

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Adelstraat 9, Made” Vastgesteld



Gorinchem, 14 november 2019

NL.IMRO.1719.1bp17adelstraat9-vg01

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Adelstraat 9, Made”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 14 november 2019

NL.IMRO.1719.1bp17adelstraat9-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)	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant (2016)	13
2.2.3	Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)	14
2.2.4	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)	14
2.3	Regionaal beleid	15
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)	15
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	Structuurvisie 2033	15
2.4.2	Woonbehoefte	16
2.4.3	Centrumplan Made	17
2.4.4	Welstandsnota	18
2.4.5	Vigerend bestemmingsplan	19
3	Analyse van de bestaande situatie	21
3.1	Stedenbouwkundige ruimtelijke analyse	21
3.2	Functionele analyse	21
4	Planontwikkeling	23
4.1	Beschrijving planontwikkeling	23
4.2	Programma	23
4.3	Verkeer en parkeren	24
5	Onderzoek en verantwoording	25
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.2	Watertoets	26
5.3	Natuurtoets	27
5.4	Verkeer	29
5.5	Bezonning	30
5.6	Milieutoets	30
5.6.1	Bodem	30
5.6.2	Milieu	31
5.6.3	Akoestiek	31
5.6.4	Externe Veiligheid	32
5.6.5	Luchtkwaliteit	32
5.6.6	Vormvrije MER beoordeling	33

6	Juridische aspecten	35
6.1	Het juridisch plan	35
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	35
6.2.1	Inleidende bepalingen	35
6.2.2	Bestemmingen	35
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	36
7	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Overzicht van losse bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek incl. asbest - 26 maart 2018 - Agel adviseurs
2. Aanvullende bodemonderzoek incl. asbest - 8 mei 2019 - Agel adviseurs
3. Quicksan natuur - februari 2018 - Jansen Natuur
4. Bezonningsstudie - 5 februari 2019 - Marquart architecten
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - 4 mei 2017 - Tritium advies
6. Memo en Aeries-berekening stikstofdepositie - 23 oktober 2019 - De Essentie
7. Brief Gedeputeerde Staten betreffende sanering van de bodem en het grondwater - 15 november 2018
8. Mer - Aanmeldnotitie - 14 november 2019
9. Nota van zienswijzen Adelstraat 9 Made

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

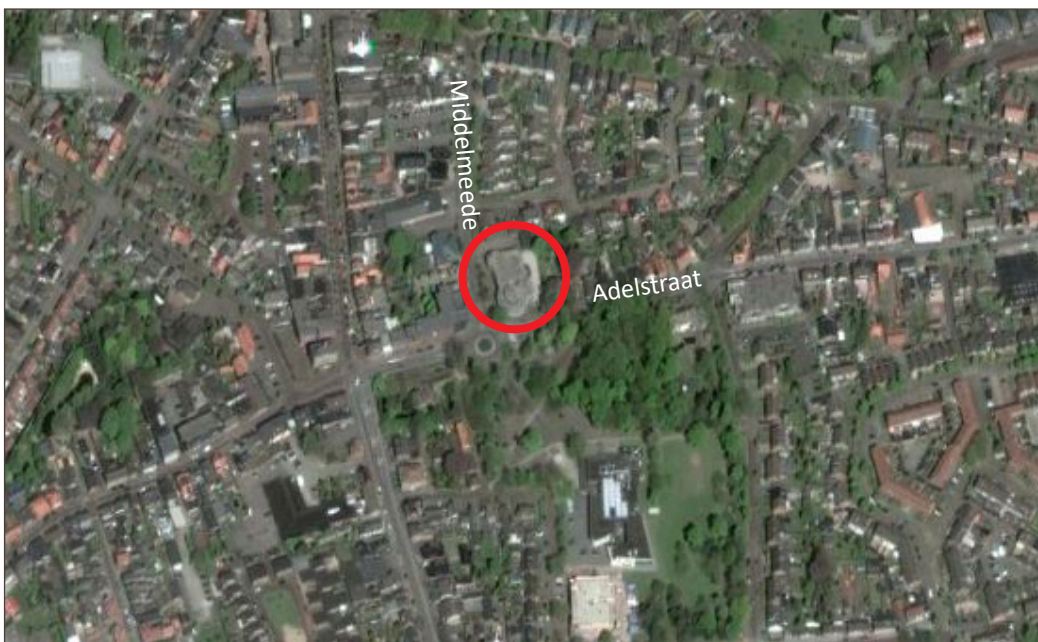
Aan de Adelstraat 9 te Made was een Rabobank gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens dit gebouw te transformeren naar een woongebouw met 19 appartementen. Op 21 april 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Kern Made” vastgesteld. In dit bestemmingsplan was voorzien in meerdere gebruiksmogelijkheden van het perceel Adelstraat 9 te Made. Binnen het bestemmingsplan is gebruik ten behoeve van wonen toegestaan, echter niet in het gebruik zoals nu voorzien. Voor het bestaande gebouw is een plan opgesteld voor de realisatie van 19 appartementen. Daarbij zijn appartementen voorzien op de begane grond, op de eerste verdieping en in een nieuwe (één laagse) opbouw op het bestaande gebouw. Ook de realisatie van een extra verdieping (niet onder een kap) is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Met deze planherziening wordt in een beperkte wijziging van het bestemmingsplan voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is globaal weergegeven op de kaartjes “ligging plangebied”. Het plangebied ligt centraal in het dorp Made en maakt onderdeel uit van het centrum. Het plangebied ligt op de hoek van de Adelstraat en de Middelmeede. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen en enkele kantoren. Tegenover het plangebied ligt in een parkachtige omgeving het gemeentehuis.



Ligging Plangebied



Ligging Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Made'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 april 2013. In het bestemmingsplan "Kern Made" heeft het plangebied de bestemming "Centrum".

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 een aantal bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 volgt een analyse van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. 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 (2016)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)

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.

Doorwerking in het bestemmingsplan

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. Realisatie van appartementen is binnen het vigerend bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan geeft geen beperkingen ten aanzien van het aantal toegestane woningen. Planologische gezien is daarmee geen sprake van uitbreiding van het woningaantal. Steun voor deze opvatting wordt gevonden in de jurisprudentie van de bestuursrechter over het begrip (nieuwe) ‘stedelijke ontwikkeling’. Zie in dit verband ook de overwegingen 7.1, 7.2 en 7.3 van de Afdelingsuitspraak van 28 juni 2017 (AbRvS 28 juni 2017, nr 201608869/1/R3). Een laddertoets is daarmee niet aan de orde.

Uiteraard wordt met het plan aangesloten op de behoeftevraag in de markt. Met realisatie van appartementen in / bij de kern van Made in de vrije sector wordt voorzien in de woonbehoefte binnen de kern van Made (zie ook paragraaf 2.4.) zoals is opgenomen in de woonvisie van de gemeente Drimmelen. Met het plan kunnen levensloopbestendige woningen in het centrum van Made worden gerealiseerd, in aansluiting op een belangrijke behoefte.

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 het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige 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 het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

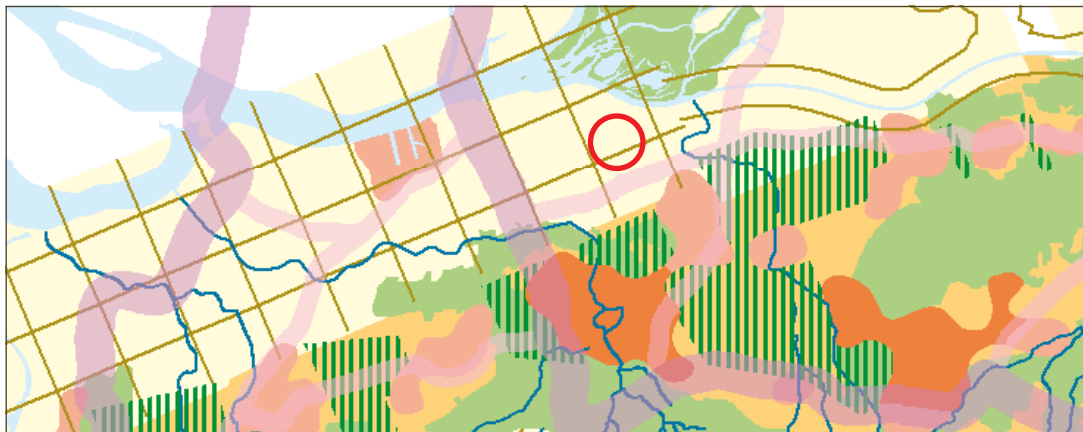
2.2 Provinciaal beleid

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 hoofdwegenet 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 gaat uit van de transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar wonen. Daarmee sluit de planontwikkeling in algemene zin aan op de ambitie uit de structuurvisie om de woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.



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

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Halverwege 2015 is gezien of de regels aanpassing behoeften. Dat heeft op onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening ruimte 2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege:

- de verbrede reikwijdte die aan de Verordening ruimte 2014 is toegekend bij koninklijk besluit van 2 maart 2015 tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (negende tranche);
- het vergroten van de kenbaarheid van het beleid voor derden: sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse wijzigingsverordeningen door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor derden is het beleid beter kenbaar als deze wijzigingen in de Verordening ruimte 2014 zelf verwerkt zijn.

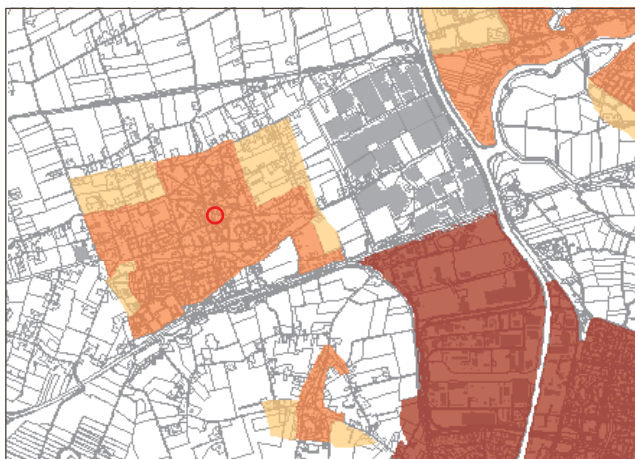
De Verordening ruimte wordt jaarlijks herzien (geconsolideerde versie januari 2019).

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden 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 het stedelijk gebied en de dorpskern van Made en is direct ontsloten via bestaande infrastructuur. De locatie maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Made en is op korte afstand gelegen van het winkelconcentratiegebied.

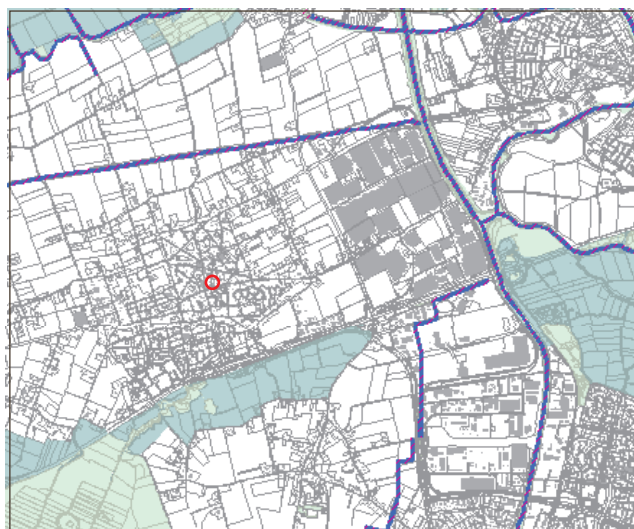
Daarmee wordt aangesloten op het beleid uit de Verordening ruimte van de provincie dat gericht is op het bundelen van nieuwe ontwikkelingen binnen stedelijke concentratiegebieden.



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

2.2.3 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’

De Omgevingswet, die in 2021 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een ‘diepe’ manier van kijken, een ‘ronde’ manier van kijken en een ‘brede’ manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdoopgaven voor 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”. Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdoopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

Meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik

De Omgevingsvisie is gericht op een integrale benadering waarbij de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk blijft. Het beleid is gericht op hergebruik van leegkomende plekken in het stedelijk gebied als gevolg van leegstand van kantoren en bedrijven en sloop/herstructurering van oude woningvoorraaden. Op deze wijze ontstaat een belangrijke opening om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied. Daarbij zijn vooral de opwekking door middel van zon en (her)gebruik van warmte van belang; technieken die zich goed laten combineren met de gebouwde omgeving. Opslag van energie past daar ook bij.

Gebouwde omgeving

De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met de Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. Met de Brabantse Omgevingsvisie wordt aangesloten bij het Rijksbeleid en bij Europese en mondiale doelstellingen. Bij het in de Omgevingsvisie verwoorde beleid van de provincie gaat het om “zelfbinding”. Dat betekent dat de visie niet rechtstreeks doorwerkt in bestemmingsplannen.

Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige structuur en de gebouwde omgeving. Herbestemming en transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar wonen sluit aan op de duurzaamheidsgedachte van de Omgevingsvisie.

2.2.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp)

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet straks ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen, zoals de provinciale milieuverordening, de verordening natuurbescherming en de verordening ruimte. De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving (en vervangt dus ook de huidige Verordening Ruimte).

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld

beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In 2021 treedt de omgevingsverordening in werking.

2.3 Regionaal beleid

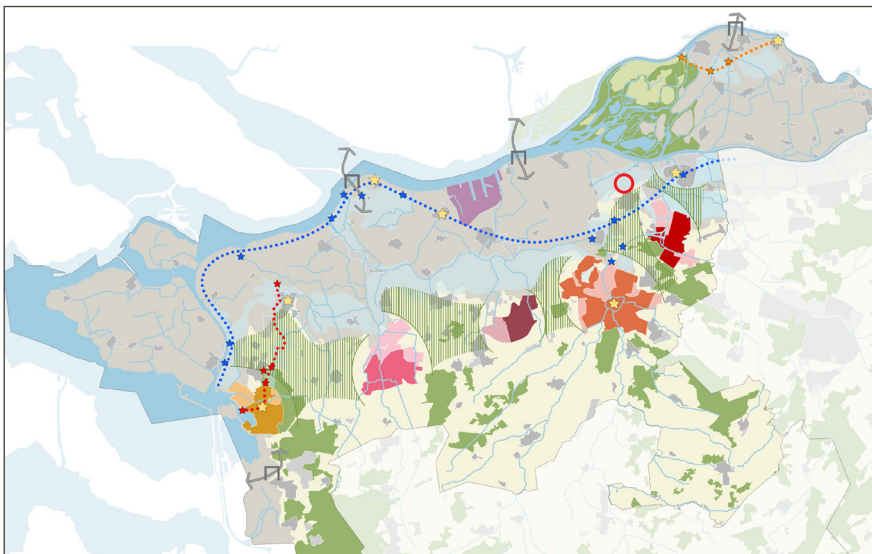
2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

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 realiseren van levensloopbestendige appartementen in de dorpskern sluit aan op een van de globale doelen uit de ruimtelijke visie.



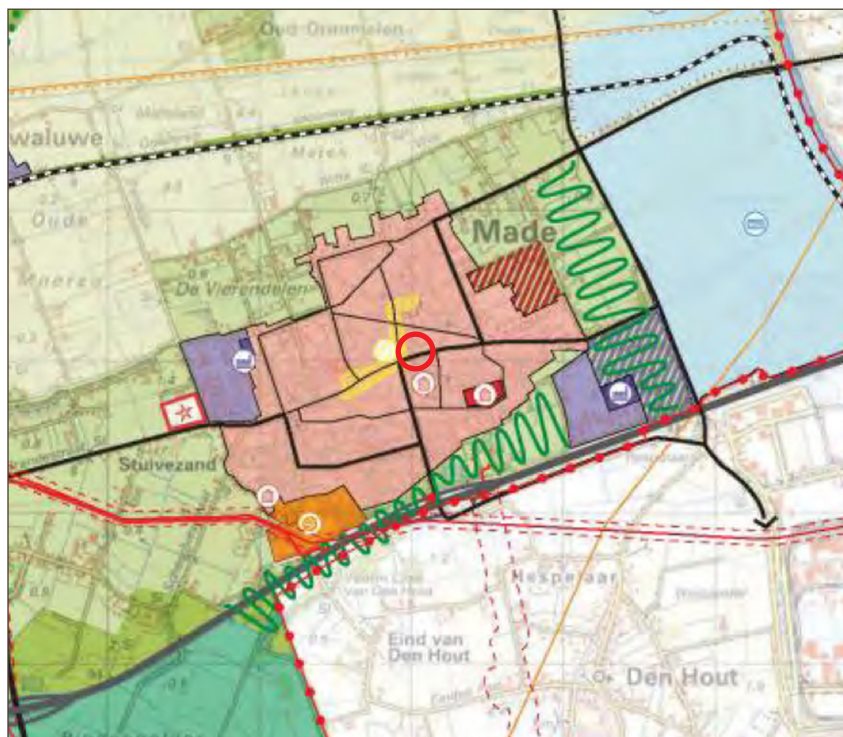
Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

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. De 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 herontwikkeling van de Rabobank is in de Structuurvisie gelegen binnen de bestaande dorpskern. Ook deze onderhavige herziening valt hier volledig binnen.



Structuurvisie 2033 / Plankaart kern Made, locatie rood omcirkeld

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

2.4.2 Woonbehoefte

Woonvisie

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. In deze Woonvisie zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.

Levensloopbestendig wonen, betaalbare woningen en bouw van woningen in de huursector vormen belangrijke pijlers in de woonvisie. Over duurzaamheid is opgenomen dat de woningen energieneutraal moeten zijn. Ook de wens om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet is opgenomen in de nieuwe woonvisie.

De woonvisie gaat uit van een nog in te vullen woningbouwprogramma binnen de gemeente Drimmelen van circa 820 woningen in de periode tot 2020.

Woningbouwprogramma

De Regionale Agenda Wonen van het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant is basis geweest voor de Nota woningbouwprogramma 2016-2024. De Nota woningbouwprogramma 2016-2024 geeft richting aan de wijze waarop binnen de gemeente Drimmelen zorgvuldig wordt omgegaan met uitbreiding van de woningvoorraad en hoe deze is afgestemd op de regionale afspraken.

Voorgestane ontwikkeling is nog niet opgenomen in de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. In het woningbouwprogramma zijn voor de periode tot en met 2019 25 woningen gereserveerd voor herstructurering en inbreiding. Voor transformatie van bestaande bebouwing zijn 50 woningen per periode (van 5 jaar) gereserveerd.

Het plan voorziet in realisatie van 19 woningen. Daarmee wordt voor deze periode een beroep gedaan op de 50 woningen die beschikbaar zijn voor transformatie. De geplande 19 woningen blijven binnen deze reservering. Met het plan kunnen levensloopbestendige woningen in het centrum van Made worden gerealiseerd, in aansluiting op een belangrijke behoefte. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen in de vrije sector. Het plan voorziet daarin.

2.4.3 Centrumplan Made

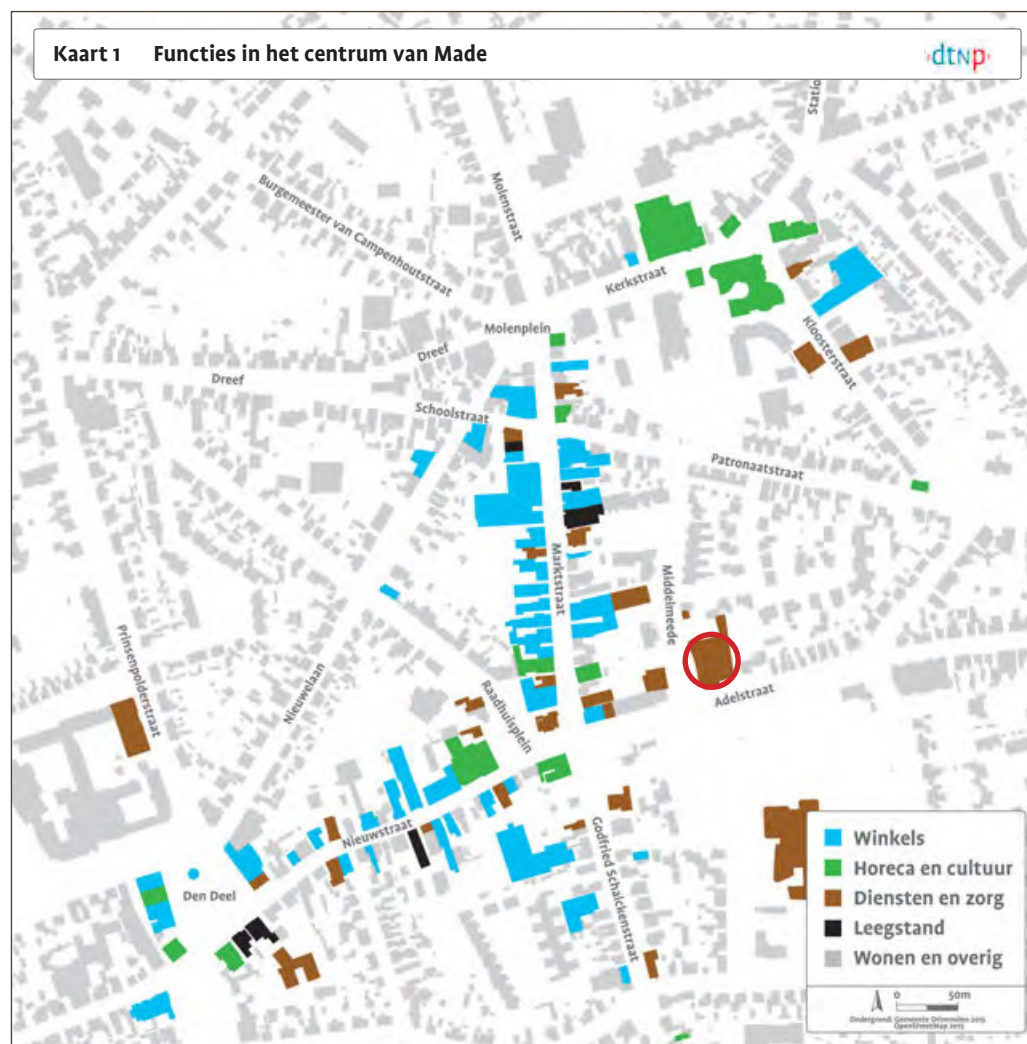
Op 8 september 2016 is het Centrumplan Made 2016-2025 vastgesteld. De doelstelling van het centrumplan is te komen tot een plan voor versterking van de attractiviteit en de economische vitaliteit van het centrum van Made. Gestreefd wordt naar een centrum dat fungeert als kloppend hart, dat aantrekkingskracht heeft op zowel bewoners als bezoekers, en een gunstig (vestigings)klimaat biedt voor bestaande en nieuwe ondernemers. Het plan integreert meerdere beleidsvelden, waaronder centrumfuncties, openbare ruimte, verkeer en evenementen.

In het centrumplan is het centrumgebied beschreven. Het centrumgebied van Made bestaat uit Den Deel, Nieuwstraat, Raadhuisplein, Godfried Schalckenstraat, Marktstraat, Valkenbergplein, Middelmeede, Molenplein, Kerkstraat en Gaymans Plantsoen. Daarbinnen is de meeste publieksgerichte bedrijvigheid gelegen aan de 'spiegelbeeldige Z-as', bestaande uit Den Deel, Nieuwstraat, Marktstraat en Kerkstraat.

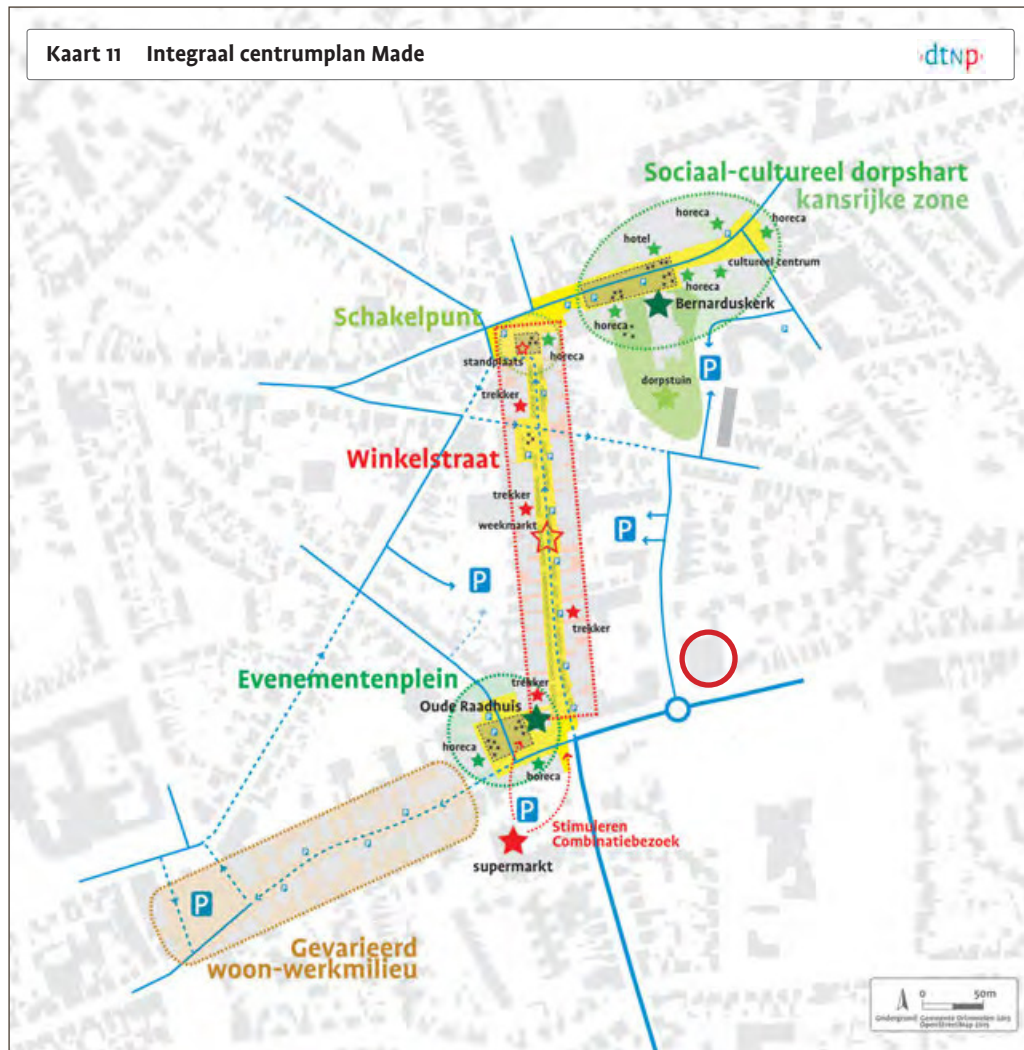
Het centrumplan beschrijft de volgende opgaven:

- Compacter kernwinkelgebied
- Vergroten van het bezoekgemak
- Verbeteren van de verblijfskwaliteit

Genoemde opgaven zijn uitgewerkt in een integraal centrumplan.



Kaartbeeld 'Functies in het centrum van Made'
Integraal centrumplan Made (DTNP), locatie rood omcirkeld



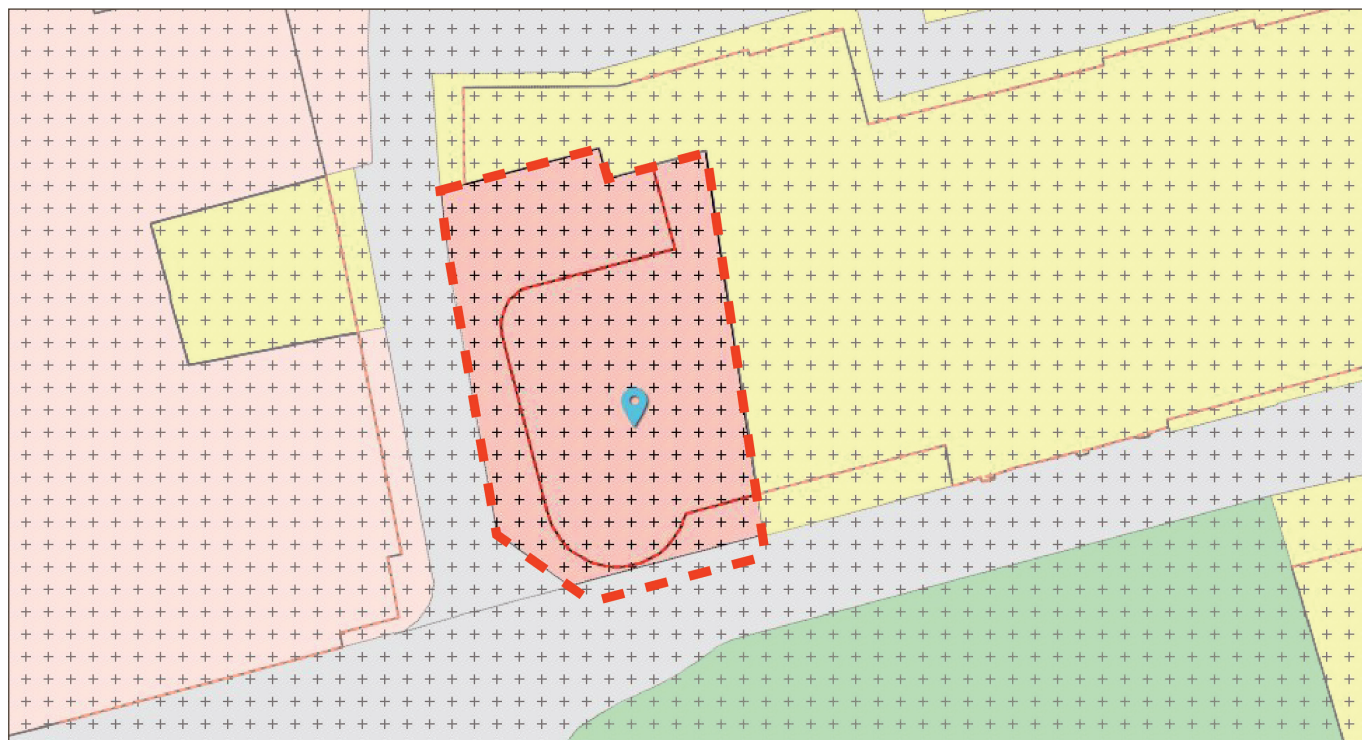
Kaartbeeld 'Integraal centrumplan Made'

Integraal centrumplan Made (DTNP), locatie rood omcirkeld

2.4.4 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 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. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de welstand; derhalve hoeft niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.



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

2.4.5 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 plangebied de bestemming "Centrum". De voor "Centrum" bestemde gronden mogen worden gebruikt voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de categorieën I en II, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en kantoren en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen. De gronden zijn tevens bestemd voor wonen, zowel grondgebonden als, bij voorkeur, op de verdiepingen boven de andere functies.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en de maximale goot- en bouwhoogtes bedragen 7 respectievelijk 11 meter.

3 Analyse van de bestaande situatie

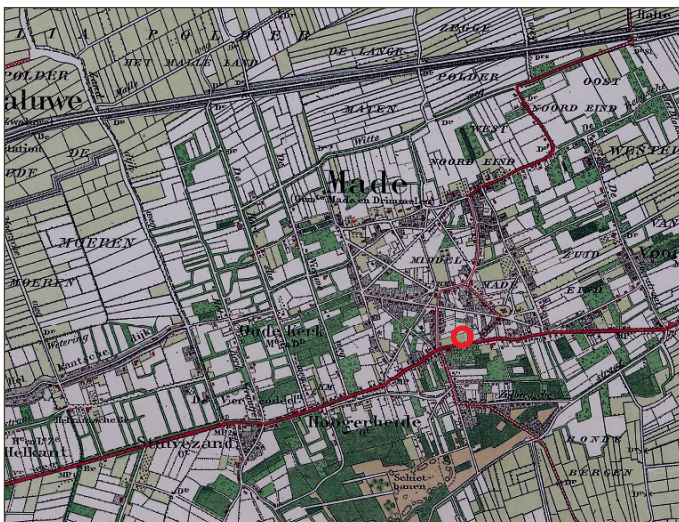
3.1 Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse

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

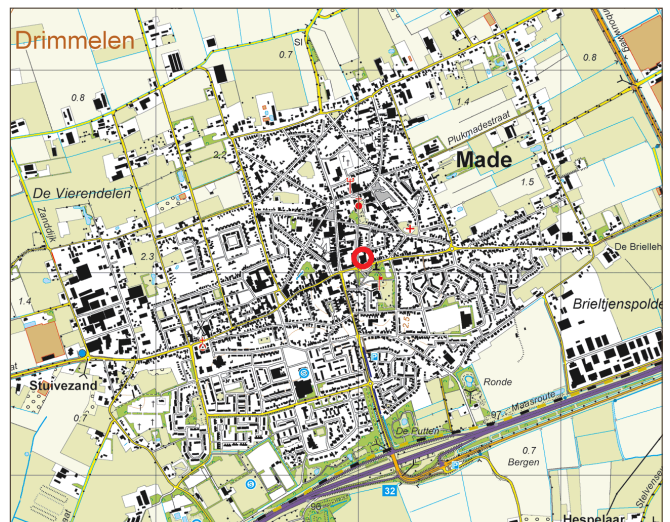
Buiten dit centrumgebied is een oud (middeleeuws) ontwikkelingsprincipe te herkennen:

- Over de hogere gronden loopt een oude route, de Brandestraat, de Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat, Blockmakerstraat. Langs deze route vonden de oudste ontwikkelingen plaats. Aan deze route ontstond ook het centrum van Made.
- Vanaf de geschetste route en vanaf de hogere gronden is het aangrenzende noordelijk gelegen gebied ontgonnen en ontwikkeld. 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 van de Rabobank, ligt ten oosten van het centrum. De locatie is gelegen op de hoek van de Adelstraat en de Middelmeede. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan woonbebouwing. Aan de overzijde van de Middelmeede en aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich woningen en kantoren. Aan de overzijde van de Adelstraat ligt in een park het gemeentehuis.



Historische kaart omstreeks 1910



Topografische kaart, locatie rood omlijnd

3.2 Functionele analyse

In functioneel opzicht is er sprake van een overzichtelijke situatie.

- De ontwikkelingslocatie bestaat uit één gebouw waar de Rabobank was gevestigd.
- Rondom de locatie is voornamelijk sprake van woningbouw en enkele kantoren.
- De locatie is op korte afstand van het winkelconcentratiegebied gelegen en tegenover het centrale busstation van Made.
- De locatie maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Made.





Schetsplan, gezien vanaf de Middelmeede (Marquart Architecten)



zijde Adelstraat



zijde Middelmeede

Impressies beoogde gevelbeelden (Maquart architecten)

4 Planontwikkeling

4.1. Beschrijving planontwikkeling

Het plan voorziet in een transformatie van het voormalige kantoorgebouw. In het midden van het gebouw wordt een patio gemaakt ten behoeve van extra daglichttoetreding.

Er worden in totaal negentien appartementen gerealiseerd, verdeeld over drie bouwlagen. Op de begane grond worden zeven appartementen gerealiseerd met ieder een privé-tuin. De zeven appartementen op de eerste verdieping worden allen voorzien van een balkon. De tweede verdieping wordt terugliggend uitgevoerd en biedt ruimte aan vijf appartementen.

De buitenruimten van alle appartementen worden naar het zuiden, westen of noorden gericht.

Het gehele gebouw krijgt een platte afdekking.



Schetsplan begane grond (Marquart Architecten)

Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op het parkeerterrein ten noorden van het gebouw, langs de Middelmeede en langs de Adelstraat.

De voorheen op het terrein van de Rabobank gelegen parkeerplaatsen aan de zijde van de Middelmeede waren vanaf deze straat bereikbaar via een ventweg. Deze parkeerplaatsen worden herschikt en nu direct aan de Middelmeede gesitueerd. Deze parkeerplaatsen zijn vanaf de Middelmeede rechtstreeks toegankelijk en krijgen daarmee tevens een openbare parkeerfunctie.

Ook de aan de Adelstraat voor bewoners en bezoekers van de appartementen bedoelde parkeerplaatsen hebben tevens een openbare parkeerfunctie. De parkeerplaatsen aan de Middelmeede en Adelstraat worden op kosten van de initiatiefnemer van het plan gerealiseerd.

4.2. Programma

Het plan voorziet in de realisatie van negentien appartementen.

4.3. Parkeren

In het ontwerp bestemmingsplan voor Adelstraat 9 is nog uitgegaan van de parkeernormen uit de Beleidsnota parkeren van de gemeente Drimmelen uit 2010 ('Een kwestie van maatwerk'). De gemeente heeft in november 2018 het Beleidsplan Verkeer en Vervoer 2018-2028 vastgesteld. Het hoofdstuk Parkeren uit het Beleidsplan Verkeer en Vervoer 2018-2028 bevat een actualisatie van de systematiek om te bepalen of bij ontwikkelingen en nieuw- en verbouwplannen kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Of in verband met een nieuwe ontwikkeling of verandering wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, wordt beoordeeld aan de hand van de volgende systematiek:

- De gemeente Drimmelen heeft geen eigen specifieke parkeernormen. Er wordt voor het toepassen van de parkeernormen uitgegaan van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, CROW (CROW publicatie 381).
- Deze parkeerkencijfers kennen een minimum en een maximum normering. De gemeente gaat hierbij uit van het gemiddelde tussen het minimum en maximum kencijfer, omdat in de gemeente Drimmelen geen sprake is van een uitzonderlijke situatie op grond waarvan een hoge of lage parkeerbehoefte verwacht mag worden.
- Volgens de typologie van stedelijkheidsgraad van het CBS is de gemeente Drimmelen gekwalificeerd als 'weinig stedelijk'.
- Op basis van de richtlijnen van het CROW zijn voor de gemeente Drimmelen de stedelijke zones 'centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied' onderscheiden. Gebieden in de bebouwde van Made en Terheijden die zijn aangemerkt als "winkelconcentratiegebied" en/of "centrum" behoren tot de stedelijke zone 'centrum'.
- Het is de bedoeling dat parkeernormen een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling, zodat in bepaalde situaties een bredere belangenafweging dan alleen parkeren nodig is. Het college van burgemeester en wethouders kan in dergelijke gevallen een bouwinitiatief goedkeuren zonder dat de parkeerbehoefte volledig wordt gerealiseerd.
- Een initiatiefnemer dient op basis van een berekening van de parkeerbehoefte aan te geven hoe het parkeren op eigen terrein wordt opgelost (parkeeraanbod). Als het niet lukt om de parkeerbehoefte van het bouwplan op eigen terrein op te lossen en er zijn ook geen andere (particuliere) alternatieven beschikbaar dan kan naar oplossingen in de openbare ruimte worden gekeken.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de bebouwde kom van de kern Made. Het 'centrum' van Made is in het Centrumplan Made (vastgesteld op 8 september 2016) aangegeven als het gebied behorende tot en grenzende aan de straten Den Deel, Nieuwstraat, Raadhuisplein, Godfried Schalckenstraat, Marktstraat, Valkenbergplein, Middelmeede, Molenplein, Kerkstraat en Gaymans Plantsoen.

Het Centrumplan Made integreert meerdere beleidsvelden, waaronder centrumfuncties, openbare ruimte, verkeer en evenementen. In verband met parkeren wordt voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gerekend met de parkeernormering voor stedelijke zone 'centrum'.

In verband met de in dit bestemmingsplan beoogde woningbouwontwikkeling wordt binnen het plangebied voorzien in een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Uitgaande van de meest actuele CROW-parkeerkencijfers (CROW publicatie 381) is in verband met de 19 appartementen die in dit bestemmingsplan zijn voorzien gerekend met een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per appartement.

Het in die norm begrepen aandeel bezoekers bedraagt 0,3 parkeerplaats per appartement. Daarmee is uitgegaan van het op grond van de CROW-richtlijnen hoogste, gemiddelde, parkeerkencijfer voor appartementen (Koop, etage, duur).

Van de in het plangebied te realiseren 31 parkeerplaatsen worden 20 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Daarnaast worden voor rekening van initiatiefnemer van de te realiseren appartementen binnen het plangebied 9 parkeerplaatsen aan de zijde van de Middelmeede gerealiseerd en wordt aan de zijde van de Adelstraat voorzien in 2 parkeerplaatsen. Daarmee wordt, gelet op de met dit bestemmingsplan beoogde woningbouwontwikkeling, voorzien in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Overigens is uit onderzoek gebleken dat er binnen een aanvaardbare loopafstand van het plangebied ruim voldoende (openbare) parkeerplaatsen aanwezig zijn om ook op piekmomenten in voldoende parkeerplaatsen te kunnen voorzien.

5 Onderzoek en verantwoording

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.

Korte geschiedenis en onderzoeksresultaten Erfgoedkaart Drimmelen

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 1460 maar net als voor Made mag hier reeds vanaf de dertiende eeuw maar mogelijk eerder al menselijke bewoning verondersteld worden.

Het westelijk gedeelte van Prinsenveld 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 stormvloed 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 binnenzee. Nu nog is de huidige Biesbosch daar mede een restant van.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 2. Deze dubbelbestemming beschermt de mogelijke aanwezige archeologie resten. Bij ingrepen in de bodem die dieper reiken dan 0,5m. of die een oppervlakte beslaan groter dan 1.000 m² dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

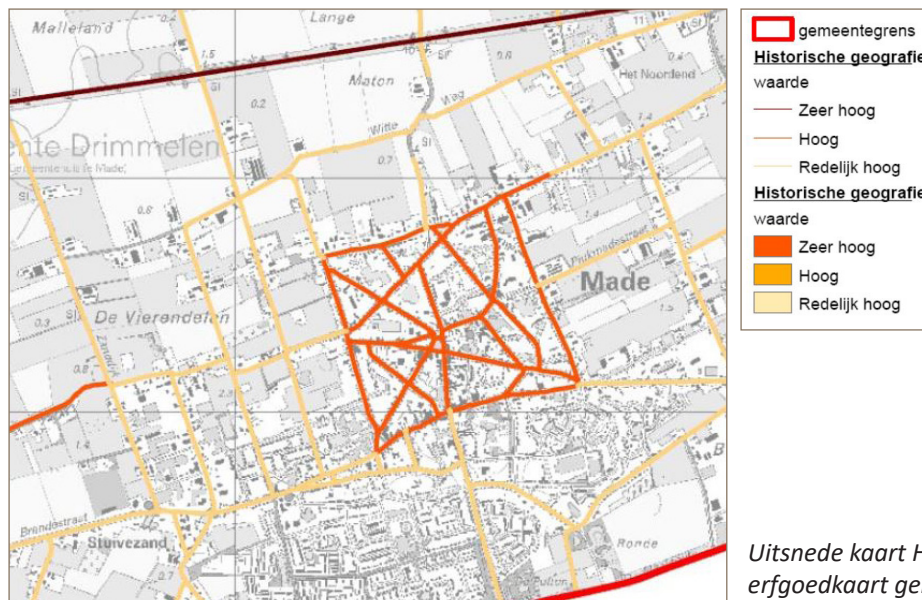
In onderhavig plan worden alleen ingrepen voorzien binnen / op het bestaande gebouw. Er zijn geen ingrepen in de bodem voorzien. De dubbelbestemming wordt gehandhaafd. Indien toch ingrepen dieper dan 0,5 of groter dan 1.000 m² worden uitgevoerd zal alsnog archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat de locatie niet ligt in een gebied dat vanuit provinciale belangen specifieke bescherming vereist.

De gemeente Drimmelen heeft in 2011 een erfgoedkaart opgesteld, waarop relevante archeologische en de cultuurhistorische waarden op lokaal niveau zijn aangegeven. Dit beleid bestaat uit diverse kaartbeelden. Uit cultuurhistorisch oogpunt is het kaartbeeld 'historische geografie' het meest relevant.



Uitsnede kaart Historische geografie behorende bij de erfgoedkaart gemeente Drimmelen

De Adelstraat wordt op de historisch-geografische inventarisatiekaart aangemerkt als een historisch-geografische structuur van hoge waarde. Dit resulteert op de waardenkaart eveneens als een hoge waarde. Het planvoornemen, met realisatie van appartementen binnen de bestaande bebouwing, tast de historisch-geografische structuur van de Adelstraat niet aan. De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.2. Water

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

De ontwikkeling beoogt een functiewijziging. De oppervlakte verharding blijft met het plan gelijk. Dit betekent dat conform het beleid van het waterschap er geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

In algemen zin geldt dat gebruik van uitlopende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht pvc vanuit water(bodem)kwaliteit en ecologie niet zijn gewenst.

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.

Conclusie

Het plangebied is in de bestaande situatie vrijwel volledig verhard. Het plan beoogt geen uitbreiding van de verharding, slechts een functiewijziging van het bestaande pand. Daarbij zullen er geen veranderingen plaatsvinden aan het verhard oppervlak. Momenteel wordt zowel het hemelwater als het afvalwater afgevoerd op het aanwezige rioolstelsel. De waterhuishoudkundige situatie verandert niet. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3. Natuurtoets

De locatie is nu volledig bebouwd en verhard. Het plangebied ligt niet in het NNN (NatuurNetwerkNederland, de voormalige Ecologische hoofdstructuur) of een Natura 2000 gebied. Aangezien er enkel inpandige verbouwingen plaatsvinden en er een nieuwe verdieping op de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd zijn er geen beschermde flora en fauna te verwachten. De bouwwerkzaamheden zelf kunnen eventueel leiden tot het verstoren van fauna.

Volledigheidshalve heeft Jansen Natuur een quickscan natuur uitgevoerd (Jansen Natuur, Quickscan Natuur Adelstraat 9 Made, februari 2018). Het rapport trekt de volgende conclusies:

- Het plan zal geen negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Noord-Brabant.
- Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde diersoorten.
- Het plan zal geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht dient in acht te worden genomen.

Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar het rapport, dat als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Berekening stikstofdepositie

In het ontwerp bestemmingsplan was een berekening van de stikstofdepositie opgenomen, uitgaande van het PAS (Programma Aanpak Stikstof). Op basis van de uitspraak van de Raad van State dd. 29 mei 2019, is het niet meer mogelijk om het Programma Aanpak Stikstof (de PAS) te gebruiken als toestemmingsbasis voor activiteiten en ontwikkelingen. Dit betekent dat de mogelijke effecten op Natura2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie per project/activiteit zelfstandig dienen te worden beschouwd en verantwoord.

‘De Essentie’ heeft een nieuwe stikstofdepositieberekening gedaan en een notitie opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In de notitie is, binnen de nieuwe uitgangspunten en kaders ‘na 29 mei 2019’, aangegeven of er mogelijk significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie kunnen zijn.

In de nabijheid van de projectlocatie liggen enkele Natura2000 gebieden. Het meest dichtbij zijnde Natura2000 gebied is de Biesbosch, op ca. 3,7 km ten noorden van de projectlocatie.

Voor Natura 2000-gebieden geldt een beschermingsregime om aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze gebieden te voorkomen. Middels instandhoudingsdoelstellingen is dit vastgelegd. In de Wet natuurbescherming (verder Wnb) is de bescherming van deze gebieden geregeld. Het project dient daarom getoetst te worden op de mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Voor projecten geldt een vergunningplicht als het project een verslechterend of significant verstorend effect kan hebben op een Natura 2000-gebied (art. 2.7 Wnb). Als significante effecten niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten, moet er op grond van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling worden opgesteld (art 2.8 Wnb).

Gezien de afstand van de projectlocatie tot aan het meest nabij gelegen Natura2000 gebied (Biesbosch) en de omvang van het project, zijn directe effecten (oppervlakteverlies en versnippering) en externe effecten (verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trillingen, optische verstoringen of verstoringen door mechanische effecten) op voorhand uit te sluiten. Mogelijke verzuring en vermesting door stikstofdepositie uit de lucht vanuit het project is op voorhand niet uit te sluiten. Om inzichtelijk te maken of er sprake is van stikstofdepositie die mogelijk significante negatieve effecten kan veroorzaken, is middels de Aerius Calculator berekend welke stikstofdepositie er kan zijn.

Op 16 september 2019 is door het RIVM een nieuwe versie van het rekenprogramma Aerius vrijgegeven. Met deze nieuwe versie kunnen stikstofdepositieberekeningen worden uitgevoerd, rekening houdend met de gevolgen van de RvS uitspraak. Met deze nieuwe versie van Aerius is het derhalve wederom mogelijk om aan te tonen of er mogelijk sprake is van significante stikstofdepositie, te weten een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats binnen Natura2000 gebieden.

Om inzicht te krijgen in mogelijke effecten van stikstofdepositie, zijn twee scenario's doorgerekend in Aerius:

- De nieuwe gebruiksfase met 19 appartementen

De bouwaanvraag voor de appartementen is ingediend vóór 1 juli 2018. De appartementen worden gerealiseerd met gasaansluiting. De NO_x emissie van nieuwbouw appartementen bedraagt 1,11 kg/jaar, conform Aerius factsheet ‘ruimtelijke plannen – emissiefactoren’. Tevens is er sprake van verkeersgeneratie. De totale uitstoot NO_x vanuit de appartementen is 21,1 kg/jr. Op basis van CROW-publicatie 317 is bepaald dat de totale verkeersgeneratie van de 19 appartementen 148,2 motor-voertuigen per etmaal bedraagt (7,8 mvt/etm per appartement als maximale verkeersproductie in niet-stedelijk gebied). Het verkeer is verdeeld in 90% licht verkeer en 10% middelzwaar verkeer. Het verkeer verdeelt zich in twee richtingen: 60% gaat ‘richting zuid’: via de Adelstraat en Godfried Schalckenstraat richting A59, vanaf waar het verkeer opgenomen is in het heersend verkeersbeeld. De overige 40% gaat via Adelstraat, Blockmakerstraat en Steelhovensedijk richting de Brieltjensweg, vanaf waar het verkeer is opgenomen in het heersend verkeersbeeld. De totale stikstofuitstoot van verkeer bedraagt (cfm berekening in Aerius) 43,5 kg/jr.

- De bouwphase van het project

Om inzicht te krijgen in de verkeersgeneratie en de inzet van mobiele stikstofbronnen tijdens de bouwphase, is door de initiatiefnemer geïnventariseerd welke werkzaamheden plaats vinden. Op basis hiervan is bepaald

welke verkeersgeneratie de bouwfase genereert (verdeeld in licht, middelzwaar en zwaar vrachtverkeer) en hoeveel inzet er is van mobiele bronnen. Hierbij is de totale inzet doorvertaald naar etmaalintensiteiten (verkeer) en brandstofverbruik (mobiele bronnen) per jaar. De mobiele bronnen zijn divers van inzet, er is als gemiddelde uitgegaan van de klasse STAGE IIIA, vermogen 130-560 kW (categorie H). Het bouwverkeer rijdt volledig over de Godfried Schalckenstraat richting A59, alwaar het is opgenomen in het heersend verkeersbeeld. De stikstofuitstoot van het bouwverkeer bedraagt in totaal 3,8 kg/jr, de uitstoot van de mobiele bronnen bedraagt 28,8 kg/jr.

Met deze uitgangspunten is voor beide situaties berekend of er mogelijk sprake is van stikstofdepositie op stikstof-gevoelige habitats binnen nabijgelegen Natura2000 gebieden (op ca. 3,7 km ten noorden van de locatie ligt het Natura2000 gebied De Biesbosch). Uit de Aeries berekeningen volgt dat in beide situaties, dus in de bouwfase én in de toekomstige gebruiksfase, geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen sprake is van stikstofdepositie; dit staat de realisatie van de 19 appartementen niet in de weg.

5.4. Verkeer

Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van 19 woningen binnen het plangebied. Er verdwijnt een substantiële omvang aan commerciële functie.

Binnen de onder het oude regime op de projectlocatie toegelaten centrumfuncties was niet uitgesloten dat deze een redelijke mate van verkeer met daarmee gepaard gaand geluid en hinder van komende en gaande voertuigen konden genereren. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" vertaalt de verkeersaantrekkende werking van een functie zich niet in vaste afstanden, maar in een kwalitatieve index. Hierbij is er onderscheid gemaakt in:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

De onder het oude regime binnen de bestemming Centrum toegelaten functies zijn in hun algemeenheid geclassificeerd in de indexen 1 en 2. Dit betekent dat in de oude planologische situatie maximaal sprake was van een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Het nieuwe regime brengt hierin een afname. Wat betreft potentieel verkeersaantrekkende werking, verkeersgeneratie en daarmee samenhangend de geluidbelasting heeft dit geen planologische verslechtering tot gevolg.

Oude situatie

Uitgaande van de situatie dat het gehele gebouw in gebruik was door de Rabobank is er, gebruik makend van de kencijfers van het CROW, sprake van een verkeersgeneratie van circa 240 voertuigbewegingen per etmaal. Deze feitelijke situatie komt overeen met de (maximale) planologische situatie, waarbij het gehele pand voor kantoor in gebruik is, conform de bestemming Centrum.

Het aantal van 240 voertuigbewegingen is gebaseerd op 11,7 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² b.v.o. kantoor met baliefunctie. Het gebouw bood ruimte aan circa 2.050 m² b.v.o. kantoor met baliefunctie. Voor de CROW kencijfers is dan uitgegaan van 'weinig stedelijk', 'centrumgebied' en 'midden bandbreedte'.

Nieuwe situatie

In de toekomstige planologische situatie is sprake van een verkeersgeneratie van circa 137 voertuigbewegingen per etmaal. In dit plan is voor wat betreft de berekening van het aantal verkeersbewegingen uitgegaan van de volgens CROW richtlijnen hoogste verkeersgeneratie. Dat is voor 'appartementen, koop, etage, duur'. Verder is voor de CROW kencijfers, overeenkomstig de oude situatie, uitgegaan van 'weinig stedelijk', 'centrumgebied' en 'midden bandbreedte'.

De verkeersgeneratie in het plan met 19 appartementen is dan als volgt:

$$19 \text{ appartementen} \times 7,2 = \text{Totaal } 136,8 \text{ verkeersbewegingen per etmaal}$$

Door de bestemmingsplanwijziging wordt de verkeersdruk op het gebied dus verminderd.

In de Aeries berekening is voor de verkeersgeneratie uitgegaan van een "worst case" scenario. Daarbij is voor de kencijfers CROW het maximum in de bandbreedte voor niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom als uitgangspunt genomen en zijn alle 19 appartementen aangemerkt als dure koopappartementen. In dit "worst case" scenario is de totale verkeersgeneratie 148,2 motorvoertuigen per etmaal (7,8 mvt/etmaal per appartement).

Ook dit aantal van 148,2 motorvoertuigen per etmaal (worst case) ligt nog aanzienlijk onder het aantal van 240 motorvoertuigen per etmaal dat berekend is voor de oude situatie waarin de Rabobank nog gevestigd was in het gebouw.

5.5. Bezinning

Door Marquart architecten is een bezonningsstudie gedaan. Zij hebben inzichtelijk gemaakt hoe de schaduwwerking van het bouwvolume, dat mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan, is en hoe zich dat verhoudt tot de schaduwwerking van het bouwvolume dat mogelijk is binnen het nieuwe bestemmingsplan. Uit de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan volgt dat een pand kan worden opgericht met een maximale goothoogte van zeven meter en een maximale bouwhoogte van elf meter. Er is geen kapvorm voorgeschreven. Een lessenaarsdak waarbij het hoogste punt aan de oostzijde van het perceel is gelegen behoort tot de mogelijkheden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Deze situatie, conform de bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan, is vergeleken met de nieuwe situatie in dit nieuwe bestemmingsplan. Uit de studie blijkt dat er van een onevenredige vermindering van zonlichttoetreding of meer schaduwwerking met de beoogde planologische wijziging geen sprake is.

Voor een compleet inzicht in de bezonningsstudie wordt verwezen naar bijlage 4, de bezonningsstudie van Marquart architecten met datum 5 februari 2019.

5.6 Milieutoets

5.6.1 Bodem

Er is door Agel adviseurs een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en heeft de datum 26 maart 2018. Agel heeft op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodem- en asbestonderzoek het volgende geconcludeerd:

- In de mengmonsters van de bovengrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond.
- In mengmonster MM03 van de ondergrond met sporen beton, puin, baksteen en een sterke mestgeur, zijn licht verhoogde gehalten aangetoond van zink, minerale olie en PAK. De licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen.
- Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit zijn de mengmonsters MM01 en MM02 beoordeeld als 'altijd toepasbaar'. Mengmonster MM03 is beoordeeld als klasse 'industrie'.
- Op de locatie is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. In beide grondmengmonsters ligt het gewogen gehalte aan asbest beneden de detectielimiet (gewogen gehalte aan asbest van < 0,2 mg/kg d.s. en < 0,1 mg/kg d.s.).
- In het grondwater uit peilbuis PB01-bestaand is een licht verhoogde concentratie aan molybdeen aangetroffen. Sommige van de parameters zijn ook verhoogd aangetroffen ten gevolge van de verhoogde rapportagegrens vanwege de storingen in de monstermatrix. Benzeen, naftaleen, xylenen, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, 1,1-dichloorethaan, dichloormethaan, monochlooretheen, tetrachlooretheen, tetrachloormethaan, som C+T dichlooretheen en de som dichloorpropanen hebben een verhoogd detectielimiet. Daarnaast is al bekend dat er in het grondwater een VOCl verontreiniging aanwezig is. De sanering hiervan is al in een vergevorderd stadium.

Met het verkennende bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar de voorgenomen bouwactiviteiten.

Wel wordt opgemerkt dat de onderzoekslocatie deel uit maakt van een bekend geval van ernstige bodemverontreiniging met VOCl in het grondwater. De bronlocatie bevindt zich ter plaatse van Adelstraat 5, waar in het verleden een garagebedrijf met pompeilanden en een wassstraat/wasbox gevestigd was. Er heeft in 2005-2006 een bodemsanering plaats gevonden. Naar verwachting bestaat het nu nog resterende deel van de (grondwater)sanering vooral uit monitoring door middel van peilbuizen.

De provincie Noord-Brabant heeft in een brief aangegeven dat de locatie Adelstraat 9 gewoon gebruikt kan worden voor wonen en wonen met tuin. De brief is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ondanks dat uit bovengenoemd verkennend bodem- en asbestonderzoek geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen van waaruit aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is, heeft de initiatiefnemer toch aanvullend bodemonderzoek laten verrichten onder het bestaande gebouw van de Rabobank om daarmee zekerheid te verkrijgen dat ook in de bodem onder het gebouw geen sprake is van bodemverontreiniging. De grond onder gebouw kon immers niet eerder worden onderzocht dan nadat de betonnen begane grondvloer was verwijderd.

Het aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek, met datum 8 mei 2019, is door Agel adviseurs uitgevoerd op basis van de NEN 5740 waarbij voor het onderzochte deel geen nieuw grondwateronderzoek nodig is. De

doelstelling van het aanvullend verkennend bodemonderzoek is inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Hierbij is tevens indicatief onderzoek naar een verdenking op asbest verricht op basis van de NEN 5707. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 (protocollen 2001 en 2018).

De resultaten van het aanvullende bodem- en asbestonderzoek zijn als volgt:

- In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond.
- Op de locatie is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. In beide grondmengmonsters ligt het gewogen gehalte aan asbest beneden de detectielimiet (gewogen gehalte aan asbest van < 1,2 mg/kg d.s.).
- Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek wordt de hypothese 'onverdacht' bevestigd. De resultaten geven geen aanleiding tot herziening van de onderzoeksopzet of tot het verrichten van een aanvullend bodemonderzoek.
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar de voorgenomen bouwactiviteiten en het gebruik als wonen.

5.6.2 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.

Appartementen worden beschouwd als (geluid)gevoelige functies. Noch in de Wet geluidhinder noch in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" worden appartementen/woningen als geluidsbronnen c.q. milieu-belastende functies gezien. Kantoren hebben daarentegen wel een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid in rustige woonwijk (in casu is zelfs sprake van gemengd gebied, zodat deze richtafstand teruggebracht kan worden tot 0 meter). Met het initiatief zal de milieubelasting op de omgeving daarom afnemen.

5.6.3. Akoestiek

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek verricht (d.d. 4 mei 2017). Dit onderzoek is uitgevoerd omdat het plan gelegen was binnen de ingevolge de Wet geluidhinder geldende geluidzone voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Adelstraat en de Godfried Schalckenstraat en daarom op grond van de wet akoestisch onderzoek nodig was. De Middelmeede is een 30 km/weg. Op grond van de Wet geluidhinder kan voor dergelijke wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï achterwege blijven.

Inmiddels is de verkeerskundige situatie voor de Adelstraat en de Godfried Schalckenstraat gewijzigd. Ter plaatse van de Adelstraat is een 30 km/uur regime ingesteld en ook de Godfried Schalckenstraat is vanaf de Parklaan tot aan de Adelstraat een 30 km-zone geworden. Hoewel de Wet geluidhinder daartoe niet verplicht, moet in het geval een 30 km-zone is ingesteld worden nagegaan of de geluidsbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Nagegaan is of ter plaatse van de appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

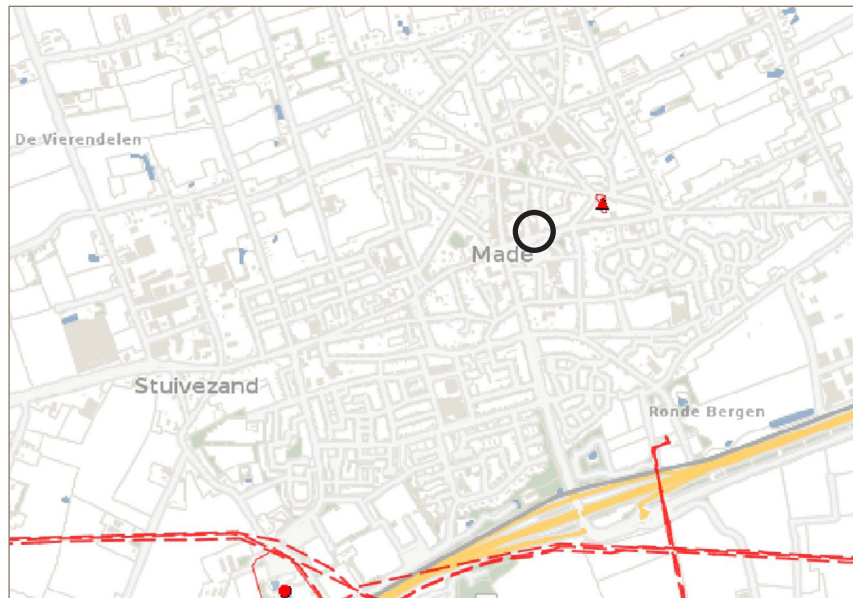
Het bestaande gebouw van de voormalige Rabobank wordt getransformeerd naar appartementen. In het bestemmingsplan Kern Made is wonen op de begane grond en de eerste verdieping reeds toegestaan. De realisering van woningen op de begane grond en op de eerste verdieping van het gebouw is reeds in het kader van dat bestemmingsplan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. Op het bestaande gebouw wordt een tweede verdieping met appartementen gebouwd en worden er in zoverre planologisch nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

De uitkomsten van de akoestische berekeningen die Tritium heeft gemaakt laten zien dat als gevolg van de Godfried Schalckenstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de appartementen op de tweede verdieping wordt overschreden. Nu deze weg deels is aangewezen en ingericht als 30 km-zone mag er van worden uitgegaan dat de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan berekend.

Voor de Middelmeede geldt dat uit het akoestisch onderzoek van Tritium volgt dat de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen op de tweede verdieping de voorkeursgrenswaarde overschrijden. Door het terugleggen van de tweede verdieping wordt de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen op die verdieping echter aanmerkelijk gereduceerd. Datzelfde geldt voor de Adelstraat, met dien verstande dat in dat onderzoek voor de Adelstraat nog is uitgegaan van een situatie waarin deze weg niet is ingericht als 30 km-weg. Dat is inmiddels wel het geval.

De geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de Adelstraat zal naar mag worden aangenomen als gevolg hiervan aanmerkelijk lager zijn dan in het rapport van Tritium is berekend. Uit het onderzoek van Tritium volgt verder dat de ingevolge de Wet geluidhinder geldende maximale ontheffingswaarde van 63 dB nergens wordt overschreden. De appartementen beschikken over een geluidluwe zijde. De geluidsbelasting binnen de appartementen, in de daarvan deel uitmakende verblijfsruimten, zullen voldoen aan de ingevolge het Bouwbesluit geldende binnengrenswaarde van 33 dB.

Gelet op vorenstaande zal sprake zijn van een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in verband met wegverkeersgeluid aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Uitsnede risicokaart, zwart omcirkeld de locatie

5.6.4. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege 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.

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een 'tankstation');
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen;
- propaantanks bij particulieren.

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in de buurt van de gewenste ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn. Het tankstation aan de Adellaan, het tankstation aan de Adelstraat, de buisleidingen aan de zuidzijde van Made en de A58 liggen weliswaar in de omgeving van het plangebied, maar buiten de contouren van het plaatsgebonden risico en buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk.

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

5.6.5 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 19 woningen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB- NIBM) van 1500 woningen niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.6.6 Vormvrije MER beoordeling

Vanaf 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden. Voor de woningbouwontwikkeling aan de Adelstraat is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer betreft. Deze (indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan niet leidt tot specifieke significante milieueffecten die een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Op grond van deze uitkomsten zal het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan, besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

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

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 uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Het maximale aantal woningen is gesteld op 19. Aan-huis-gebonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels.

Op de gronden is een bouwvlak en een gevellijn gelegd. Hoofdgebouwen moeten met de voorgevel georiënteerd zijn op de gevellijn. Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 11 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven.

Aan de voorzijde is binnen het bouwvlak een specifieke bouwaanduiding - balkons opgenomen. Binnen deze zone zijn geen hoofdgebouwen mogelijk. Behalve balkons en ondersteunende constructies mogen binnen deze bouwaanduiding ook uitstekende geveldelen worden gebouwd.

Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen), zijn hoogtematen bepaald.

In verband met parkeren is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat de gronden met de bestemming 'Wonen' slechts mogen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied ten minste 31 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Waarde-Archeologie-2

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische middelhoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 1.000 m² en werkzaamheden die dieper gaan dan 0,5 meter geldt een omgevingsvergunningplicht.

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 door 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 "Adelstraat 9, Made".

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 heeft, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst gesloten 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 bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden worden naar de betreffende personen en instanties. Er is één reactie binnengekomen van het Waterschap Brabantse Delta. De reactie heeft geleid tot aanvullingen in H 5.2 van de toelichting. Daarnaast hebben er enkele ambtshalve wijzigingen in de toelichting plaatsgevonden.

Op 12 april 2017 heeft een openbare inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn de plannen gepresenteerd en heeft de omgeving kennis kunnen nemen van de ontwikkeling en de bestemmingsplanwijziging.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 november 2017 tot en met 21 december 2017 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Indieners zijn tevens op 8 februari 2018 tijdens de 'hoorcommissie bestemmingsplannen' in de gelegenheid gesteld hun ingediende zienswijze toe te lichten. De ingediende reacties hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen aan toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vervolgens op 31 mei 2018 vastgesteld.

Door een van de indieners van zienswijzen is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft op 18 september 2019 geoordeeld dat inzake de parkeerregeling dit beroep slaagt. Het besluit van de gemeenteraad om op 31 mei 2018 het bestemmingsplan vast te stellen is daarmee vernietigd.

De gemeenteraad heeft vervolgens de keuze om na vernietiging van het met afdeling 3.4 Awb voorbereide besluit (zoals in dit geval de vaststelling van het bestemmingsplan) de in die afdeling voorgeschreven procedure opnieuw te volgen dan wel om een nieuw besluit te nemen en daarbij terug te vallen op de reeds gevoerde procedure.

Omdat in het onderhavige geval het bestemmingsplan alleen is vernietigd op grond van de parkeerregeling volstaat het om door de gemeenteraad een herzien bestemmingsplan te laten vaststellen en daarbij terug te vallen op de reeds gelopen voorbereidingsprocedure.

Verder zijn naar aanleiding van onder meer het verhandelde in de eerste procedure enkele verduidelijkingen en wijzigingen aangebracht in de plantoelichting, op de verbeelding en in de planregels. Deze wijzigingen hebben niet tot gevolg dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een wezenlijk ander plan. Ingevolge vaste jurisprudentie kan daarom volstaan worden met enkel het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan zonder dat de voorbereidingsprocedure opnieuw doorlopen behoeft te worden.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen Adelstraat 9, Made'. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

**Bestemmingsplan “Adelstraat 9, Made”
Vastgesteld**

NL.IMRO.1719.1bp17adelstraat9-vg01

Gorinchem, 14 november 2019