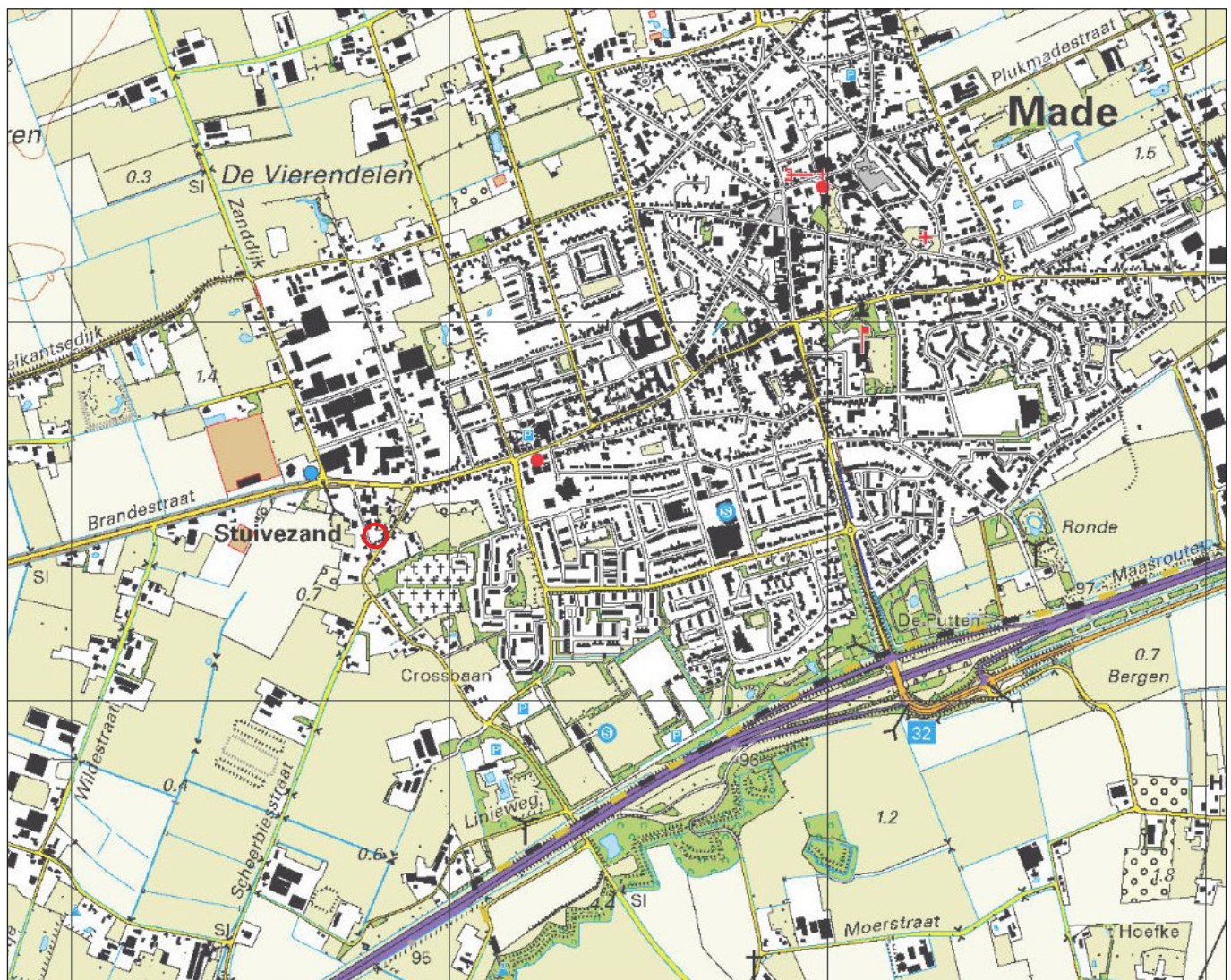


Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Stuivezandsestraat 9 te Made” Vastgesteld



Gorinchem, 8 februari 2019

NL.IMRO.1719.1bp18Stuivezstr9-vg01

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Stuivezandsestraat 9 te Made”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 8 februari 2019

NL.IMRO.1719.1bp18Stuivezstr9-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	Woonbehoefte	15
2.4.3	Welstandsnota	16
3	Analyse van de bestaande situatie	17
3.1	Historische ontwikkeling	17
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	18
4	Planontwikkeling	19
5	Onderzoek en verantwoording	21
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	21
5.1.1	Beleid cultuurhistorie en archeologie	21
5.1.2	Situatie cultuurhistorie en archeologie Stuivezandsestraat 9	22
5.2	Bodem	23
5.3	Milieu	24
5.3.1	Flora en Fauna	24
5.3.2	Waterparagraaf	24
5.3.3	Wegverkeerslawaaï	26
5.3.4	Bedrijven en Milieuzonering	26
5.3.5	Luchtkwaliteit	28
5.4	Externe Veiligheid	28
5.5	Kabels en leidingen	30
5.6	Vormvrije MER beoordeling	30

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	31
7	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Overzicht van losse bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies BV, documentnr. 1710/003/LM-02, versie 1, 5 december 2017
2. Quicksan geur Stuivezandsestraat te Made, gemeente Drimmelen, Tritium Advies BV, documentnr. 1410/003/LM-01, 6 december 2017
3. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies BV, documentnr. 1710/012/TM-01, versie 0, 7 december 2017
4. Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Transect, projectcode 1710001, eindversie, 10 december 2017
5. Nota van zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan "Stuivezandsestraat 9, Made", Gemeente Drimmelen, oktober 2018

1 Inleiding

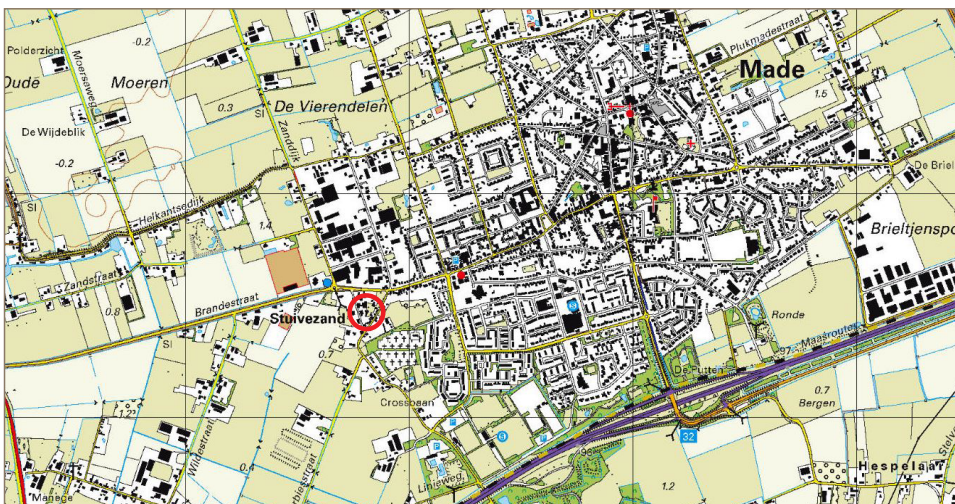
1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel aan de Stuivezandsestraat 9 te Made. De Stuivezandsestraat is gelegen aan de westrand van de kern van het Brabantse dorp Made, één van de zes kernen in de gemeente Drimmelen. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Stuivezandsestraat 9, Made” is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar/initiatiefnemer om hier een vrijstaande woning te realiseren. Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’ mogen op deze locatie geen nieuwe hoofdgebouwen worden gebouwd.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Stuivezandsestraat is gelegen aan de westrand van de kern Made. Het perceel is momenteel in gebruik als tuin bij de woonboerderij ten noorden van de locatie en heeft een oppervlakte van ca. 325m². Ten noorden van het perceel staat een oude woonboerderij evenwijdig aan de straat. Ten zuiden van het perceel, op de splitsing van Stuivezandsestraat en de Klaassenstraat, is tevens een bestaande woning gelegen. Aan de westzijde van het perceel ligt de Stuivezandsestraat. Aan de overzijde van de Stuivezandsestraat staan enkele woningen.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld

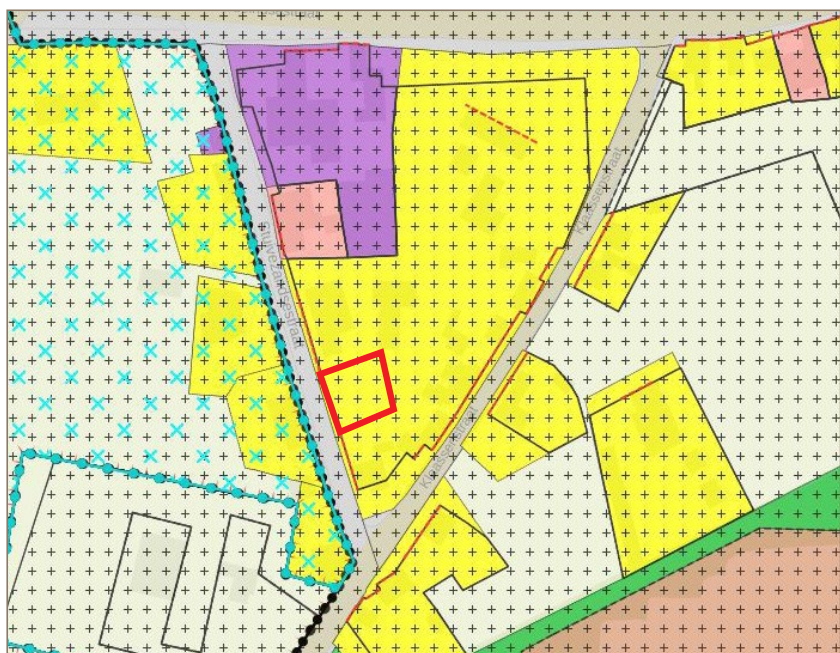


Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld

1.3 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 “Wonen”. Ondanks de woonbestemming is het toevoegen van een burgerwoning ter plaatse niet toegestaan. Wel zijn er bijbehorende bouwwerken toegestaan. Om de nieuwe woning toch juridisch mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Naast de vigerende woonbestemming is ter plaatse eveneens een dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie - 1’ van toepassing. Deze dubbelbestemming is gericht op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische waarden. In de bouwregels van deze dubbelbestemming is vastgelegd dat op gronden met deze dubbelbestemming geen bouwwerken gebouwd mogen worden waarbij de bodem dieper dan 0,5 meter wordt geroerd. Hierbij gelden als uitzondering bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk met ten hoogste 100 m² wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).



Figuur 2.5: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’, locatie in rood omlijnd

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 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)

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:

In de SVIR is tevens de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.16 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema’s uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

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.

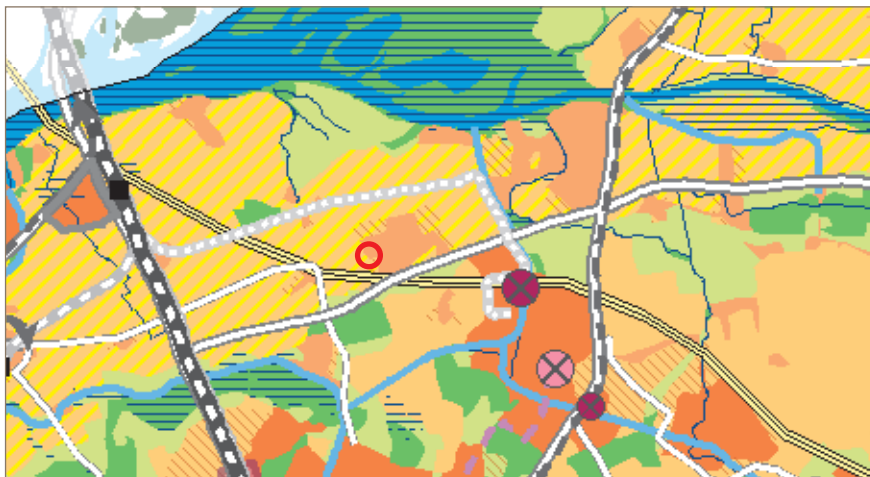
Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in, of in de nabijheid van 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 hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.



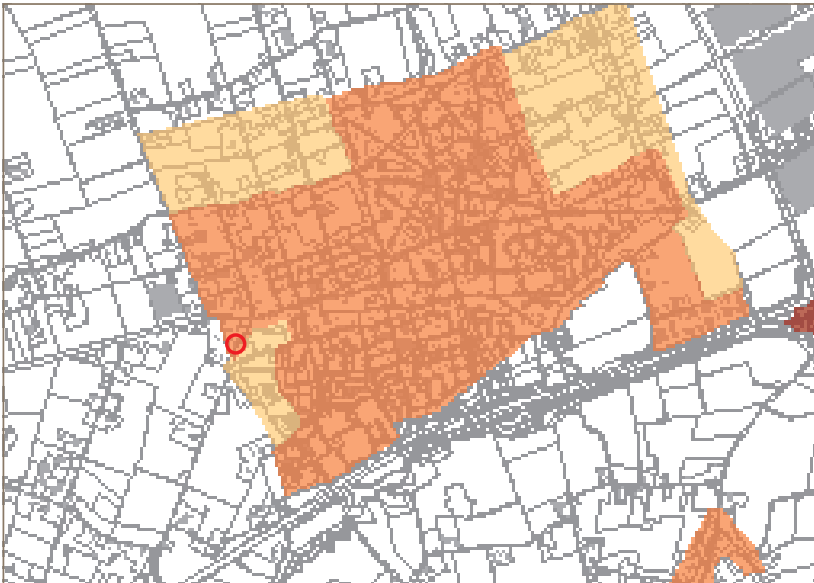
Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie in rood weergegeven. De locatie ligt in de kern Made.

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 voorziet in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik en in een bescheiden intensivering van het bestaand stedelijk gebied.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte is op 18 maart 2014 in werking getreden (geconsolideerde versie 15-07-2017). De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgenomen. Vanuit de Verordening Ruimte is alleen stedelijke ontwikkeling relevant voor de locatie aan de Stuivezandsestraat.



Figuur 2.2: Uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant. Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied, plangebied rood omcirkeld.

In de Verordening Ruimte is de kern Made, en daarmee ook het plangebied, aangegeven als 'bestaand stedelijk gebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking ziet de provincie als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuurlijk landschapswaarden een rol gespeeld.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.

In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Made, binnen het bestaand stedelijk gebied voor verstedelijking en is direct ontsloten via bestaande infrastructuur, de Stuivezandsestraat. Het centrum van Made met voorzieningen is nabij gelegen. Daarmee wordt aangesloten op het beleid de Verordening Ruimte.

2.3 Regionaal beleid

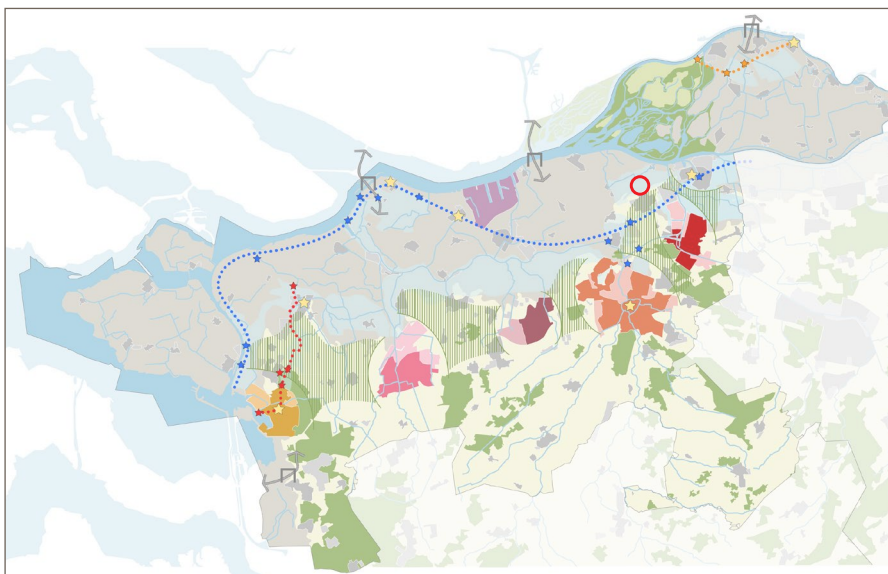
2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

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.



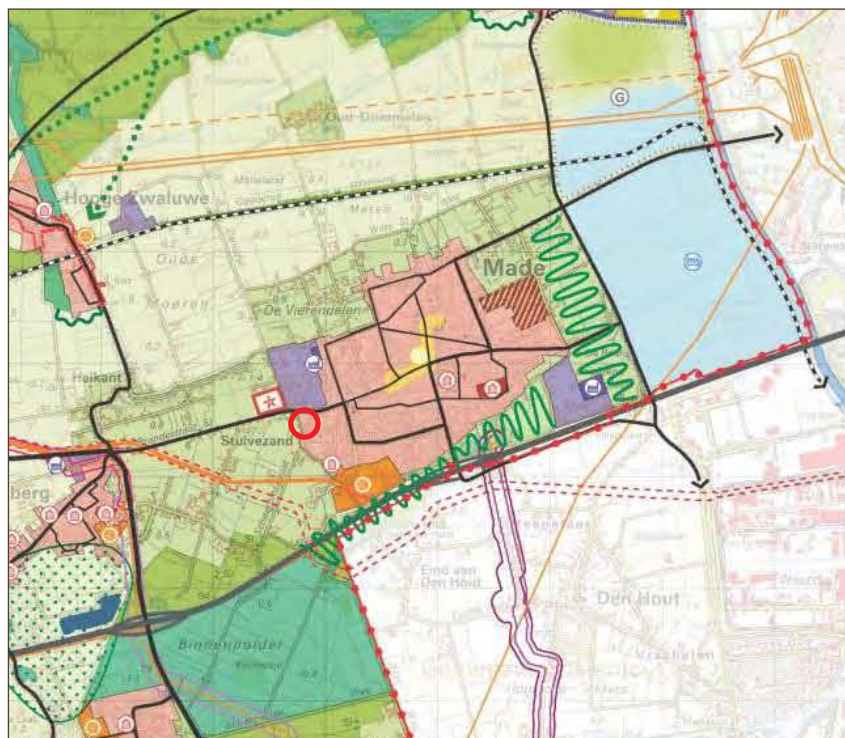
Figuur 2.3: Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

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 een vrijstaande woning aan de Stuivezandsestraat vindt binnen de bestaande dorpskern plaats.



Figuur 2.4: Structuurvisie Plus / Plankaart kern Made, locatie rood omcirkeld

Legenda

Bestaand Te ontwikkelen

- Dorpskern / woningbouw
- Reservering uitbreiding woningbouw
- Beperkte afronding stedelijk gebied
- Beschermd 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 dra
- 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)
- Buisleidingenzone
- 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.

Voorgenomen 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. Het plan voorziet in toevoeging van één vrijstaande woning.

Met het plan kunnen levensloopbestendige woningen in de kern van Made worden gerealiseerd, wat aansluit op een belangrijke doelgroep. Er is behoefte aan de levensloopbestendige woningen in de vrije sector. Het plan beoogt een ontwikkeling met een woning met een volledig programma op de begane grond en past hiermee binnen deze afspraken.

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.

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Made heeft een agrarische oorsprong en is ontstaan als een verzameling boerderijen op gemeenschappelijk weidegebied (de meede). De eerste bebouwing ontstond aan de Voorstraat en de Kalverstraat en later aan de noord- en zuidzijde van de gemeenschappelijke weide. De Middelmade, de huidige kern van het dorp, bleef lang een leeg gebied. Later werd het gebied tussen de Prinsenvolderstraat en de Zanddijk in vier delen ter vervening uitgegeven.

De locatie aan de Stuivezandsestraat ligt aan de westzijde van de kern Made. Stuivezand is een buurtschap in de provincie Noord-Brabant, in de gemeente Drimmelen. Lange tijd was Stuivezand de uiterste noordwesthoek van de gemeente Oosterhout en viel de buurtschap onder het dorp Den Hout. Het lag dichtbij Made dan bij Den Hout, maar Made lag in een andere gemeente.

Sinds 1964 valt de buurtschap onder het dorp Made. Door de groei van het dorp Made zijn Made en Stuivezand tegenwoordig aan elkaar vastgegroeid. Het vanouds agrarische Stuivezand is geleidelijk veranderd in een dorpje met vooral forensen en gepensioneerde landbouwers. Steeds meer boerderijen zijn en worden omgebouwd tot woonhuizen voor en door burgers.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Stuivezand heeft zich nauwelijks ontwikkeld en is een rustige buurtschap aan de rand van Made. De woningen in de omgeving van de locatie bestaan overwegend uit vrijstaande woningen op ruime percelen, in 1 à 2 bouwlagen met kap. Waar voorheen veel woonboerderijen gevestigd waren, zijn deze tegenwoordig meer omgebouwd naar luxe woonhuizen, waarbij de agrarische functie verdwijnt.

De Stuivezandsestraat wordt begeleid door lintbebouwing. Naast de functie wonen zijn er ook enkele agrarische bedrijven gevestigd. De locatie zelf behoort bij de woonboerderij ten noorden ervan en is in gebruik als tuin. Het plangebied is bereikbaar vanaf de straat.



Figuur 3.3: Stuivezandsestraat



Figuur 3.4: Stuivezandsestraat



Figuur 3.5: Stuivezandsestraat 9, tuin behorend bij woonboerderij



Figuur 3.6: Stuivezandsestraat

4 Planontwikkeling

Het plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. In figuur 4.1 is de opzet van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Stuivezandsestraat. Parkeren vindt plaats op het kavel. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal twee auto's op eigen terrein. Aangezien het kavel een oppervlakte heeft van ca. 325 m², is het plangebied van een dusdanige grootte dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Het bouwplan beoogt een vrijstaande woning van één bouwlaag met kap. De initiatiefnemer wil een volledig woonprogramma op de begane grond.

In de regels van dit bestemmingplan zijn voorwaarden opgenomen betreft de maatvoering en situering van het hoofd- en de bijgebouwen. Daarbij is aansluiting gezocht op het vigerend bestemmingsplan 'Kern Made'. De goothoogte en nokhoogte van het hoofdgebouw mogen respectievelijk maximaal 7 en 11 meter bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient meer dan 3 meter te bedragen. Hiermee wordt aangesloten op de regels uit het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 4.1: Stedenbouwkundige schets (schaalloos), locatie zwart omlijnd

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Stuivezandsestraat 9 te Made is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

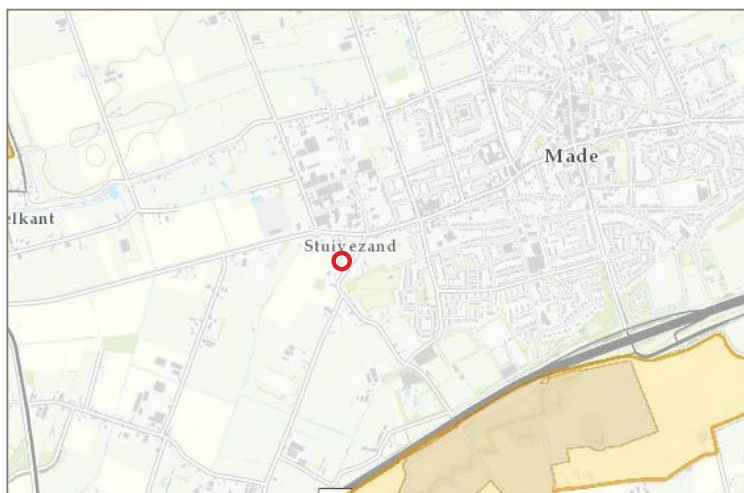
Cultuurhistorie

Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden) bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant

Beleid gemeente Drimmelen

Teneinde de cultuurhistorische belangen in voldoende mate mee te kunnen wegen bij planvorming, heeft de gemeente Drimmelen de cultuurhistorische waarden bijeengebracht en weergegeven in de Erfgoedkaart.

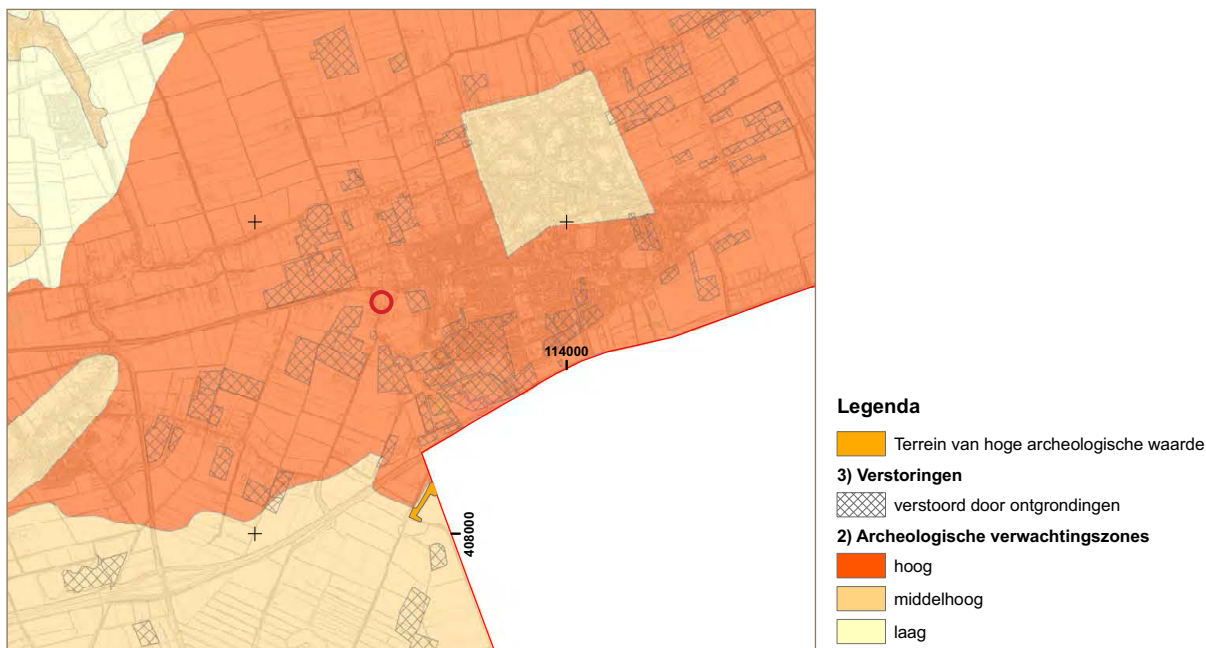
Archeologie

Landelijk 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. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Drimmelen

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. Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Nota archeologie opgesteld. Bij de nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening welke op 21 maart 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De gemeente Drimmelen heeft in 2011 een erfgoedkaart opgesteld, waarop de relevante archeologische en de cultuurhistorische waarden op lokaal niveau zijn aangegeven.



Figuur 5.2: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen

5.1.2 Situatie cultuurhistorie en archeologie Stuivezandsestraat 9

Cultuurhistorie

Made is ontstaan als agrarische nederzetting op de gezamenlijke hooilanden (mede/made) die bij de stad Geertruidenberg behoorden. In eerste instantie ontstond een nederzetting langs de Voorstraat. Deze straat ligt nog altijd als een losse straat in het landschap, zij het dat de bebouwing sterk van karakter is veranderd en is vernieuwd. Het stervormige centrum van Made is later ontstaan en in de loop der tijd langzamerhand ingevuld met bebouwing. Van open tussenruimten is in de huidige tijd weinig bewaard gebleven. Wel is het stervormige

patroon nog altijd zichtbaar. De naam Stuivezand wijst op een ligging in het zandgebied. Van dit gehucht is het patroon van woningen rondom een driehoekige plaatse zichtbaar op kaartmateriaal. Anders dan in andere plaatsen is hier echter geen sprake van een driehoekige plaatse die aan de binnenzijde van de wegen leeg is van bebouwing. Ook op Kadastrale kaarten uit het begin van de 19e eeuw is hier al bebouwing aan de binnenzijde van de driehoek te vinden. In andere plaatsen in het zandgebied bleef de bebouwing aan de buitenzijde van de plaatse en omringde de bebouwing dit plein. In de loop van de 20e eeuw is de bebouwing verder verdicht. Op de Erfgoedkaart – kaartlaag Waardenkaart historische geografie - wordt de nederzetting als geheel, dus ook de Stuivezandsestraat, gewaardeerd met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Conclusie Het planvoornemen, de nieuwbouw van een vrijstaande woning, tast de historisch-geografische structuur van de Stuivezandsestraat niet aan. Het planvoornemen is niet in strijd met de aanwezige cultuurhistorische waarden, mits de nieuwbouw wat betreft hoofdvorm, volume en materialisering aansluit op de omgeving.

Archeologie

In het plangebied is volgens het bestemmingsplan Kern Made 2013 sprake van een archeologische waarde. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vooronderzoek nodig is. Transect heeft een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Onderzoek

In het plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek (karterende fase) uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het onderzoek behoudt het plangebied een hoge archeologische verwachting op resten uit de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Er zijn archeologische resten opgeboord die te relateren zijn aan de historische kern van Stuivezand, zo mogelijk de laatmiddeleeuwse oorsprong van het dorp. Ook oudere resten zijn echter niet uit te sluiten. Deze verwachting is gebaseerd op de mate van intactheid van de bodem en het aantreffen van vondstmateriaal (houtskool, enkele resten baksteen en dierlijk bot). In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient een vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek, proefsleuven uitgevoerd te worden. Voor dergelijk onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Drimmelen dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

5.2 Bodem

Tritium Advies heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies BV, documentnr: 1710/012/TM-01, versie 0, 7 december 2017'. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging die een belemmering zou kunnen veroorzaken met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Onderzoek

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op of nabij de locatie handelingen met asbest zijn uitgevoerd in een mate dat hierdoor een bodemverontreiniging met asbest zou kunnen zijn ontstaan.

Zintuigelijk zijn plaatselijk in de boven- en ondergrond bijmengingen met baksteen (sporen) aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen, betreffen zeer sporadische voorkomende baksteendeeltjes.

Omdat de zintuigelijke waarnemingen van het gegraven inspectiegat, gezien het geïnspecteerde volume, representatiever worden geacht wordt de zintuigelijk schone grond niet als asbestverdacht beschouwd.

Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt de boven- en ondergrond licht verontreinigd te zijn met cadmium, kwik, lood en zink. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met koper. Tevens is een zeer geringe overschrijding van de detectielimiet/ streefwaarde voor naftaleen aangetoond, waardoor deze formeel als licht verontreinigd dient te worden beschouwd.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie, wonen. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de grond veruild is door asbest. Derhalve zijn geen asbestanalyses uitgevoerd. Wel blijkt dat de boven- en ondergrond en het grondwater licht verontreinigd zijn.

De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het NNB (NatuurNetwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura 2000 gebied.

Conclusie

Het plangebied is reeds bestemd als wonen, maar biedt geen nieuwe woningbouw mogelijkheden meer. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de nieuwbouw worden geen vergunningsplichtige bomen gekapt. Leefgebieden van beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied. De bouw van één woning leidt daarmee niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet noodzakelijk.

De bouwwerkzaamheden zelf kunnen eventueel leiden tot het verstoren van fauna. In het kader van de algemene zorgplicht verdient het de aanbeveling dat bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk buiten de kwetsbare perioden plaats zullen vinden.

5.3.2 Waterparagraaf

Beleid 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'.

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

De locatie Stuivezandsestraat 9 is gelegen ten zuidwesten van de kern Made. De locatie bevindt zich in een bebouwingslint net buiten de kern Made. In het plangebied is geen open water aanwezig.

Met de beoogde ontwikkeling worden er geen nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent verharding. De huidige bestemmings is reeds ‘Wonen’ en per bouwperceel mag het bebouwingspercentage niet meer dan 70% bedragen. Dit blijft onveranderd in het onderhavige bestemmingsplan. Het beoogde plan voorziet in de bouw van een nieuwe woning. Deze woning wordt op het bestaande rioleringsstelsel aangesloten, conform de eisen van het waterschap Brabantse Delta.

Omdat er in de Stuivezandsestraat sprake is van een gemengd rioolstelsel mag het hemelwater echter niet op het bestaande stelsel worden aangesloten. Het hemelwater moet verplicht op eigen perceel worden hergebruikt of geïnfiltreerd. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het afvalwater kan op de bestaande riolering worden aangesloten.

5.3.3 Wegverkeerslawaaï

Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Onderzoek

Tritium Advies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Stuivezandsestraat Made' van 5 december 2017.

Het plan aan de Stuivezandsestraat betreft de realisatie van een vrijstaande woning. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Zuideindsestraat, Brandestraat en Scheerbiesstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald. Derhalve is in het akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen Stuivezandsestraat en Klaassenstraat inzichtelijk gemaakt.

Voor de gezoneerde wegen Zuideindsestraat, Brandestraat en Scheerbiesstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Klaassenstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Stuivezandsestraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voornoemde richtwaarde met maximaal 1 dB overschrijdt. Aangezien deze weg niet zoneplichtig is, kan voor hiervoor geen hogere waarde worden aangevraagd.

Aangezien de voornoemde richtwaarde met maximaal 1 dB wordt overschreden, is het mogelijk de afstand tot de perceelgrens te vergroten zodat er wel wordt voldaan aan deze richtwaarde. Wanneer de woning circa 3.5 meter vanaf de perceelgrens wordt gesitueerd is er geen sprake meer van een overschrijding van de richtwaarde.

Conclusie

Een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels is formeel gezien niet nodig. In het kader van een akoestisch goed woon- en leefklimaat wordt een onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels echter geadviseerd. Dit onderzoek kan bovendien door het bevoegd gezag worden geëist. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.

5.3.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.



Figuur 5.3: Agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf, veehouderij, gevestigd aan de Zuideindsestraat 55. Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO-beoordeling van mogelijke nieuwe projectlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking.

Door Tritium Advies is een quickscan geur uitgevoerd. Dit onderzoek is vervat in het rapport 'Quickscan geur Stuivezandsestraat te Made, gemeente Drimmelen, Tritium Advies BV, documentnr. 1410/003/LM-01, 6 december 2017.

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen. Er zijn ook diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.

Gemeenten mogen van bovenstaande normen en afstanden afwijken middels een gemeentelijke verordening. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten middels deze verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen. De gemeente Drimmelen heeft geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Toetsing

Aan de Zuideindsestraat 55 worden enkel dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, namelijk melk- en kalfkoeien (> 2 jaar) en vrouwelijk jongvee (< 2 jaar). Aangezien er enkel diercategorieën aanwezig zijn waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zijn de vaste afstanden conform artikel 4 lid 1 Wgv van toepassing:

- 100 meter binnen de bebouwde kom
- 50 meter buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Of de veehouderij binnen (of buiten) de bebouwde kom ligt, maakt niet uit. De nieuwe woning aan de Stuivezandsestraat is gelegen aan de rand van de kern Made maar ligt nog net binnen de bebouwde kom. Aan de overzijde van de straat begint echter het buitengebied. Er dient derhalve in eerste instantie wel uitgegaan te worden van een vaste aan te houden afstand van 100 meter.

Het dierenverblijf aan de Zuideindestraat betreft een overdekt verblijf als zijnde stal. Op basis van de vigerende milieuvergunning kan geconcludeerd worden dat aan de voorzijde van de stal een tweetal ventilatiepunten aanwezig zijn. De afstand van de nieuwe woning tot aan het dichtstbijzijnde gelegen ventilatiepunt bedraagt circa 90 meter. Er wordt derhalve niet voldaan aan de aan te houden afstand van 100 meter. De afstand van 100 meter die moet worden aangehouden is niet altijd in verhouding gelet op het aantal dieren dat bij de diverse veehouderijen (of hobby-boeren) wordt gehouden. De afstand van 100 meter geldt in principe voor veehouderijbedrijven met 50 dieren als ook met meer dan 1000 dieren.

Om inzicht te krijgen in de geurbelasting op de nieuwe woning is de geurbelasting berekend door gebruik te maken van de emissiefactor voor vleesstieren¹ (35,6 odour units per dier). Dit is een diersoort die wat betreft omvang, gewicht en voeding in grote mate overeenkomt met melkvee. Met deze emissiefactor is de geuremissie van de veehouderij aan de Zuideindsestraat 55 bepaald op de nieuwe woning door gebruik te maken van het berekeningsprogramma V-stacks Vergunning. In de bijlage is de berekening opgenomen. Hieruit kan worden afgelezen dat als gevolg van de 75 dieren die worden gehouden op de Zuideindsestraat 55 de geurbelasting op de nieuwe woning circa 1,4 odour units bedraagt. Binnen de bebouwde kom is maximaal 3 odour units toegestaan.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat (net) niet kan worden voldaan aan de minimaal aan te houden vaste afstand van 100 meter tussen het ventilatiepunt en de gevel van de nieuwe woning. De afstand bedraagt namelijk 90 meter. Op basis van een berekening met een emissiefactor van een vergelijkbare diersoort kan worden geconcludeerd dat vanwege het geringe aantal dieren (75 stuks) de berekende geurbelasting wel ruimschoots onder de norm van 3 odour units blijft. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

Daarnaast is tussen de veehouderij op Zuideindsestraat 55 en het plangebied een brood- en banketbakkerij gevestigd, op Stuvezandsestraat 5.

Ten aanzien van de omgekeerde werking kan worden geconcludeerd dat de nieuwe woning het veehouderijbedrijf en de brood- en banketbakkerij niet (verdergaand) beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden door de aanwezigheid van reeds bestaande woning op een kortere afstand.

5.3.5 Luchtkwaliteit

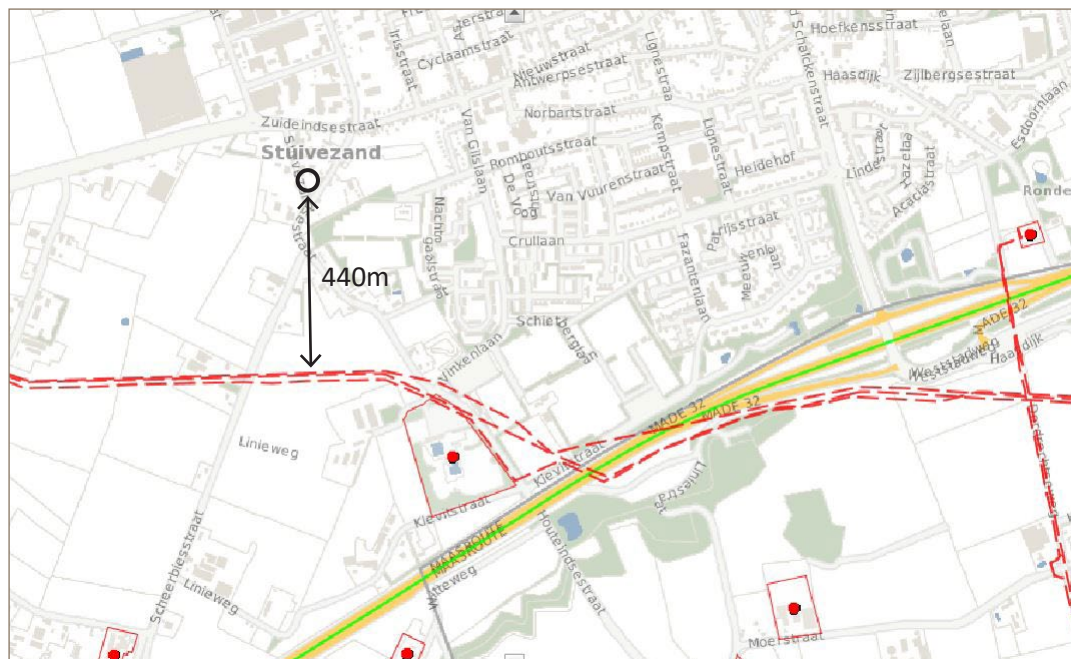
Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van één woning wordt de grens 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.

5.4 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.



Figuur 5.3: Uitsnede Risicokaart, in zwart de locatie

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 een aantal risicobronnen aanwezig zijn. De aanwezige risicobronnen zijn:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de A59
- Vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen
- Zwembad de Randoet

Ten zuiden van het plangebied op ruim 900 meter ligt de A59. Over de A59 vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. In onderstaand schema zijn de stofgroepen aangegeven met de daarbij behorende invloedsgebieden.

Stofgroep	Omschrijving	Invloedsgebied (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	45
GF3	Brandbare gassen	355
LT1	Toxische vloeistoffen	730
LT2	Zeer toxische vloeistoffen	880
GT3	Zeer toxische gassen	560
GT4	Zeer toxische gassen	> 4.000

De stofgroep zeer toxische vloeistoffen kent van alle vervoerde stofgroepen het grootste invloedsgebied op de A59. Dit betekent dat het invloedsgebied maximaal 880 meter betreft. Omdat dit invloedsgebied niet reikt tot het plangebied, is het aspect externe veiligheid voor de planontwikkeling, bij een mogelijk incident op de A59, niet van toepassing.

Conclusie

De buisleidingen aan de zuidzijde van Made (ruim 440 meter), het zwembad de Randoet (ruim 480 meter) en de A58 (ruim 900 meter) 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.

5.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.6 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.

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

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ is één grondgebonden woning toegestaan. 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 voorgevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mag het hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. 70% van het bouwperceel mag worden bebouwd.

Waarde-Archeologie-1

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings) waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’ opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 0,5 m 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 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 “Stuivezandsestraat 9 te 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 afgesloten 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 voorontwerpbestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn vooroverleg reacties ingediend door de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Beide zijn akkoord met het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening vanaf 7 september 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om te reageren op het plan.

Er is een reactie ingediend door een omwonende. De ingediende reactie heeft geleid tot ondergeschikte aanpassingen in de regels van dit plan. De ingediende reactie is als bijlage bij dit plan toegevoegd.