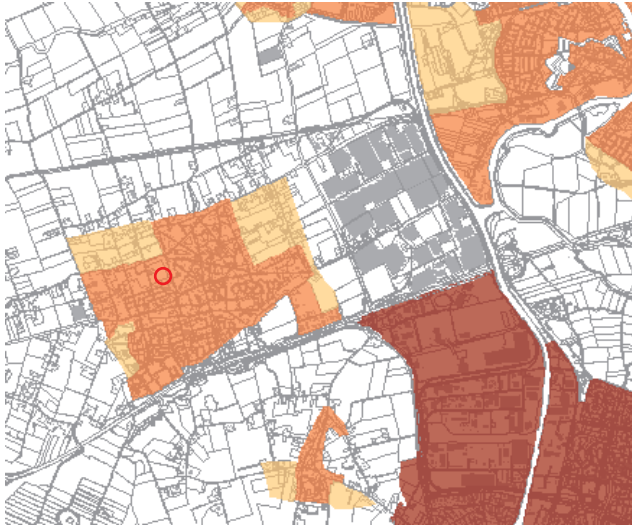
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Op 2 juli 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratie gebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

Doorwerking in het bestemmingsplan

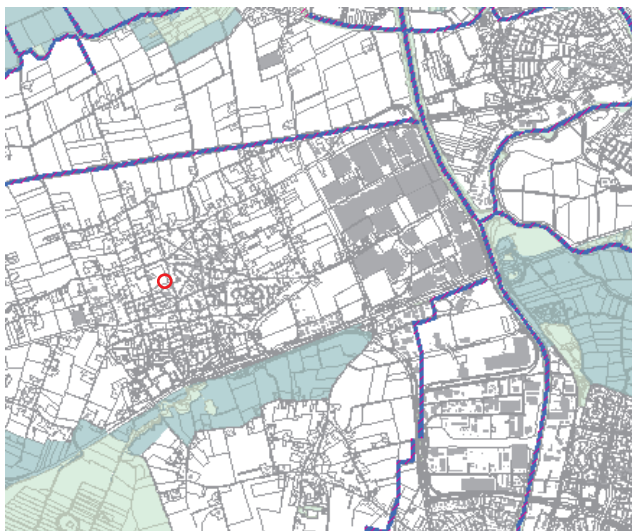
Het plangebied bevindt zich binnen de kern Made en is direct ontsloten via bestaande infrastructuur. Het centrum van Made met voorzieningen is nabij gelegen. Daarmee wordt aangesloten op het beleid de verordening ruimte.



Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied, plangebied rood omcirkeld



Natuur en Landschap, plangebied rood omcirkeld



Cultuurhistorie, plangebied rood omcirkeld



Water, plangebied rood omcirkeld

2.3 Regionaal beleid

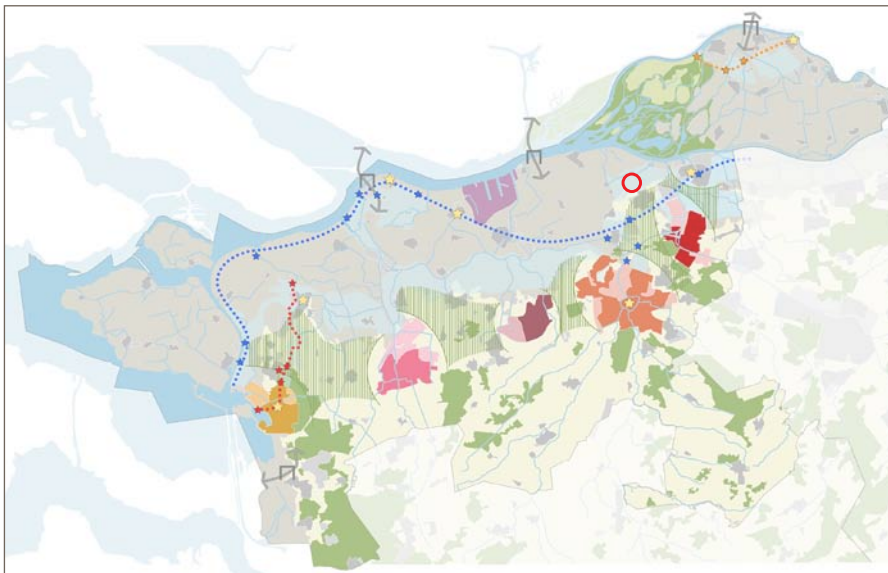
2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. Het afronden van een dorps en groen woongebied sluit aan op een van de globale doelen uit de ruimtelijke visie.



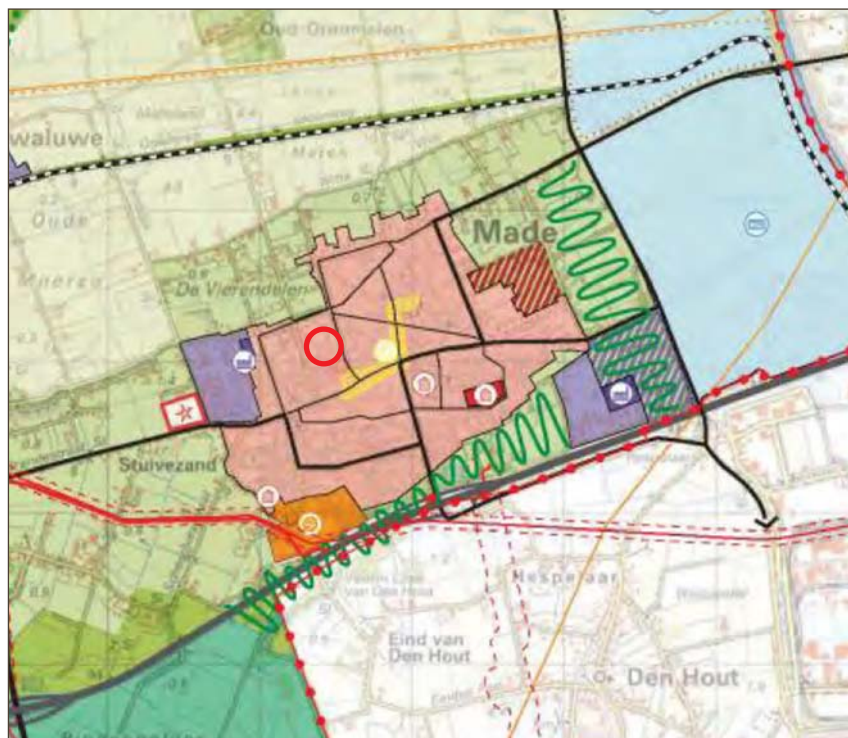
Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2033

De Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen is een actualisatie van de voormalige StructuurvisiePlus die dateert uit 2001. Deze Structuurvisie beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In de periode 2011-2030 is de prognose dat het aantal huishoudens groeit met circa 900 huishoudens.

De ontwikkeling van Made Prinsenvolder is in de Structuurvisie gelegen binnen de bestaande dorpskern. Ook deze onderhavige herziening valt hier volledig binnen.



Legenda

Bestaand Te ontwikkelen

- Dorpskern / woningbouw
- Reservering uitbreiding woningbouw
- Beperkte afronding stedelijk gebied
- Beschermde dorpsgezicht
- Centrum
- Bedrijventerrein
- Havengebonden activiteiten
- Jachthaven
- Ontwikkelingsgebied jachthaven Lage Zwaluwe en Drimmelen
- Versterken poort naar de Biesbosch
- Biesbosch bezoekerscentrum
- Revitalisering glastuinbouwgebied Plukmade
- Zoekgebied glastuinbouw en groene recreatieve functie

- Verblifsrecreatie
- Sportcomplex
- Relatie met de Mark versterken
- Hoofdwaterweg
- Waterspaarbekken
- Waterput
- Nationaal Park De Biesbosch
- Relatie De Biesbosch - Gat van den Ham versterken
- Primair agrarisch gebied
- Agrarisch gebied met gemengde functies met economische dragers
- Agrarisch gebied met landschapswaarden
- Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden
- Boomteeltgebied
- Zoekgebied ecologische verbindingzone
- Groene bufferzone
- Dorpsmantel Drimmelen

- Zoekgebied windturbines
- (Hoofd)wegen
- Verbetering ontsluiting Lage Zwaluwe
- Bypass doorgaand verkeer Drimmelen
- Station Lage Zwaluwe
- Logistiek Park Moerdijk
- Spoorweg
- Hoogspanningsleidingen (nieuw tracé indicatief)
- Hoogspanningsleiding, komt te vervallen
- Buisleidingen/Buisleidingenzone (globale ligging)
- Gemeentegrens

Structuurvisie Plus / Plankaart kern Made, locatie rood omcirkeld

2.4.2 Woonbehoefte

Woonvisie

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

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

De corporaties en zorginstellingen hebben hun voorraad aangepast aan de vergrijzende samenleving die meer zorg behoeft. De afstemming met de regionale woningmarkt is vormgegeven, waarbij de nadruk is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. De woonvisie gaat uit van een nog in te vullen woningbouwprogramma binnen de gemeente Drimmelen van circa 255 woningen in de periode tot 2020.

Woningbouwprogramma

In de Regionale Agenda Wonen 2016 (8 december 2015) van het Regionaal Ruimtelijke Overleg West-Brabant is voor Drimmelen aangegeven dat tussen 2014 en 2017 de feitelijke gerealiseerde groei van de woningvoorraad is achtergebleven bij de vooruit berekende groei. Voor Drimmelen is voor de periode 2015-2024 een groei van de woningbehoefte geprognosticeerd van 875 woningen. In Drimmelen ligt momenteel de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2024 op 342 woningen. Dat betekent dat er binnen de gemeente Drimmelen onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om voor de periode 2015-2024 in de geprognosticeerde woningbehoefte te kunnen voorzien.

Ook de regionale groei van de bestaande woningvoorraad is de laatste jaren achtergebleven bij de geprognostiseerde groei. De huidige groei betreft circa 2200 woningen per jaar, terwijl de benodigde groei voor de regio West-Brabant ligt op circa. 2.600 woningen per jaar. Tot 2030 ligt er nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio West-Brabant. De harde plancapaciteit in de regio ligt met 57% ruimschoots onder de benodigde plancapaciteit van 100%.

2.4.3 Welstandsnota

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 8 oktober is de Welstandsnota 2015 vastgesteld. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten zoals aanwezig in de kern Drimmelen en de linten van Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe en 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 de noemer “overige gebieden” vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de welstand; derhalve hoeft niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.

2.4.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan “Kern Made”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 april 2013. In het vigerend bestemmingsplan “Kern Made” heeft het zuidelijk deel van het plangebied de bestemming “Wonen”. De binnen het plangebied voor “Wonen” bestemde gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de specifieke bouwaanduiding ‘nieuwbouw toegestaan’. Daar waar alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan is dit aangeduid met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’. Indien er een geveelijn op de verbeelding is opgenomen dienen woningen daarop te worden gericht. De percelen mogen voor maximaal 70% worden bebouwd en de maximale goot- en bouwhoogtes bedragen 7 respectievelijk 11 meter. Het noordelijk deel van het plangebied heeft de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”, met aan weerszijden de bestemming “Groen”. Binnen de bestemming “Groen” zijn geen parkeerplaatsen mogelijk. Omdat voor de realisatie van parkeerplaatsen een aanpassing van het oorspronkelijke profiel noodzakelijk is zijn de groenstroken alsmede de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ onderdeel van deze herziening.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kern Made', locatie in rood omlijnd

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse

a. Hoofdlijnen

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

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

- Over de hogere gronden loopt een oude route, de Brandestraat, de Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat, Blockmakerstraat. Langs deze route vonden de oudste ontwikkelingen plaats. Aan deze route ontstond ook het centrum van Made.
- Vanaf de geschetste route en vanaf de hogere gronden is het aangrenzende noordelijk gelegen gebied ontgonnen en ontwikkeld. Dit is gebeurd met een praktische en efficiënte structuur van lange lijnen die de polder inlopen, de polder aldus ontsluiten en zo een kenmerkend slagenlandschap opleveren.

De locatie Prinsenvolder, waar onderhavige herziening deel van uit maakt, ligt ten westen van het centrum en grenst aan de zuidzijde aan bestaande relatief recente (jaren '70) dorpsbebouwing. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de locatie Prinsenvolder en maakt onderdeel uit van de voormalige ontwikkellocatie Prinsenvolder die volgens bovenstaand ontwikkelprincipe is gerealiseerd.



Historische kaart omstreeks 1910



Luchtfoto met daarop het plan Prinsenvolder in aanbouw

b. Ruimtelijke analyse meer en detail

Het kenmerkende landschapspatroon aan de westzijde van Made wordt gevormd door de noord-zuid verlopende Prinsenvolderstraat, de Dahliastreet en de Geraniumstraat. Dwars daarop staan de Fresiastraat en de Haagstraat. Langs de Fresiastraat en de Prinsenvolderstraat en langs een gedeelte van de Haagstraat komt intensieve dorpsbebouwing, respectievelijk lintbebouwing voor. Dit impliceert een geheel van achtertuinen aan de herzieningslocatie.

Het stedenbouwkundig plan uit 2009 ging uit van de realisatie van een carré van vrijstaande en twee-onder-een kap woningen rondom een groen hof. Binnen het groene hof is een relatief gesloten blok woonbebouwing gerealiseerd. Het westelijk deel van deze wand is momenteel in aanbouw. De noord-, oost- en zuidwand zijn gerealiseerd. De zuidhoek van de toegang tot "Prinsenhof" vanaf de Prinsenvolderstraat is nog niet voltooid. Hier waren in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan drie vrijstaande woningen voorzien.



Stedenbouwkundigplan 2009



Vogelvlucht sfeerimpressie Stedenbouwkundigplan 2009



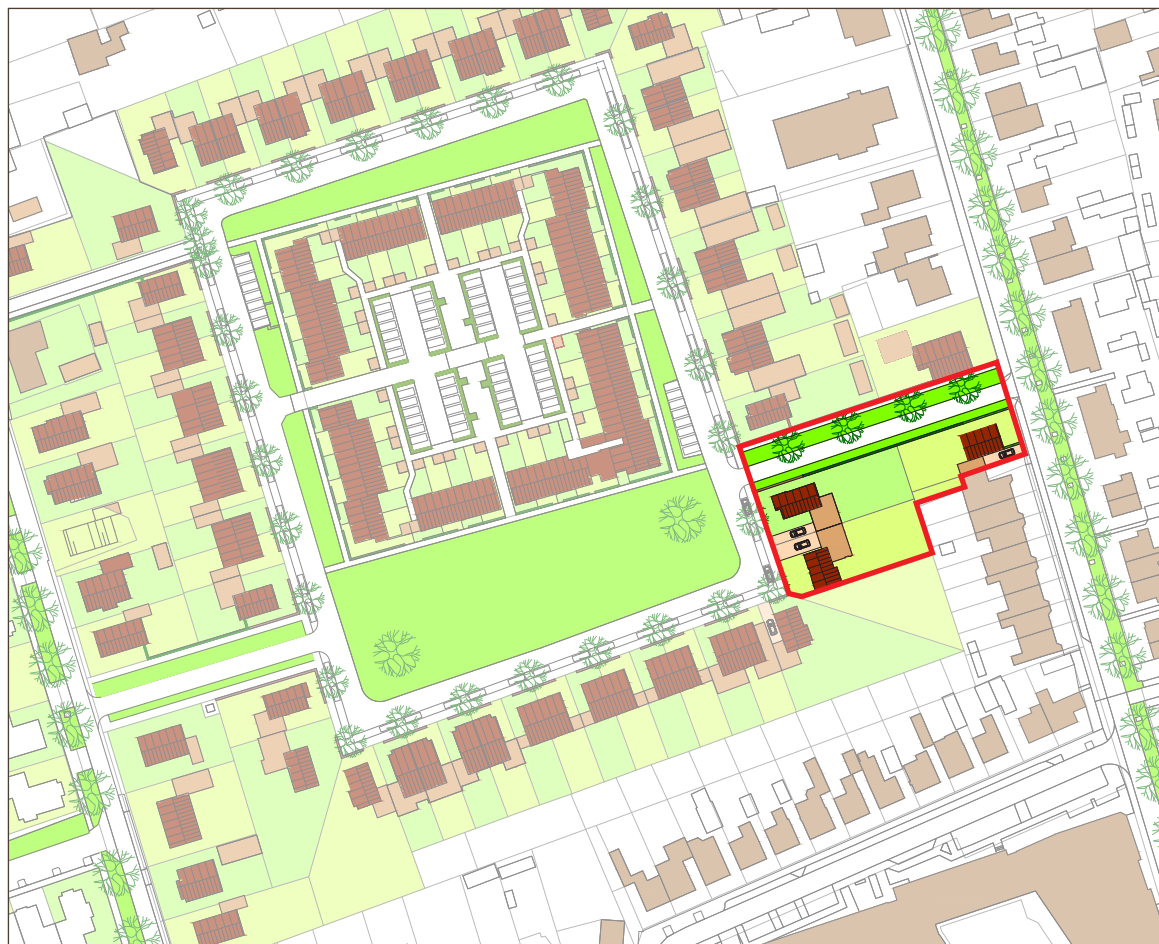
3.2 Functionele analyse

In functioneel opzicht is er sprake van een overzichtelijke situatie.

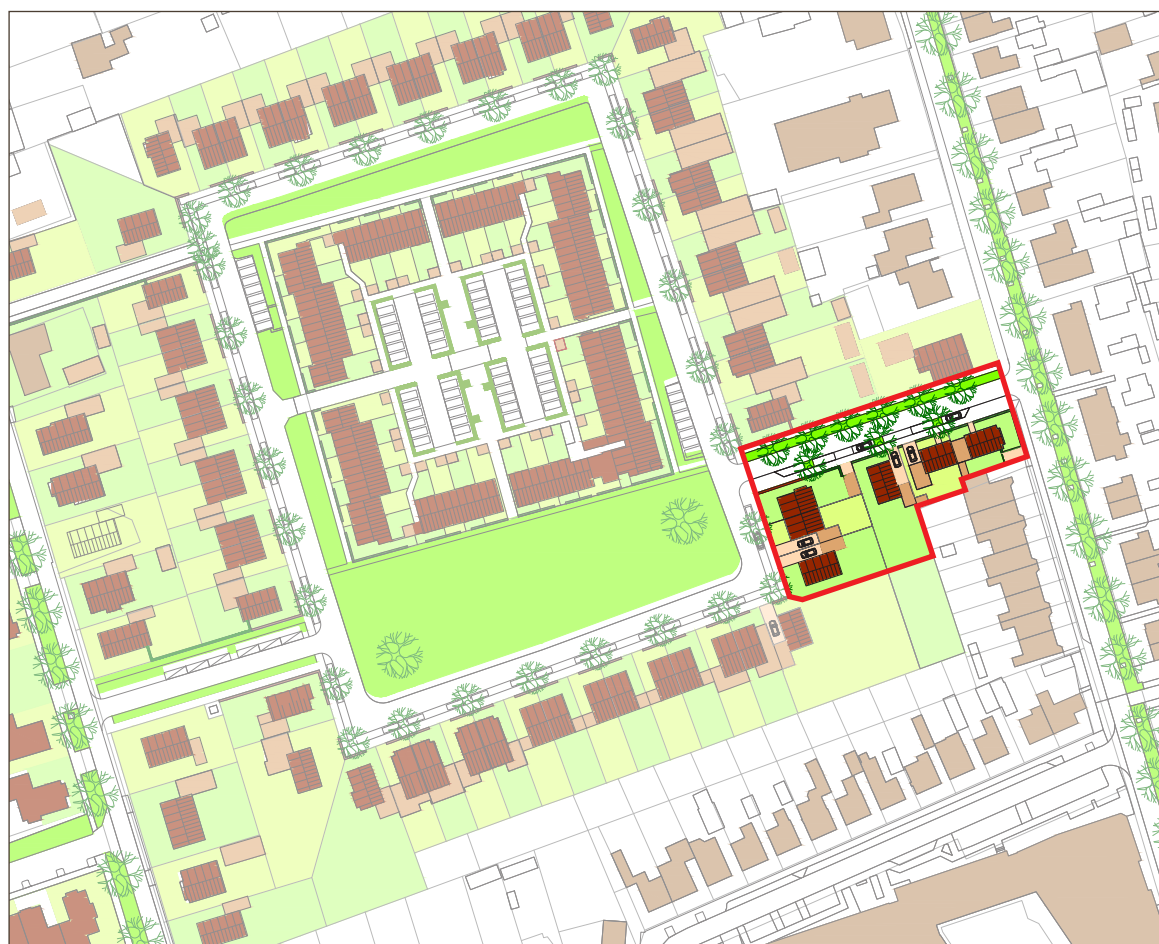
- De ontwikkelingslocatie bestaat uit gronden bestemd voor woningbouw.
- Rondom de locatie is uitsluitend woningbouw.



Recente luchtopname van de omgeving, rood omcirkeld de nog in te vullen locatie



Oorspronkelijke situatie vanuit het stedenbouwkundig plan uit 2009



Nieuwe situatie

4 Planontwikkeling

4.1. Beschrijving in hoofdlijnen

Het landschap aan de westzijde van Made kent een zeer specifieke structuur, die voortkomt uit vroegere ontginningsprincipes van betreffende polders. De structuur wordt bepaald door een reeks van lanen, die in zuid-noord richting (vanaf het hoger gelegen gebied de lager gelegen polder in) de ontsluiting van het poldergebied vormen. Dwars daarop staan oost - west straten, die verbindingen tussen de lanen leggen. Tezamen levert dit een kenmerkend patroon van grote landschappelijke, nagenoeg vierkante blokken op.

Langs het kenmerkende stratenpatroon komt op vele plaatsen lintbebouwing voor, meestal in een kleinschalige en open bebouwingsstructuur.

De locatie Prinsenspolder speelt in op de kenmerkende landschappelijke structuur, met de volgende middelen:

- De karakteristiek van de lintbebouwing wordt gevolgd door langs het bestaande wegenpatroon een “aanvullende lintbebouwing” te realiseren.
- De typerende blokstructuur wordt gevolgd doordat woonbuurten zijn gecreëerd die gekenmerkt worden door een structuur, waarbij met duidelijk geordende reeksen van woningen een groot hof wordt gevormd. Het hof omsluit een grote ruimte van ongeveer 160 x 120 meter, waarbinnen volgens een eigen patroon een of meer bouwblokken zijn gesitueerd.

Het plangebied is onderdeel van het oostelijk gelegen hof, Prinsenhof. De woningen binnen het hof staan te midden van de grote (overwegend groene) ruimte. Zij bieden een eigen woonmilieu, met overwegend rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

De hoven zijn overwegend naar binnen gericht en zijn op meerdere plaatsen aangehaakt op het bestaande wegenpatroon. De route die dwars door de oostelijke hof loopt valt samen met een zichtlijn naar één van de kerken in Made. Daarmee is nog eens een extra link naar het bestaande dorp gelegd. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het oostelijk gelegen hof aan de Prinsenspolderstraat.

4.2. Beschrijving nieuwe invulling

De locatie Prinsenspolder is voor een groot deel gerealiseerd. In het oostelijk plandeel (“Prinsenhof”) is het carré van huurwoningen en een groot deel van de twee-onder-een kapwoningen rondom gebouwd. Verkoop van vrijstaande woningen in de zuidoosthoek van het plan stagneert.



Stedenbouwkundigplan 2009

Om beter te kunnen inspelen op de vraag van de woningmarkt en het plan prinsenspolder binnen een redelijke termijn te kunnen voltooien, wordt met dit bestemmingsplan ingezet op een andere opzet van de toegang tot “Prinsenhof” vanaf de Prinsenspolderstraat. In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan werd aan weerszijden de toegang tot “Prinsenhof” van de Prinsenspolderstraat begeleid door twee vrijstaande woningen. Aan de noordzijde van de toegang gaat het hierbij om een bestaande woning. Aan de zuidzijde van de toegang worden in het aangepaste plan twee patiowoningen en een vrijstaande woning beoogd. Op de westelijke hoek van de toegang van “Prinsenhof” worden een twee-onder-een kap woning, met aansluitend een geschakelde vrijstaande woning beoogd, gericht op de groene ruimte van het hof. Met onderhavig bestemmingsplan worden maximaal zes woningen mogelijk gemaakt.

4.3. Beeldkwaliteit

Conform de Welstandsnota 2009 is het plangebied welstandsvrij. Voor de gebieden binnen de gemeente die welstandsvrij zijn verklaard geldt geen verplichte welstandstoets. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Gegeven deze keuze past het niet om in onderhavig bestemmingsplan bindende regels omtrent beeldkwaliteit op te nemen. Een verantwoordelijk bouwer zal bij de ontwikkeling en uitvoering van zijn bouwplannen, binnen de door het bestemmingsplan gegeven kaders, rekening houden met de reeds gerealiseerde beeldkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Een eenvoudige en herkenbare hoofdopzet in over het algemeen twee bouwlagen plus een kap. Een (donker) rode steen met antraciet keramische pannen. Langskappen met af en toe een dwarskap.

4.4. Programma

De opzet van het stedenbouwkundig plan bevat zes woningen: twee patiowoningen, twee vrijstaande woningen, twee twee-onder-een kap woningen.

4.5. Verkeer en parkeren

Door het efficiënt herschikken van de beschikbare openbare ruimte is de bij het plan behorende parkeerdruk op te lossen. De parkeernormen zijn vastgelegd in de Beleidsnota Parkeren (bijlage 10). Conform deze normen dient voor de zes te realiseren woningen te worden voorzien in maximaal twaalf parkeerplaatsen. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn, zijn de kengetallen uit de Beleidsnota Parkeren gehanteerd.

Woning	Aantal	Norm	Aantal pp beschikbaar op eigen terrein
Garage met lange oprit	2	1.3	2.6
Oprit zonder garage	1	0.8	0.8
Garage met oprit	2	1.0	2.0
Garage zonder Oprit	1	0.4	0.4
Totaal	6		5.8

Uit deze berekening komt voort dat op eigen terrein 5.8 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Door een herinrichting van het profiel van 'Prinsenhof' kunnen langs deze straat vijf langsparkeerplaatsen worden gerealiseerd, afgewisseld met bomen. Binnen het vigerend bestemmingsplan is een herinrichting niet mogelijk vandaar dat de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Aan het carré, is aan de voorzijde van de twee-onder-een kap woningen ruimte voor twee langsparkeerplaatsen. In totaal kan met zeven parkeerplaatsen in de openbare ruimte en ruim vijf parkeerplaatsen op eigen terrein, worden voorzien in de parkeerbehoefte van twaalf parkeerplaatsen voor zes woningen en is de parkeerbalans sluitend.

De verkeersstructuur wordt niet aangepast als gevolg van het plan. De geplande zuidelijk gelegen groenstrook zal worden omgezet naar een trottoir zodat de nieuwe woningen goed worden ontsloten.



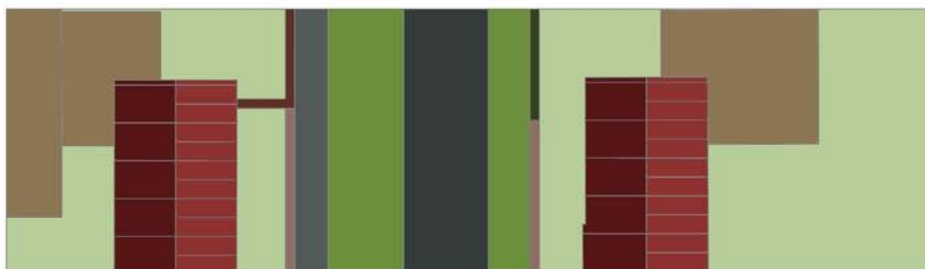
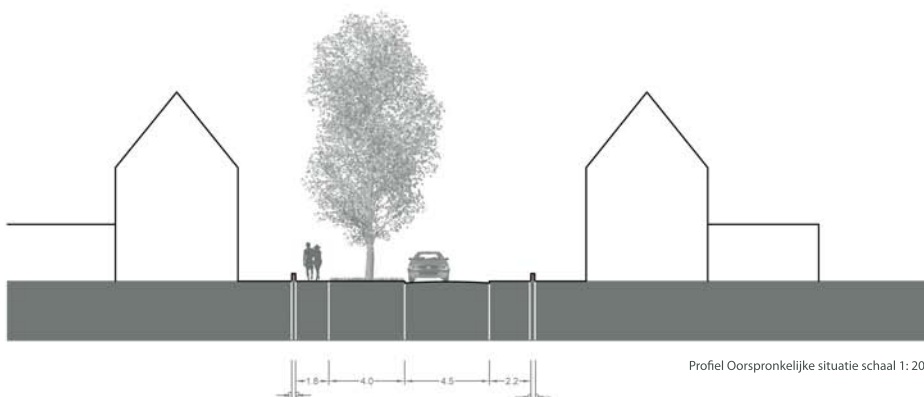
Enkele reeds gerealiseerde woningen in Made Prinsenvolder



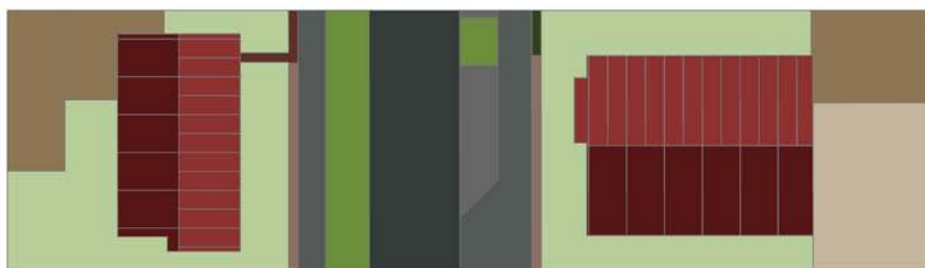
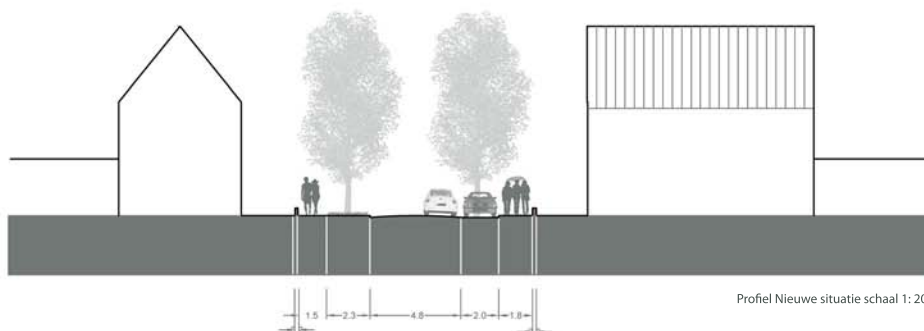
Impressies beoogde ontwikkeling (Bron: Maquart architecten)



Plangebied, stedenbouwkundig plan, nieuwe situatie, parkeerbehoefte voldoet



Profiel oorspronkelijk stedenbouwkundig plan, situatie toegang "Prinsenhof"



Profiel nieuw stedenbouwkundig plan, situatie toegang "Prinsenhof"

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Made Prinsenvolder is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Voor de herziening van dit plan op een klein onderdeel, zijn de uitgevoerde onderzoeken nog voldoende actueel. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

Beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. De gemeente Drimmelen heeft zelf invulling gegeven aan de Wamz 2007 door als gemeente zelf een gemeentelijk Erfgoedkaart op te laten stellen (Koopmanschap, H., Visser-Poldervaart, M. en M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei). Op deze kaart is het archeologiebeleid van de gemeente Drimmelen gebaseerd. Echter, reeds voordat het gemeentelijk beleid is vastgesteld, was het archeologisch onderzoek t.b.v. voorliggend plan al ingezet. Het onderzoek is een lokale verfijning van de erfgoedkaart en de uitkomsten ervan gelden boven de vastgestelde kaart.

Korte geschiedenis en onderzoeksresultaten

Made wordt voor het eerst in het begin van de veertiende eeuw vermeld en maakt dan onderdeel uit van het buitengebied van de stad Geertruidenberg. Het fungeert daarmee als inkomstenbron voor de stad en wordt onder andere gebruikt als gemene weide (mede/made). Verondersteld mag worden dat er reeds sprake is van menselijke bewoning in de vorm van huizen en/of boerderijen langs de doorgaande wegen in Made, voordat de graaf van Holland het gebied rond 1318-1319 aan Geertruidenberg schenkt. De oudste historische vermelding voor Stuivezand dateert uit 14606 maar net als voor Made mag hier reeds vanaf de dertiende eeuw maar mogelijk eerder al menselijke bewoning verondersteld worden.

Het westelijk gedeelte van Prinsenvolder maakt onderdeel uit van een dekzandkop, welke in ieder geval in noordelijke richting oploopt. Het oostelijke gedeelte maakt deel uit van een lager gelegen gebied, mogelijk met een aansluitend beekdal.

Gedurende de middeleeuwen, in ieder geval vanaf de twaalfde eeuw, begon men de veengronden te ontginnen. Allereerst om deze gronden om te vormen naar landbouwareaal, later vanaf de dertiende eeuw steeds meer ten behoeve van veen als turf als brandstof voor de stijgende vraag vanuit de middeleeuwse steden. Hierbij werd niet alleen de lokale Hollandse en Brabantse vraag gedekt, met steden als Dordrecht, Geertruidenberg en Breda, maar ook steden verder weggelegen zoals het Vlaamse Gent en Brugge. Deze veenwinning resulteerde in het, zo zou later blijken, onverantwoord diep en omvangrijk afgraven en uitbaggeren van het veen. Als gevolg van stormvloeden en hoge waterstanden in de dertiende en vijftiende eeuw werd het achterland steeds vaker overstroomd. Dit resulteerde voor de tweede helft van de vijftiende eeuw zelfs in het opgeven van de Grote Waard als landbouwgebied. Grote delen van deze waard werden door de overstromingen omgevormd tot een binnensee. Nu nog is de huidige Biesbosch daar mede een restant van.

Uit de twee archeologische onderzoeken van Ingenieursbureau Oranjewoud ('Archeologische rapporten Oranjewoud 2008 / 34, made Prinsenvolder, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, 10 september 2008, projectnummer 170722, revisie 00' en 'Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/44, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied 'Prinsenvolder' te Made, gemeente Drimmelen (N.-Br.), projectnr. 217753, revisie 00, 26 april 2010'), uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan, blijkt dat er geen bodemlagen aangetroffen die in direct verband kunnen worden gebracht met deze overstromingen. Er mag derhalve worden verondersteld dat het water het plangebied destijds niet heeft bereikt of slechts zeer kortstondig. Verder blijkt uit het proefsleuvenonderzoek dat in het plangebied weliswaar geen archeologische bewoningsresten in de vorm van huisplaatsen aanwezig waren, maar wel zijn er meerdere sporen onderscheiden die wijzen op ontginningsactiviteiten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe

Tijd. Daarnaast werden er twee tankstandplaatsen uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen aan de noordzijde van het plangebied. Deze vindplaatsen vormen waardevolle informatie over het gebied in en rondom Prinsenvolder, maar zijn niet van dien aard dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Derhalve kan worden geconcludeerd dat verdere bescherming van de bodem t.a.v. waardevolle archeologische vondsten niet langer zinvol is. Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Let wel: als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische vondsten of sporen stuit, dan is dit een toevalsvondst. Degene die zo'n vondst doet moet dit volgens artikel 53 van de Monumentenwet zo spoedig mogelijk melden bij de Minister van OCW.

5.2. Watertoets

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft het proces van de watertoets doorlopen voor het totale plan met de beoogde nieuwbouw 'Made Prinsenvolder'. In de rapportage 'Waterparagraaf Made Prinsenvolder' van 17 april 2009 (revisie 01) is de watertoets uitgebreid besproken. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd.

Gewenste situatie

Het beleid van het waterschap staat voor de voorkeursvolgorde infiltreren, vasthouden (retentie) en afvoeren. Indien infiltratie niet (volledig) mogelijk is dient bij het aanleggen van een retentie een bui die eens in de 100 jaar voorkomt opgevangen te worden. De Gemeente heeft aangegeven dat het vuilwater niet kan worden aangesloten op bestaande riolering in de omgeving. Hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering maar binnen het plangebied gebufferd en vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater.

Huidige situatie

Voor het plan Prinsenvolder zal er gebruik worden gemaakt van een gescheiden stelsel. Er wordt waterdoorlatende bestrating toegepast waarmee het hemelwater wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd. Tevens is voor het plan Prinsenvolder reeds de vuilwaterafvoer vergroot. Met deze adequate ondergrondse wateropvang, berging en afvoer wordt een goed waterbeheer in het gebied tot stand gebracht.

Toekomstige situatie

Hoewel de Watertoets nog uitging van de realisatie van 3 vrijstaande woningen in het plangebied, kan worden gesteld dat de totale toename van oppervlakte verharding door onderhavig bestemmingsplan niet of nauwelijks zal toenemen. In het vigerend bestemmingsplan "Kern Made" is opgenomen dat 70% van de percelen bebouwd mag worden. Middels de voorgenomen wijziging wordt het te bebouwen gebied niet vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook het bebouwingspercentage van 70% neemt derhalve niet toe. In het openbaar gebied zal de geplande groenstrook ten zuiden van de Prinsenvolderstraat (ter plaatse van de nieuw geplande woningen) komen te vervallen ten gunste van een trottoir voor de nieuwe woningen. Ook zal het profiel worden heringericht ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Hierdoor zal het verhard oppervlak toenemen met circa 280 m². Daarmee blijft het ruim onder de in de Keur van het Waterschap Brabantse Delta gestelde norm van 2.000 m². Bij ontwikkelingen waarbij deze grens van 2.000m² toename aan verharding wordt overschreden zijn er compenserende maatregelen ten aanzien van waterberging noodzakelijk. Het plan voldoet ten aanzien van het aspect water.

5.3. Natuurtoets

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het plangebied Prinsenvolder. Dit onderzoek is opgenomen in het rapport "Natuurtoets Made Prinsenvolder, onderzoek naar beschermde natuurwaarden", Oranjewoud, mei 2009, projectnummer 170722, revisie 02.

Conclusie natuurtoets

Kort samengevat is het resultaat van de inspectie dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen sloop van de bestaande woning en nieuwbouw wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte 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. De percelen binnen dit plangebied zijn reeds, bouwrijp gemaakt. Bij het uitblijven van realisatie op deze plek, is de locatie ingezaaid met gras. Daarnaast wordt een deel van het terrein tijdelijk gebruikt als gronddepot. Derhalve kan worden gesteld dat er geen (nieuwe) beschermde natuurwaarden worden verwacht. Volledigheidshalve is door Siemens Buitenplan een nieuwe veldinventarisatie uitgevoerd (Quick-scan Natuur / actualisatie hoek Prinsenvolder - Prinsenvolderstraat, 22 december 2015, Siemens Buitenplan). De conclusie is dat de natuurwaarden van de deellocatie Prinsenvolder – hoek Prinsenvolderweg verwaarloosbaar zijn. Er zijn geen beschermde natuurwaarden aangetroffen en de potenties hiervoor zijn vrijwel nihil (de kokmeeuwen waren slechts even – circa 10 minuten - in het plangebied aanwezig). De conclusies uit het rapport van Oranjewoud (2009) blijven gehandhaafd. Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

5.4. Verkeer

Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie zes woningen binnen het plangebied. De verkeersdruk is uiterst gering. Er kan worden gesteld dat er geen onevenredig negatieve effecten ontstaan door het beperkte aantal verkeersbewegingen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het plan.

5.5. Milieutoets

5.5.1 Bodem

Het “Verkennd bodemonderzoek Prinsenvolder (Made West) te Made” uitgevoerd door Oranjewoud, dateert uit 2007 (projectnummer 170722, revisie 00, september 2007). In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. De onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek geven voor de locatie van de herverkaveling geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Deze resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de locatie. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Het waterbodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN5720. “Klasse 0” slib kan zonder beperkingen worden verspreid en worden toegepast als bouwstof in werken. Het verspreiden van “klasse 2” slib op landbodem is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Het verspreiden van de specie dient over een breedte van maximaal 20 meter over de direct aan het oppervlaktewater grenzende percelen plaats te vinden.
- Het verspreiden dient in niet te onevenredig grote hoeveelheden plaats te vinden.
- De gelijkmatige verspreiding dient op korte termijn na het op de kant zetten plaats te vinden.

Afhankelijk van de uitloging kan “klasse 2” slib als categorie 1 of 2 bouwstof worden toegepast.

Zie voor een volledig inzicht in de bodemsituatie het Rapport “Verkennd bodemonderzoek Prinsenvolder (Made West) te Made van Oranjewoud van september 2007.

Tot slot is er door de gemeente reeds een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven. Deze is bijgevoegd aan dit bestemmingsplan.

De gronden zijn inmiddels bouwrijp gemaakt. Sindsdien hebben er geen (milieubelastende) activiteiten op deze gronden plaatsgevonden. Er wordt derhalve verwacht dat de bodemgesteldheid niet is verslechterd sinds de uitvoering van het bodemonderzoek in 2007. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal een geactualiseerd bodemonderzoek onderdeel uitmaken van de vergunningsaanvraag.

5.5.2 Milieu

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die met hun milieuzones reiken over het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.3. Akoestisch onderzoek

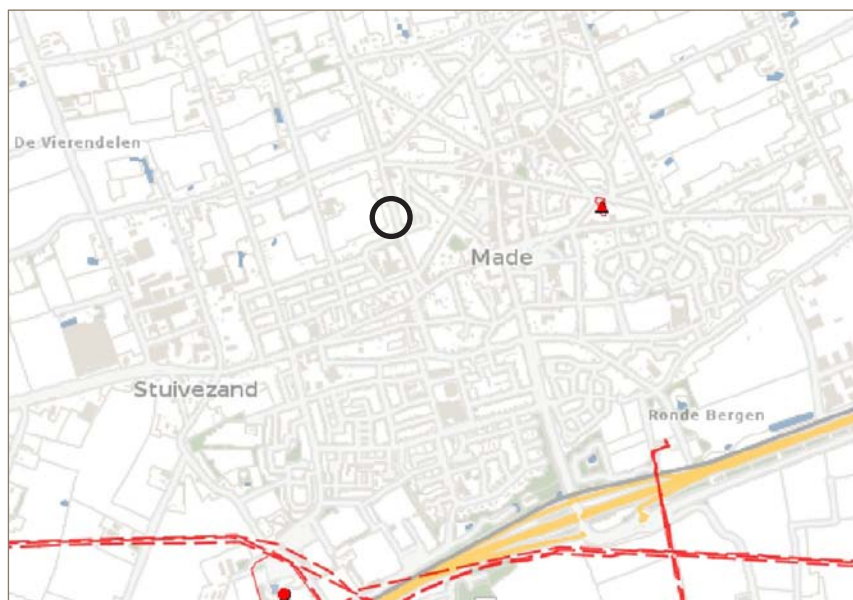
De wegen in en rondom het plan Prinsenspolder betreffen allen 30 km/uur wegen welke in de zin van de wet geluidhinder niet-zoneplichtig zijn. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.5.4. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving van wege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).



Uitsnede risicokaart, in zwart de locatie

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

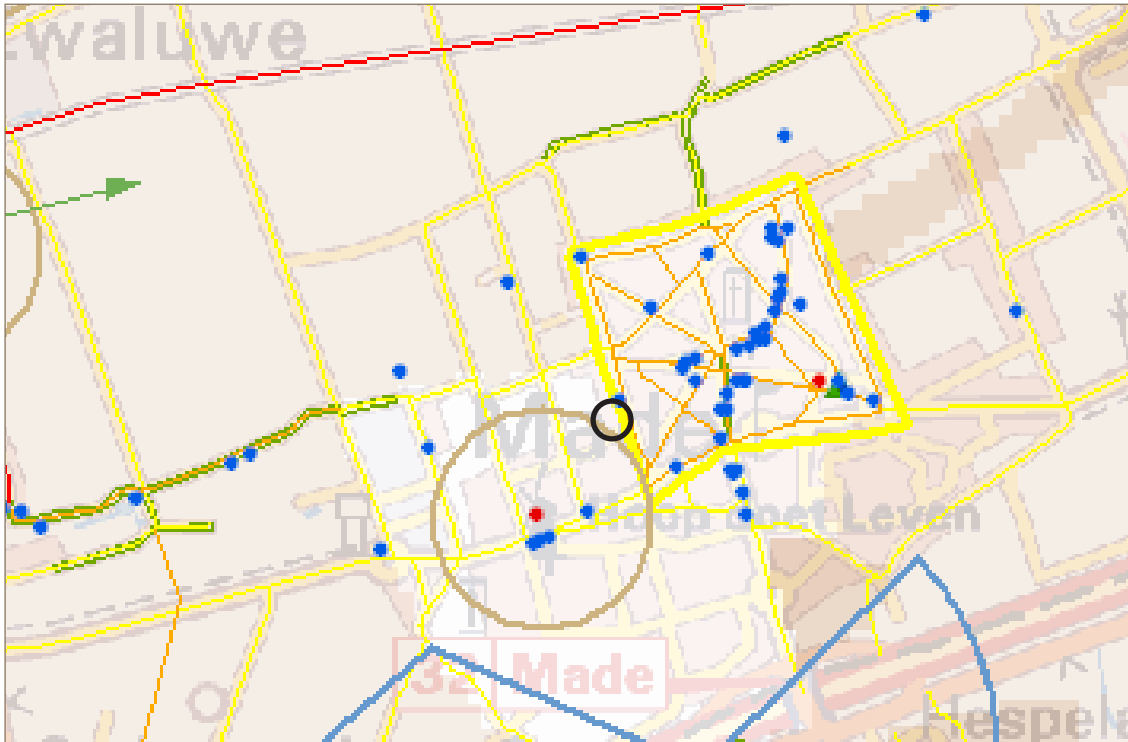
5.5.5 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde omdat de geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 6 woningen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB- NIBM) de grens van 1500 woningen niet overschreden.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.5.6 Molenbiotoop

In de nabijheid van het plan staat de molen “Hoop doet leven”. De bijbehorende molenbiotoop reikt tot net over het plan. Aangezien het gehele plan uit grondgebonden woningen bestaat en de hoogte dus beperkt blijft tot maximaal 11 meter, impliceert het plan geen belemmering voor de biotoop.



Kaartje molenbiotoop (lichtbruine cirkel, in zwart de locatie)

5.5.7 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden is.

Conclusie:

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd

worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

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

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

6.2.2 Bestemmingen

Groen

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

Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is gegeven aan de wegen en de gebieden met een functie voor verkeer en verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn grondgebonden woningen toegestaan, in de vorm van twee-onder een kap woningen en vrijstaande woningen. Aan-huis-gebonden 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. Er mag per bouwperceel 1 woning worden gebouwd, daarnaast is door middel van een aanduiding aangegeven hoeveel woningen in het plangebied mogen worden gebouwd.

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 gevellijn 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 goothoogte bedraagt 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.

Voor één kavel is bepaald dat er mag worden afgeweken van de in de regels opgenomen eis ten aanzien van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Tevens is voor dit kavel bepaald dat de maximale diepte van het hoofdgebouw is beperkt tot 7 meter.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

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

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen 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.

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 “Herziening Kern Made - Prinsenhof”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de inspraakprocedure, van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen.

Er zijn 6 reacties binnengekomen. De reacties hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de 'nota van beantwoording, reacties inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening Kern Made – Prinsenhof', maart 2016', deze is als losse bijlage bijgevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van van vrijdag 8 april 2016 tot en met donderdag 19 mei 2016 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om reacties in te dienen.

Er is één reactie binnengekomen.

Aanvullend heeft op 31 mei 2016 een hoorzitting plaatsgevonden waar indiener de ingediende reactie mondeling heeft aangevuld.

De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan. De ingekomen reactie, modeling aangevuld ter gelegenheid van de hoorzitting, is samengevat en beantwoord in de 'nota van beantwoording, zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Kern Made – Prinsenhof', juni 2016', deze is als losse bijlage bijgevoegd.

Ambsthalve is paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

