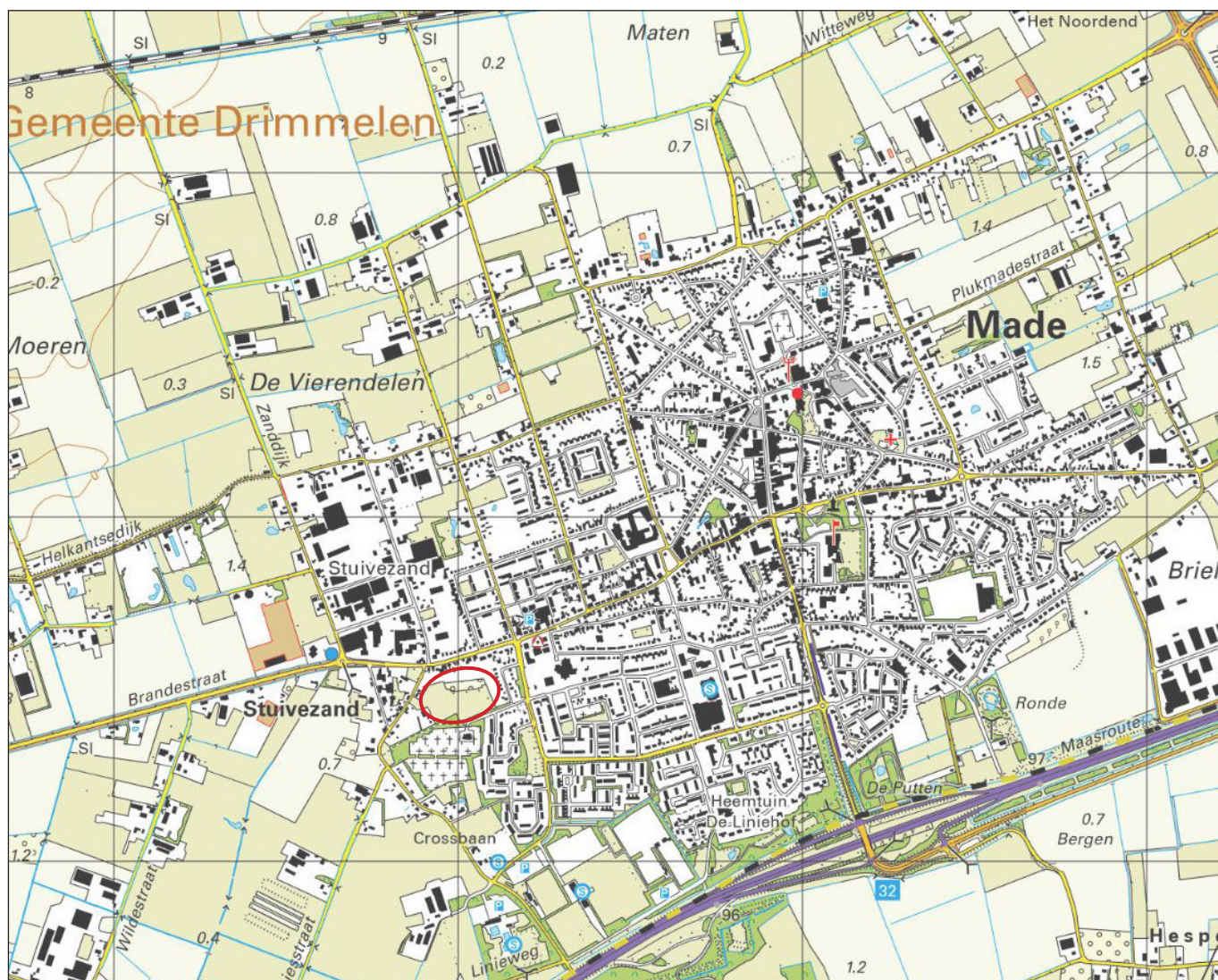


Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Leeuwerikstraat te Made” Ontwerp



Gorinchem, 17 december 2020

NL.IMRO.1719.1bp19Leeuwerikstr-vg01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Leeuwerikstraat te Made”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 17 december 2020

NL.IMRO.1719.1bp19Leeuwerikstr-vg01

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	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)	13
2.1.4	Kenwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	14
2.2	Provinciaal beleid	15
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	15
2.2.2	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	16
2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
2.3	Regionaal beleid	19
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)	19
2.4	Gemeentelijk beleid	20
2.4.1	Structuurvisie 2033	20
2.4.2	Woonbehoefte	21
2.4.3	Nota woningbouwprogramma 2016-2024	22
2.4.4	Welstandsnota	22
2.4.5	Groenbeleidsplan	23
2.5	Conclusie	24
3	Analyse van de bestaande situatie	25
3.1	Historische ontwikkeling	25
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	25
4	Planontwikkeling	27
4.1	Huidige situatie	27
4.2	Toekomstige situatie	28
4.3	Plan in onderdelen	28
5	Onderzoek en verantwoording	37
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	37
5.1.1	Cultuurhistorie	37
5.1.2	Archeologie	38
5.2	Bodem	40
5.3	Milieu	42
5.3.1	Flora en Fauna	42
5.3.2	Stikstofdepositie	44
5.3.3	Waterparagraaf	46
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	49
5.3.5	Bedrijven en Milieuzonering	50
5.3.6	Luchtkwaliteit	52
5.4	Externe Veiligheid	52
5.5	Kabels en leidingen	53
5.6	Vormvrije MER beoordeling	53

6	Juridische aspecten	55
6.1	Het juridisch plan	55
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	55
6.2.1	Inleidende bepalingen	55
6.2.2	Bestemmingen	55
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	56
7	Uitvoerbaarheid	59
7.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Overzicht van losse bijlagen

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader onderzoek naar asbest in de bodem, AGEL adviseurs, projectnr. 20180514, versie: definitief 03, 4 november 2019
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Leeuwerikstraat (ong.) te Made, AGEL adviseurs, projectnummer 20180514-01, definitief 02, d.d. 4 november 2019
3. Aanvullend PFAS onderzoek Leeuwerikstraat (ong.) te Made, AGEL adviseurs, Projectnummer: 20180514-01, 4 november 2019
4. Resultaten grondwateronderzoek Leeuwerikstraat te Made, AGEL adviseurs, Projectnummer: 20180514, 26 november 2019
5. Verkennend archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect advies b.v., Projectcode: 19050091, eindversie, 03 september 2019
6. Selectiebesluit Regioarcheoloog
7. Waterparagraaf Leeuwerikstraat te Made, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1907/118/ROS-03, versie 4, 20 mei 2020;
8. Uitwerking waterbergingsopgave, Aquabrain, kenmerk: AB20-205.MEM Definitief, 16 april 2020;
9. Quicksan flora en fauna, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1907/118/ROS-02, versie 1, 5 september 2019
10. Aanvullend onderzoek kleine marters, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1910/065/LB-01, versie 0, 31 augustus 2020
11. Berekening stikstofdepositie Leeuwerikstraat te Made, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1907/118/ROS-04.2, 28 februari 2020
12. BomenEffectAnalyse, Helvoirt Groenprojecten B.V., projectnr. 20196266, 26 mei 2020
13. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1907/118/ROS-01, versie 2, 2 maart 2020
14. Beplantingsplan woonontwikkeling Leeuwerikstraat te Made, WelmersBurg Stedenbouw/Jans Bos, versie: definitief, 16 juli 2020
15. Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling plan 'Leeuwerikstraat, te Made', WelmersBurg Stedenbouw, 21 april 2020
16. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen 'Leeuwerikstraat te Made', gemeente Drimmelen, 17 november 2020

Bijlage bij de regels:

1. Beplantingsplan woonontwikkeling Leeuwerikstraat te Made, WelmersBurg Stedenbouw/Jans Bos, versie: definitief, 16 juli 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie tussen de Leeuwerikstraat, Klaassenstraat, Zuideindsestraat en Spechtstraat te Made. De locatie is gelegen aan de westrand van de kern van het Brabantse dorp Made tegen het buurtschap Stuivezand aan. Made is één van de zes kernen in de gemeente Drimmelen.

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Leeuwerikstraat te Made” is de voorgenomen ontwikkeling van Zwaluwe Projectontwikkeling b.v. om hier een woonontwikkeling met maximaal 62 woningen te realiseren. Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’ liggen hier de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Wonen’ en ‘Groen’ en mogen op deze locatie geen (nieuwe) woningen gerealiseerd worden.

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 maximaal 62 woningen op het oostelijk plandeel mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Leeuwerikstraat is gelegen aan de westrand van de kern Made (zie figuur 1.1). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 3.0 ha en kan in een oostelijk en een westelijk deel onderscheiden worden. Het westelijk deel betreft een voormalige boerderij aan de Klaassenstraat, gelegen op een groot perceel. Het oostelijk deel betreft de kwekerijgronden van een voormalig hoveniers/ agrarisch bedrijf. Hier vindt de woonontwikkeling plaats (zie figuur 1.2).

Aan zowel de noordkant en oostkant van de locatie zijn achtertuinen behorend bij bestaande woningen gelegen. De oostzijde van de locatie grenst aan de Spechtstraat. Aan de zuidkant van het perceel scheidt een brede groenstrook de locatie van de Leeuwerikstraat. Aan de overzijde van de Leeuwerikstraat is een begraafplaats en rouwcentrum gelegen met hiervoor een parkeerterrein ten behoeve van deze maatschappelijke functies. In de zuidwest hoek van het plangebied ligt langs de begraafplaats een onverhard wandelpad richting de Klaassenstraat. Dit pad is omringd door fors groen en grote bomen.

Het westelijk deel van het plangebied blijft ruimtelijk gezien ongewijzigd. Wel wordt een deel van het perceel betrokken bij de ontwikkeling op het oostelijk deel.



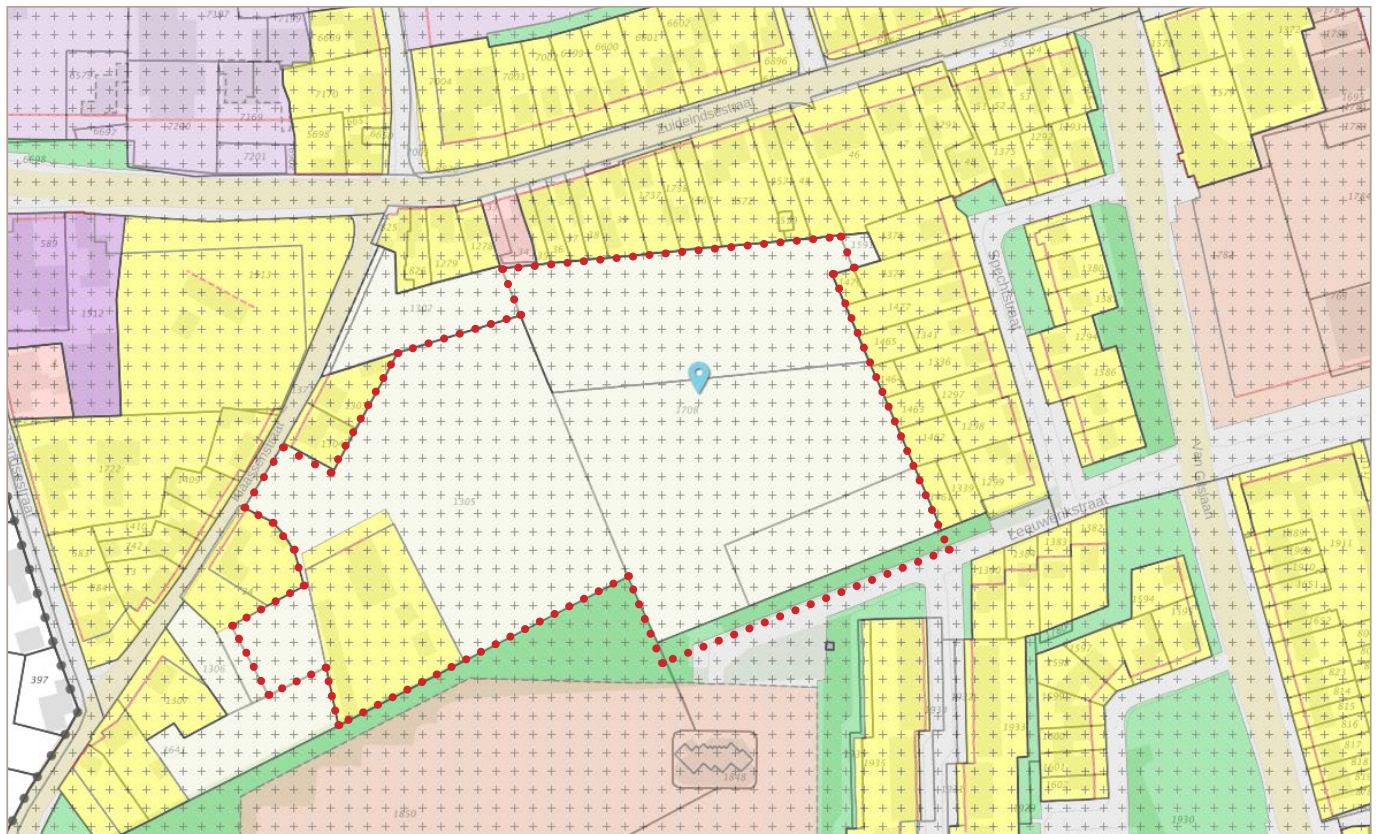
Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

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 ‘Agrarisch’, ‘Wonen’, ‘Groen’. Op het noordelijke deel van de locatie is binnen de agrarische bestemming tevens een functieaanduiding ‘Hovenier’ opgenomen.

Om de nieuwe woningen juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Naast de vigerende wonen- en agrarisch bestemming 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 1.3: 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. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. 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 dit hoofdstuk wordt ingegaan op het 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)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (5 november 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” te maken. 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 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 3.1.6 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 3.1.6 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.

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.

Bij het plan voor de Leeuwerikstraat is, met een omvang van ruim 60 woningen, sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Op 9 maart 2017 is de Woonvisie gemeente Drimmelen 2017- 2021 vastgesteld, waarin de woonbehoefte per kern en woningtype in beeld is gebracht.

In de Woonvisie werd voor de woningbouwplanning tot en met 2024 ingezet op de bouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en herstructurering en transformatie van vrijkomende percelen. Het benutten van uitbreidingslocaties zou pas na 2024 plaatsvinden.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van deze visie was een goede afstemming tussen vraag en aanbod.

Om een goed beeld te vormen van waar de gemeente staat ten aanzien van de uitvoering van woningbouw, is een analyse gemaakt van de reeds gerealiseerde plannen en in procedure gebrachte plannen. Deze analyse is neergelegd in de notitie "Woningbouwprogramma 2019-2024, Woningbouw in de versnelling". Hierbij is tevens een relatie gelegd met de in 2017 vastgestelde Woonvisie.

Uit het document 'Woningbouwprogramma 2019-2024, Woningbouw in de versnelling', blijkt dat, om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte binnen met name de kernen Terheijden en Made, de planvorming voor meerdere uitbreidingslocaties al vóór 2024 moeten worden opgepakt.

In de vastgestelde Woonvisie is de behoefte aan nieuw te realiseren woningbouw naar kern en prijsklasse in beeld gebracht. In onderstaande tabel zijn voor de kern Made de reeds gerealiseerde woningen en in plannen opgenomen woningen afgezet tegen de behoefte, zoals bepaald in de Woonvisie.

Kern	Prijssegment	Woonvisie: aantal woningen t/m 2024	Reeds gebouwd vanaf 2016	Plannen vastgesteld en in procedure	Totaal
Made	Sociale huur	125	1	8	9
	Dure huur	75		22	22
	Goedkope koop	45	3	8	11
	Middeldure koop	75	44	25	69
	Dure koop	70	87	61	148
	Nog niet bekend			0	0
	Totaal Made	390	135	124	259

Tabel Woningbouwplanning 2016-2024 voor Made in relatie tot Woonvisie (per 1-4-2019)

Uit deze tabel valt op te maken dat er vanaf 2016 onvoldoende gebouwd is in Made en er ook onvoldoende vastgestelde dan wel in procedure zijnde bestemmingsplannen beschikbaar zijn om in de woningbehoefte te voorzien zoals die uit de Woonvisie voortkomt.

Er zijn 135 woningen gebouwd en voor 124 woningen vastgestelde plannen en/of ruimtelijke plannen in procedure. Dit terwijl de behoefte op circa 390 woningen tot en met 2024 ligt.

Om die reden is het van belang dat in de kern Made nieuwe locaties worden aangewend om in de woningbehoefte te voorzien. Daarbij gaat de gemeente Drimmelen uit van een overcapaciteit van 30%, omdat niet alle plannen tot uitvoering zullen komen. De gemeente Drimmelen verwacht in Made extra capaciteit nodig te hebben van ongeveer 200 woningen op korte termijn, tot 2024.

Als de gerealiseerde en in ontwikkeling zijnde plannen in ogenschouw worden genomen, blijft de bouw en ontwikkeling van sociale- en dure huurwoningen en goedkope koopwoningen het meest achter. Om deze achterstand in te lopen is het bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk meer de nadruk te leggen bij de bouw van dit type woningen.

Voor het realiseren van de woningbouwaantallen zoekt de gemeente naar geschikte ontwikkelingslocaties. Om aan de woningbouwbehoefte voor de komende jaren te kunnen voldoen, is in de kern Made een versnelling in de woningbouwplannen benodigd. Naast de lopende plannen kan in deze kernen invulling worden gegeven aan nieuwe initiatieven, waarbij de kansrijke uitbreidingslocaties versneld kunnen worden opgepakt.

Het aantal van 200 woningen kan niet op korte termijn (voor 2024) gerealiseerd worden op de inbreidingslocaties. Locaties voor herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied vergen de nodige tijd en door hogere initiële kosten in de investering, bijvoorbeeld door de uitkoop van bedrijven, komt de financiële haalbaarheid van de goedkopere segmenten onder druk te staan. En juist binnen deze segmenten is de behoefte groot, zoals al eerder is aangegeven.

Op 25 juni 2020 is de aanvulling op de Structuurvisie 2033 'Uitbreidingslocaties woningbouw' vastgesteld door de gemeente Drimmelen. In deze uitbreiding op de in 2014 vastgestelde Structuurvisie zijn locaties aangewezen, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, die in aanmerking komen voor woningbouw.

De locatie Leeuwerikstraat, is één van de locaties die is opgenomen in de aanvulling op de Structuurvisie 2033. De andere uitbreidingslocatie in Made ligt aan de oostzijde (Made Oost).

Met de ontwikkeling van de locatie aan de Leeuwerikstraat wordt in een deel van de behoefte aan woningen in de kern Made voorzien.

De locatie grenst direct aan bijna alle zijden aan bestaand stedelijk gebied. Winkelvoorzieningen zijn op loopafstand van de locatie gelegen en ook de afstand tot het dorpscentrum is met ca. 750 meter klein.

In het plan voor de Leeuwerikstraat wordt op de kwalitatieve behoefte specifiek ingespeeld door een groot aandeel betaalbare huur- en koopwoningen op te nemen alsmede woningen voor de doelgroep senioren.

Ruim de helft van de woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment (goedkoop tot middelduur). Binnen het bouwprogramma wordt gestreefd naar circa 25% huurwoningen. Veel van de woningen die voorzien zijn in het plangebied zijn levensloopbestendige woningen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beoogde woningdifferentiatie en woningtypen. Met het planvoornemen wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte naar woningen.

In de Provincie Noord-Brabant zijn de woningmarkten verdeeld in subregio's. Hierin vindt afstemming plaats over de woningbouwprojecten. De Subregio Wonen Breda e.o. maakt afspraken over en regionale afstemming van nieuwe uitleglocaties voor woningbouw. De uitbreidingslocatie Leeuwerikstraat is als zodanig besproken in het bestuurlijk overleg van 13 mei 2019.

Op basis van de toelichting tijdens dit overleg en de daaraan ten grondslag liggende stukken heeft de stuurgroep een positief standpunt ingenomen ten aanzien van deze uitbreidingslocatie. In een brief van de voorzitter bestuurlijk overleg wonen regio Breda e.o. is dit positieve standpunt bevestigd en vastgelegd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling met maximaal 62 woningen is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling is nodig om aan de woningbouwbehoefte voor de komende jaren (tot 2024) in de kern Made te kunnen voldoen.

Het plan voor de Leeuwerikstraat voorziet in een behoefte aan woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er is in het plan veel aandacht voor wonen in het betaalbare segment.

De locatie is gelegen binnen het gebied 'verstedelijking afweegbaar', en sluit aan bijna alle zijden aan op bestaand stedelijk gebied. Er kan voor de ontsluiting van de woningen direct worden aangetakt op bestaande infrastructuur. De (sub)regio heeft ingestemd met de voorgenomen woonontwikkeling. Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld.

Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.

Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:
 - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
 - Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken;
 - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
 - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
 - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
 - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
 - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen
 - Het binnenklimaat is prettig en gezond;
 - Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
 - Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied. De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid.

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Met de woonontwikkeling van 62 woningen aan de Leeuwerikstraat wordt rekening gehouden met 'De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving'. Het plan voorziet in een nieuwe, rustige woonwijk met een 30 km/h regime. Voor een deel van het plangebied (het middendeel) geldt dat de auto te gast is.

In het plan krijgen verschillende leeftijdsgroepen en mensen met uiteenlopende inkomens een plek. Ongeveer de helft van de woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment (goedkoop tot middelduur). Binnen het bouwprogramma wordt gestreefd naar circa 25% huurwoningen. Veel van de woningen die voorzien zijn in het plangebied zijn levensloopbestendige woningen met een slaapprogramma op de begane grond. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beoogde woningdifferentiatie en woningtypen.

Het plan biedt naast een gevarieerd woningaanbod ook openbare groene plekken waar mensen de gelegenheid hebben om elkaar te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. In de directe omgeving zijn aantrekkelijke plekken die toekomstige bewoners te voet of te fiets kunnen bereiken. Aan de westzijde sluit het

plan aan op het onverhard wandelpad dat naar het buitengebied en een speeltuin leidt. Richting het oosten liggen op loopafstand voorzieningen zoals een supermarkt, dagwinkels, een basisschool en een sportzaal.

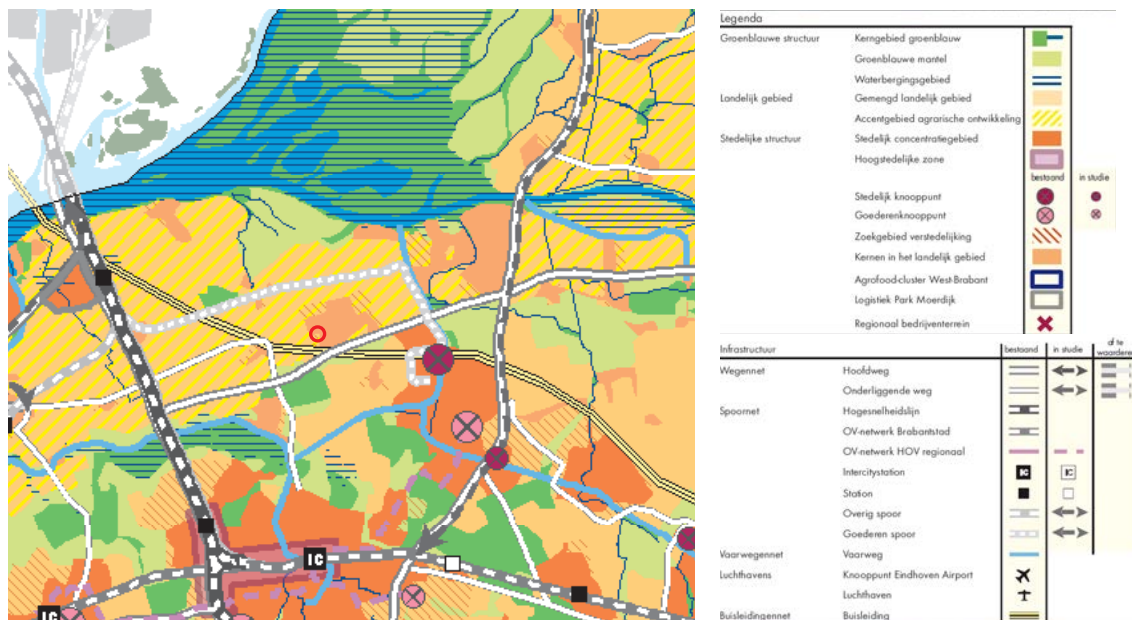
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn daarnaast verschillende milieutechnische aspecten die invloed hebben op een gezonde leefomgeving onderzocht. Het gaat hierbij om aspecten als bodemkwaliteit, wegverkeerslawaaï, stikstofdepositie en geur- en geluidhinder van eventuele bedrijven in de omgeving. In hoofdstuk 5 zijn deze onderzoeken inclusief conclusies en eventuele maatregelen uitgebreid beschreven. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zullen tevens de nieuwe woningen getoetst worden om te bezien of er een prettig binnenklimaat gerealiseerd wordt.

Geconcludeerd kan worden dat zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving.

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 Omgevingsverordening 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 rood omcirkeld. De locatie ligt in kern landelijk gebied.

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. De intensivering van in het gebied 'verstedelijking afweegbaar' is op deze locatie logisch inpasbaar en in de woningbehoefte ook zeer gewenst. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

2.2.2 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.

Visie op duurzame energie

De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO₂-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO₂-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:

- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

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

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 en landschappelijke structuur.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

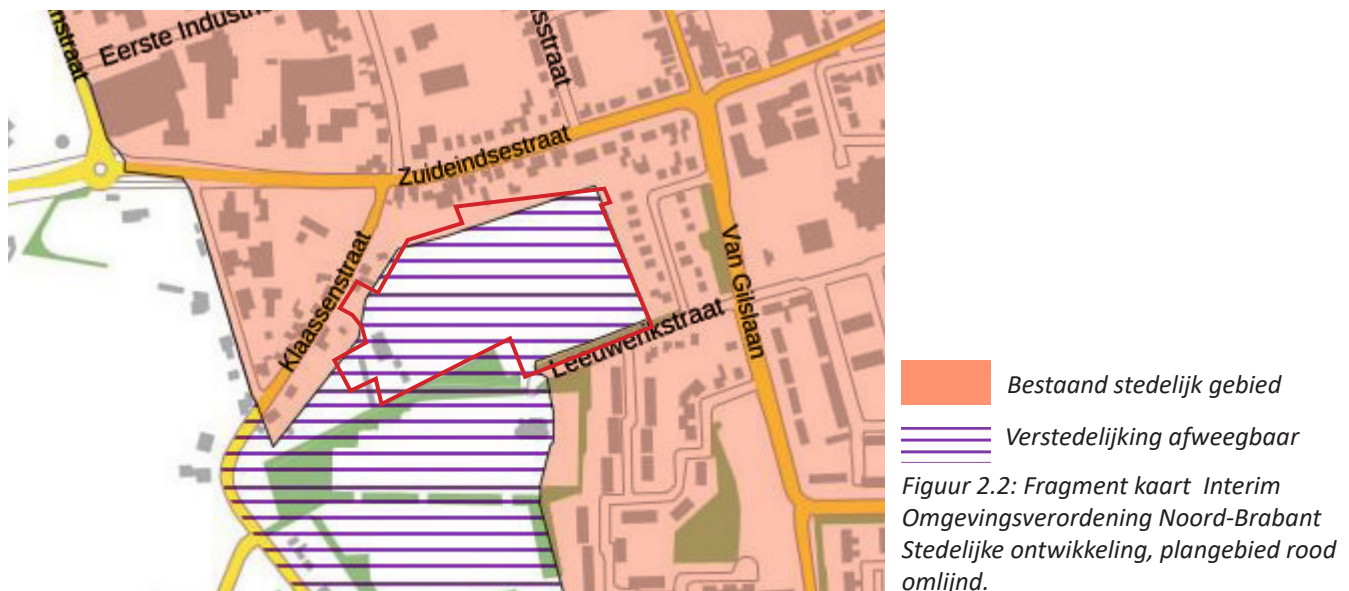
Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap op 5 november 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. 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. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in 2021 in.

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking.

Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.



In de Interim Omgevingsverordening is de kern Made grotendeels aangegeven als 'Stedelijk gebied'. Aan de rand van de kern zijn gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. De locatie aan de Leeuwerikstraat is voor het grootste deel aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Aan de randen van de locaties zijn delen als 'Stedelijk gebied' aangewezen.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor stedelijke ontwikkelingen in gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar' wordt in artikel 3.43 van de Interim Omgevingsverordening aangestuurd op de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdend met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende gebieden die aangewezen zijn als 'Verstedelijking afweegbaar' heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat de ontwikkelingen moeten

passen binnen de regionale afspraken. Oftewel 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).

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. Deels binnen het, door de provincie aangewezen, bestaand stedelijk gebied en voor een groter deel in een gebied aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Het deel van de locatie dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar' sluit direct aan op het bestaand stedelijk gebied, zowel aan noord-, oost- als zuidzijde.

Begin 2019 is in het document "Woningbouwprogramma 2019-2024, woningbouw in de versnelling" de actuele behoefte per kern binnen de gemeente Drimmelen onderzocht. Er is uit dit onderzoek gebleken dat met name in de kernen Made en Terheijden de aantallen woningen, op basis van vastgestelde en nog in procedure zijnde bestemmingsplannen, niet worden behaald. In onderbouwing van de Ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 2.1.2 is hier reeds op ingegaan.

Deze aantallen kunnen binnen het bestaand stedelijk gebied niet worden gerealiseerd. Gebieden waarin 'Verstedelijking afweegbaar' is en die direct aansluiten op bestaand stedelijk gebied moeten worden aangewend om in de woningbehoefte te voorzien.

In de afgelopen jaren zijn woonontwikkelingen op deze schaal voornamelijk aan de noordrand en oostrand van de kern Made gerealiseerd. Het plangebied ligt aan de westrand van de kern Made en is dus een goede aanvulling op lopende woningbouw- uitbreidingsprojecten. De locatie is ingeklemd door verschillende woonbuurten, met voorzieningen in het centrum op korte afstand. De locatie kan direct op de bestaande infrastructuur worden aangesloten. Het buitengebied wordt met de ontwikkeling niet aangetast.

Er wordt een kwaliteitsslag gegeven aan de locatie door achterkanten van woningen worden om te zetten naar voorkanten. Een gevarieerd aanbod in woningtypen zorgt ervoor dat deze locatie aantrekkelijk wordt voor een brede doelgroep, waaronder starters en senioren. De bestaande groenstructuur langs de Leeuwerikstraat blijft gehandhaafd. Binnen het plangebied wordt nieuw openbaar groen ontwikkeld. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op het beleid in de Interim Omgevingsverordening.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De locatie voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening voor een eventuele woonontwikkeling. Naast de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik, wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim Omgevingsverordening het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd.

Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Rekening houdend met de diverse aspecten, wordt voorgesteld om als minimale basisinspanning de volgende percentages te hanteren:

Basisinspanning	
Stedelijke uitbreiding	1% uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming	20% waardevermeerdering grond
Uitbreiding bebouwing	20% waardevermeerdering object
Hergebruik VAB woning	20% waardevermeerdering object
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	maatwerk

Onderhavig plan valt onder de categorie 'Stedelijke uitbreiding', zoals ook in de paragraaf 2.1.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is onderbouwd en dus zal 1% van de uitgifteprijs geïnvesteerd moeten worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor onderhavig plan is een berekening gemaakt van de benodigde investering van 1% van de totale gronduitgifteprijs. De uitgifteprijs komt uit op ca. € 3.300.000,--.

Het bedrag van € 3.300.000,-- bestaat uit:

1. 62 nieuwbouw woningen in een gedifferentieerd programma met een uitgifteprijs van ca. € 3.200.000,-- .
De totale uitgeefbare grond is ca. 12.950 m². Voor een landelijke kern als Made met een programma dat bestaat uit zowel goedkope woningen in de sociale huur (25% van de woningen is in de sociale huur) als rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, kan gerekend worden met een gemiddelde uitgifteprijs van € 250,--/m²;
2. De uitbreiding van de woonbestemming aan de Klaassenstraat 8. De meerwaarde van de gronden bedraagt ca. €100.000,-- .
De huidige woonbestemming aan de Klaassenstraat 8 heeft een oppervlakte van ca. 2.690 m². Deze woonbestemming wordt uitgebreid met ca. 3.200 m².
De gemiddelde waardeestijging, bij de wijziging van agrarisch bestemde gronden naar gronden met een woonbestemming, bedraagt ongeveer €30,--/m². Binnen de woonbestemming worden de bouw mogelijkheden niet vergroot, het bouwvlak blijft gelijk.
Gesteld kan worden dat indien de eigenaar deze gronden nu zou kopen en toevoegen aan zijn tuin, het bedrag hiervoor maximaal €100.000,-- zou zijn.

De vereiste minimale basisinspanning komt daarmee op € 33.000,-- (1% van de bestemmingwinst € 3.300.000,--). Het te investeren bedrag kan voor een klein deel binnen de woonontwikkeling aan de Leeuwerikstraat opgelost worden. Het stedenbouwkundig plan bevat onder andere aan de westzijde een groenstrook. Deze strook heeft zowel een stedenbouwkundige als ecologische functie. Het gaat hierbij om elementen die als investering in het landschap gezien moeten worden. Voor deze groenstrook en voor de verder inrichting van de openbare ruimte is een beplantingsplan opgesteld waarin de kwaliteitsverbetering voor het landschap wordt gewaarborgd. Het 'Beplantingsplan woonontwikkeling Leeuwerikstraat, te Made' is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan en als bijlage aan de regels toegevoegd.

De westelijke groenzone heeft een oppervlakte van ca. 1.060 m². Ten behoeve van de verkeersaansluitingen op de Leeuwerikstraat wordt ca. 600 m² van de groenzone langs de Leeuwerikstraat opgeheven. Ter compensatie wordt de westelijke groenzone aangeplant.

Geconcludeerd kan worden dat ca. 500 m² van de aan te planten westelijke groenzone ingezet kan worden als investering in het landschap. Met het beplantingsplan wordt gedeelte voorzien in de kwaliteitsverbetering. De resterende inspanning wordt gestort in een gemeente reserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De verhouding is:

1. ca. € 7.500 via aanleg groenstrook (500m² van de 1.060m²);
2. storting ca. € 26.000 in reserve.

Op deze manier wordt voldaan aan de regels van de Interim Omgevingsverordening en bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals de provincie Noord-Brabant geldt.

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.



Figuur 2.4: Ruimtelijke visie West-Brabant 2030, locatie in rood omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. Door een gevarieerd aanbod in huur- en koopwoningen in alle segmenten sluit de woonontwikkeling aan op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2033 met aanvulling

In februari 2014 is de 'Structuurvisie 2033' vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen.

Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen. Daarbij is het omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen belangrijk om starters en jonge gezinnen te behouden. Betaalbare woningen zijn voor deze groep een randvoorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang wordt ten aanzien van de ruimtelijke structuur gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen.

Aanvulling Structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw'

Op 25 juni 2020 is de aanvulling op de Structuurvisie 2033 'Uitbreidingslocaties woningbouw' vastgesteld door de gemeente Drimmelen. Hierin worden locaties die buiten het bestaande stedelijk gebied liggen, maar daar wel direct aan grenzen, aangewezen als uitbreidingslocaties.

Uit de provinciale prognoses blijkt dat het aantal huishoudens en daarmee de woonbehoefte ook na 2030 nog steeds iets zal toenemen. Om te voorzien in de totale woonbehoefte tot 2040, is een toevoeging van circa 900 woningen gemeentebreed benodigd. Uitgaande van een overcapaciteit van 30%, omdat niet alle plannen tot uitvoering zullen komen, gaat de gemeente Drimmelen voor de planvorming uit van 1200 woningen en is er dus duidelijk noodzaak tot toevoeging van extra woningbouwlocaties.

Voor locaties buiten het stedelijk gebied, maar gelegen binnen gebieden waarin verstedelijking afweegbaar is, is beoordeeld hoe deze locaties kunnen bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit enerzijds en het bouwen voor de doelgroepen anderzijds.

In Made is nog te weinig gebouwd in de huursector en goedkope koop. In deze categorieën zijn op basis van de Woonvisie nog ruim 200 woningen nodig tot 2024.

De potentiële ontwikkellocaties in Made, gelegen in door de Provincie aangewezen gebieden met aanduiding 'verstedelijking afweegbaar', liggen aan de oostzijde (Made Oost) en aan de westzijde (Leeuwerikstraat en de Ligne).

De locatie Leeuwerikstraat, is als ontwikkelingslocatie opgenomen in de 'Aanvulling op de Structuurvisie 2033'. Met de ontwikkeling van de locatie aan de Leeuwerikstraat kan een deel van de 200 woningen gerealiseerd worden, die op korte termijn (tot 2024) benodigd zijn binnen de kern Made.



Figuur 2.5: Structuurvisie Plus / Plankaart kern Made, locatie rood omcirkeld



Doorwerking in het bestemmingsplan

Op figuur 2.5 is te zien dat de ontwikkeling binnen de bestaande dorpskern plaats vindt. Dit sluit aan op het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie 2033. Bijna 50% van de woningen wordt in het betaalbare segment gerealiseerd. In het plan wordt ingezet op een programma voor zowel starters als senioren.

Er is behoefte aan circa 200 nieuwbouwwoningen in de kern Made. Met het plan Leeuwerikstraat (ruim 60 woningen) kan in een deel van die behoefte worden voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op de uitgangspunten zoals benoemd in de Structuurvisie en de aanvulling op de Structuurvisie van de gemeente Drimmelen.

2.4.2 Woonvisie

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Woonvisie 2017-2021, Wonen op maat, 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. De aantallen in de goedkope sector en in de huur lopen achter op de andere sectoren. Er is daarom behoefte aan toevoeging in het huursegment en in goedkope koop.

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 Woonvisie. Dit aspect is inmiddels achterhaald, voor nieuwbouwwoningen geldt dat zij gasloos gebouwd moeten zijn.

De Woonvisie uit 2017 gaat uit van een nog in te vullen woningbouwprogramma binnen de gemeente Drimmelen van circa 820 woningen in de verschillende kernen in de periode tot aan 2024.

In de Woonvisie is het aantal woningen per kern opgenomen voor de periode 2016-2024. Voor de kern Made is de behoefte tot en met 2024 vastgesteld op 390 woningen. Het totaal aantal gebouwde woningen vanaf 2016 in Made is 144 (stand september 2019). Aan harde plancapaciteit resteren er op dat moment nog 56 woningen. In totaal zijn er voor Made tot nu toe dus ruim 200 woningen gerealiseerd of opgenomen in plannen. Er is dus nog ruimte aan plancapaciteit nodig om aan de behoefte van 390 woningen te kunnen voldoen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De locatie Leeuwerikstraat wordt aangewend om een bijdrage te leveren aan het invullen van de behoefte aan circa 390 nieuwbouw woningen in de gemeente Drimmelen.

Het plangebied ligt aan de westrand van de kern Made en ingesloten tussen verschillende woonbuurten, met voorzieningen in het centrum op korte afstand. De locatie kan direct op de bestaande infrastructuur worden aangesloten. Een gevarieerd aanbod in woningtypen zorgt ervoor dat deze locatie aantrekkelijk wordt voor een brede doelgroep.

Geconcludeerd kan worden dat wordt ingespeeld op de ambities uit de Woonvisie.

2.4.3 Nota woningbouwprogramma 2019-2024

Om een goed beeld te vormen van waar de gemeente staat ten aanzien van de uitvoering van woningbouw, is een analyse gemaakt van de reeds gerealiseerde plannen en in procedure gebrachte plannen. Deze analyse is neergelegd in de notitie "Woningbouwprogramma 2019-2024, Woningbouw in de versnelling". Hierbij is tevens een relatie gelegd met de in 2017 vastgestelde Woonvisie.

De Nota woningbouwprogramma 2019-2024 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.

Uit het document 'Woningbouwprogramma 2019-2024, Woningbouw in de versnelling', blijkt dat, om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte binnen met name de kernen Terheijden en Made, de planvorming voor meerdere uitbreidingslocaties al vóór 2024 moeten worden opgepakt.

Op basis van vastgestelde en nog in procedure zijnde bestemmingsplannen worden de benodigde woningaantallen niet behaald. Ook is gebleken dat de bouw van goedkope woningen en huurwoningen achterblijft. Bij nieuwbouw moet ingezet worden op deze categorieën.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De locatie aan de Leeuwerikstraat wordt aangewend om in de woningbehoefte voor de gemeente Drimmelen en specifiek de kern Made te voorzien.

Er wordt op de kwalitatieve behoefte ingespeeld door een groot aandeel betaalbare huur- en koopwoningen op te nemen alsmede woningen voor de doelgroep senioren. Ruim de helft van de woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment (goedkoop tot middelduur). Binnen het bouwprogramma wordt gestreefd naar circa 25% huurwoningen. Veel van de woningen die voorzien zijn in het plangebied zijn levensloopbestendige woningen. Geconcludeerd kan worden dat met het bestemmingsplan Leeuwerikstraat aangesloten wordt op de ambities uit de Nota woningbouwprogramma 2019-2024.

2.4.4 Welstandsnota

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 8 oktober 2015 is de Welstandsnota 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 de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Toetsing aan de welstand is niet aan de orde. In hoofdstuk 4 is onder paragraaf beeldkwaliteit aandacht gegeven aan een verdere architectonische uitwerking en zijn richtlijnen meegegeven.

2.4.5 Groenbeleidsplan

De gemeente Drimmelen heeft een integraal groenbeleidsplan vastgesteld 2017-2026. Het doel van het groenbeleidsplan is meerledig:

- Belang van groen benadrukken en borgen in beleid.
- Integreren van al het bestaande beleid voor het openbaar groen in één integraal beleidsstuk
- De groene waarden van Drimmelen benoemen en de groene ambities voor de toekomst vastleggen.
- Een toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen om groen al vroeg in het planproces mee te wegen.
- Bestaande groenstructuur behouden en versterken om zo de leefomgeving in de gemeente Drimmelen te verbeteren.



Figuur 2.6: Groenstructuur Made uit het Groenbeleidsplan, locatie rood omcirkeld

De beplanting langs de Leeuwerikstraat is aangemerkt als een neven-groenstructuur. Het gaat dan om een structuur die lokale waarde heeft voor de wijk. In het groenbeleidsplan is opgenomen dat deze waardevolle structuurdragers met een functie op wijkniveau behouden dient te worden en waar mogelijk verbeterd.

De groene ambities zoals vastgelegd in het groenbeleidsplan zijn verder als volgt te benoemen :

- Ambitie richtlijn van 50 m2 openbaar groen per woning in de kern

In nog op te stellen ruimtelijke plannen voor nieuwbouw wordt voor de gemeente Drimmelen een richtlijn gehanteerd van 50 m2 openbaar groen per woning in de verkeerskundige bebouwde kom. Het betreft een richtlijn vanuit het oogpunt van maatwerk. De nieuwbouwplannen worden bijvoorbeeld bekeken in relatie met bestaand groen in de omgeving, de aanwezigheid van grote tuinen en de nabijheid van het buitengebied.

- Ambitie maatregelen klimaatadaptatie bebouwd gebied

Kansen liggen er vooral op het gebied van waterberging. Binnen het groenbeleid kan worden gedacht aan het groen inrichten van retenties, of bij het bepalen van soorten te kiezen voor droogte minnende soorten. Deze

soorten behoeven bijvoorbeeld minder vaak bewaterd te worden. Nieuwe financieringsvormen kunnen gevonden worden als aangesloten kan worden bij een grondexploitatie of bij het realiseren van een wateropgave vanuit riolering en/of waterschap.

- Verhoging beeldkwaliteit groen

De ambitie is om de algemene indruk en beeldkwaliteit van het openbaar groen te verbeteren. De kwaliteit van het beheer van het areaal groen en onkruid op verhardingen wordt in relatie gebracht met de inrichting en de functie van een gebied (bijvoorbeeld centrum, woonwijk).

- Ambitie groenblijvend en kleurrijk groen

Het accent bij te renoveren groen zal liggen op groenblijvend en kleurrijk groen. Bij de keuze van beplanting gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten, met verschillende bloeitijden/bloeiwijze, vruchten/zaden en bladkleur. Daarnaast zal meer gebruik gemaakt worden van onderbeplanting en vaste planten voor het maken van een geleidelijke overgang van gazon naar heestervakken.

- Wereldbomen

Middels burgerparticipatie en via Stichting Wereldboom is een aantal bomen die oeroud beschermt.

Wereldbomen verbinden mensen en bomen. Het doel is om de groeiplaatsen van deze bomen zó in te richten dat deze onbelemmerd volwassen en daarna oeroud kunnen worden.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plan voor de locatie Leeuwerikstraat speelt in op het groenbeleidsplan door de bestaande neven-groenstructuur langs de Leeuwerikstraat zo veel mogelijk intact te laten en ruimte te bieden voor verdere ontwikkeling van de bestaande bomen en het groen.

Naast behoud van het bestaande groen is er ruimte voor de ontwikkeling van nieuw groen, zowel aan de randen als in het hart van het plan.

Aan de richtlijn van de ontwikkeling van minimaal 50 m² openbaar groen per woning wordt voldaan. In hoofdstuk 4 wordt dit nader onderbouwd.

2.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant, Regio West-Brabant en de gemeente Drimmelen.

Stuivezand heeft zich nauwelijks ontwikkeld en is een rustig buurtschap aan de rand van Made. Waar voorheen veel woonboerderijen gevestigd waren, zijn deze tegenwoordig meer omgebouwd naar luxe woonhuizen, waarbij de agrarische functie is verdwenen.

De Stuivezandsestraat wordt begeleid door lintbebouwing. Naast de functie wonen zijn er nog enkele agrarische bedrijven gevestigd.



Figuur 3.2: Leeuwerikstraat gezien richting het westen



Figuur 3.3: Spechtstraat, oostrand van het plangebied



Figuur 3.4: Plangebied, omzoomd door groen en achtertuinen



Figuur 3.5: Plangebied gezien vanaf de Leeuwerikstraat



Figuur 3.6: Leeuwerikstraat, gezien vanaf de parkeerplaatsen



Figuur 3.7: Klaassenstraat aan westzijde plangebied (Stuivezand)

4 Planontwikkeling

4.1 Huidige situatie

Tussen de Leeuwerikstraat, Klaassenstraat, Zuideindsestraat en de Spechtstraat ligt een ingesloten gebied. Op dit terrein was vroeger een hoveniersbedrijf en een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn hier enige jaren geleden beëindigd. In de huidige situatie is de Leeuwerikstraat een doodlopende straat die eindigt op het parkeerterrein behorend bij de begraafplaats en het rouwcentrum. Er is een onverhard wandelpad richting de Stuivezandsestraat.

De locatie leent zich goed voor een ontwikkeling met woningen:

- Aan drie zijden wordt de locatie ingesloten door bestaande woningen en aan de zuidzijde door de begraafplaats; de locatie is dus al omgeven door stedelijke functies;
- De locatie is heel goed te ontsluiten via het bestaande wegennet (Van Gilsaan en Leeuwerikstraat);
- Het beeld van een verlaten hoveniersbedrijf kan worden omgezet naar een levendige, aantrekkelijke woonbuurt, in aansluiting op de naastgelegen stedelijke functies;
- De locatie wordt nu grotendeels begrensd door 'achterkanten' met erfafscheidingen, schuurtjes en schuttingen. Dit beeld van 'achterkanten' kan worden omgezet naar een beeld met 'voorkanten';
- De locatie biedt vanwege haar omvang en ligging de mogelijkheid een bijzonder woongebied te ontwikkelen met een dorps karakter en een (gemeenschappelijk) erf.



Figuur 4.1: Huidige situatie, locatie rood omlijnd

4.2 Toekomstige situatie

De opzet van het stedenbouwkundig plan voor het oostelijk plandeel bestaat uit twee onderdelen: de buitenrand en het middenterrein.

Aan de buitenranden van het plan worden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen aan een doorgaande woonstraat gerealiseerd. Er wordt rekening gehouden met de aangrenzende woningen door diepe tuinen te realiseren.

In het midden van het plan ontstaat een groen erf met een klein appartementengebouw, patiowoningen en rug-aan-rug-woningen. Verder is op het middenterrein ruimte voor waterberging en groene kwaliteit.

De bestaande brede groenzone van ca. 6 meter langs de Leeuwerikstraat blijft grotendeels intact. Op twee plaatsen zal de groenzone doorbroken worden om hier een verkeerskundige aansluiting te maken. De te kappen bomen en onderbegroeiing zal in het plan op andere plaatsen gecompenseerd worden.

Toekomstige bewoners en bezoekers van het middenterrein parkeren in parkeerkoffers langs de doorgaande woonstraat. In het meer traditioneel verkavelde gedeelte aan de buitenrand vindt parkeren plaats op eigen terrein. Voor bezoekers worden in het openbaar gebied langspaarvakken aangelegd.

Door een heel gevarieerd en onderscheidend woonprogramma ontstaat een ruim aanbod voor iedereen, onder ander door de kleinschalige appartementen en de rug- aan-rug woningen.

Het westelijk plandeel betreft de bestaande woning (voormalige boerderij) aan de Klaassenstraat. In dit plandeel vinden geen ontwikkelingen plaats. De ruimte rondom de voormalige boerderij, in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch', wordt omgezet naar een bestemming 'Wonen'. Dit met als doel de ruimte rondom de voormalige boerderij in gebruik te kunnen nemen als tuin bij de woning.

4.3 Plan in onderdelen

Indicatief woningbouwprogramma

Het plan beoogt een gevarieerde woonontwikkeling met in totaal maximaal 62 woningen in verschillende typen en prijscategorieën. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen, waardoor een ruim aanbod gerealiseerd wordt.

Vanuit het gemeentelijk beleid in de notitie "Woningbouwprogramma 2019-2024, woningbouw in de versnelling" is een minimale eis van 25% huurwoningen vastgelegd. Een kwart van de woningen wordt huurwoning. De indicatieve woningdifferentiatie is als volgt:

- ca. 6 vrijstaande woningen;
- ca. 14 twee-onder-een-kapwoningen;
- ca. 9 tussen en hoekwoningen;
- ca. 10 patiowoningen
- ca. 18 betaalbare rug-aan-rug woningen
- ca. 5 kleine startersappartementen (ca. 50m²)

Binnen de ruimtelijke opzet is een wat gewijzigde woningdifferentiatie mogelijk.

Groen

Het plan heeft in het hart een open karakter met ruimte voor groen. In de open ruimtes tussen en rondom de gebouwen is ook ruimte voor waterberging.

Het bestaande opgaande groen is een restant van de oude kwekerij en heeft geen specifieke waarde. Er wordt geïnvesteerd in nieuw groen centraal in het plan en op de overgang naar de Klaassenstraat.

Op twee plaatsen zal de bestaande groenzone langs de Leeuwerikstraat doorbroken worden om een verkeerskundige aansluiting te maken. Om dit te realiseren is een kleine hoek van het bosperceel van de gemeente voor nodig. Hoewel deze groenopstanden, die zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld, als nevenstructuur zijn aangegeven op de groenstructuurkaart, wordt hier in het plan rekening mee gehouden. Een deel hiervan blijft gehandhaafd en de te kappen bomen en onderbegroeiing zal in het plan op een andere plaats gecompenseerd worden.



Figuur 4.2: Stedenbouwkundig plan (indicatief)



Figuur 4.3: Groen in en om het verkavelingsplan (indicatief)

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Nieuw openbaar groen erf/middenterrein
(ca. 2.275 m ²) |  | Bestaande groenzone langs Leeuwerikstraat
blijft grotendeels intact (ca. 570m ²) |
|  | Realiseren groenzone met inheemse soorten aan westzijde
ter compensatie van ingrepen in groenzone langs
Leeuwerikstraat (ca. 1.060m ²) |  | Te realiseren groene buffer naar bestaande
woningen Spechtstraat oostzijde (ca. 255m ²) |

Bomeneffectanalyse

Voor de aanleg van parkeerplaatsen langs de Leeuwerikstraat en de bestaande groenstrook is door Van Helvoirt Groenprojecten bv een bomeneffectanalyse opgesteld (BomenEffectAnalyse, Helvoirt Groenprojecten B.V., projectnr. 20196266, 20 september 2019). Deze analyse is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Zowel een opzet met parkeerplaatsen haaks op de weg als een opzet met parkeerplaatsen langs de weg is beschouwd. De bestaande bomen in de groenstrook verkeren over het algemeen in een redelijke tot goede conditie. De variant met langsparkeren verdient de voorkeur omdat de bestaande groenstrook hierbij het minst wordt aangetast. In het plan wordt dan ook uitgegaan van een opzet met langsparkeren evenwijdig aan de Leeuwerikstraat, op de plek van het huidige voetpad.

Door de gemeente Drimmelen wordt bij nieuwe ontwikkelingen een richtlijn gehanteerd van 50 m² openbaar groen per woning in de verkeerskundige bebouwde kom. In het plan wordt rekening gehouden met zoveel mogelijk behoud van het bestaande groen langs de Leeuwerikstraat en is er ruimte voor ontwikkeling van nieuw groen, zowel aan de randen als in het hart van het plan.

Aan de richtlijn van de ontwikkeling van minimaal 50 m² openbaar groen per woning wordt voldaan. Voor dit plan is een minimale oppervlakte van 50 m² x 62 woningen = 3.100 m² openbaar groen vereist. Er wordt voorzien in ca. 3.335 m² (2.275 + 1.060 m²) aan nieuw openbaar groen.

Ten behoeve van de verkeersaansluitingen op de Leeuwerikstraat wordt ca. 600 m² van de groenzone opgeheven. Het overige deel van de groenzone (ca. 570 m²) langs de Leeuwerikstraat blijft intact. Ter compensatie wordt een groene buffer gerealiseerd aan zowel de oostzijde als de westzijde van het plangebied (ca. 255 m² en ca. 1.060 m²) zie ook figuur 4.3.

Een beplantingsplan waarin keuzes voor soorten en de inrichting van de openbare ruimte verder zijn uitgewerkt maakt onderdeel uit van onderhavig plan. In de regels is in artikel 5.3.7 en artikel 5.3.8 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de aanleg en het instandhouding van het beplantingsplan is gewaarborgd.

Ontsluiting

In de huidige situatie is de Leeuwerikstraat een doodlopende straat die eindigt op het openbare parkeerterrein bij de begraafplaats en het rouwcentrum. In de nieuwe situatie kan het woongebied direct via de Leeuwerikstraat en de Van Gilsaan worden ontsloten. De Leeuwerikstraat heeft met een breedte van 6,0 meter voldoende maat en capaciteit om de toenemende verkeersbewegingen af te wikkelen.

Met de beoogde woonontwikkeling verandert de verkeerssituatie. Het doodlopende karakter van de Leeuwerikstraat wijzigt naar een situatie met rondrij-mogelijkheid. Voor de aansluiting op de Leeuwerikstraat zal op twee plaatsen een doorsteek door de groenstrook die nu langs de Leeuwerikstraat is gelegen gemaakt worden.

Verkeer

De gemeente Drimmelen heeft op 11 oktober 2018 haar Beleidsplan Verkeer en Vervoer 2018-2028 vastgesteld. In het beleidsplan is vastgelegd dat voor de berekening van de verkeersgeneratie en aantallen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de verkeersgeneratie en parkeerkecijfers zoals opgenomen in de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie het uitgangspunt 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Met de voorgenomen ontwikkeling met maximaal 62 woningen aan de Leeuwerikstraat neemt de verkeersgeneratie toe. In onderstaande tabel is het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woonontwikkeling berekend.

	Verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Vrijstaande woningen (koop, vrijstaand)	8,2	6	49,2
Twee onder een kap woningen (koop, tweekapper)	7,8	14	109,2
Tussen- en hoekwoningen (koop, tussen en hoek)	7,4	9	66,6
Patiowoningen (koop, tussen en hoek)	7,4	10	74
Rug-aan-Rug woningen (koop, tussen en hoek)	7,4	10	74
Rug-aan-Rug woningen (sociale huur, huurhuis)	5,6	8	44,8
Appartementen (<50 m ² , etage koop, goedkoop)	5,6	5	28
Totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de 62 woningen		62	445,8 (=446)

Als gevolg van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen op de Leeuwerikstraat dus met circa 446 toe.

Er zijn geen recente verkeerstellingen beschikbaar van de Leeuwerikstraat. Op hoofdlijnen kan de huidige verkeersintensiteit wel worden berekend.

Het aantal woningen dat in de huidige situatie via de Leeuwerikstraat is ontsloten is circa 75. Dit zijn zowel vrijstaande als geschakelde woningen. Indien van een gemiddelde van 7,5 verkeersbewegingen per woning per etmaal wordt uitgegaan is het huidige aantal verkeersbewegingen op de Leeuwerikstraat als gevolg van de bestaande woningen ongeveer 560.

Voor de begraafplaats en het rouwcentrum dient, uitgaande van de kencijfers van de CROW, per plechtigheid rekening te worden gehouden met 45 verkeersbewegingen. Bij een aanname dat er twee plechtigheden per etmaal zijn is het totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de begraafplaats en het rouwcentrum 90.

Het totale aantal verkeersbewegingen op de Leeuwerikstraat in de huidige situatie kan dus worden ingeschat op circa 650 motorvoertuigen per etmaal.

Het aantal verkeersbewegingen op de Leeuwerikstraat zal in de nieuwe situatie ongeveer $650 + 450 = 1.100$ zijn.

De gemeente Drimmelen heeft de wegen in haar kernen onderscheiden in verschillende categorieën, waaraan een capaciteit van het aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal is gekoppeld. De Leeuwerikstraat is een erftoegangsweg (30 km/uur). De capaciteit van dit type wegen is gesteld op maximaal 4.000 mvt per etmaal. Met het totaal van circa 1.100 motorvoertuigen per etmaal ligt het aantal verkeersbewegingen ver onder de capaciteit van de weg. De Leeuwerikstraat kan het verkeer van de nieuwe woningen dus goed afwikkelen.

De Leeuwerikstraat takt aan op de Van Gilsaan. Dit is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) met een grotere capaciteit van meer dan 4.000 mvt/etmaal. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan is op deze weg doorgaande weg eenvoudig op te vangen.

Parkeren

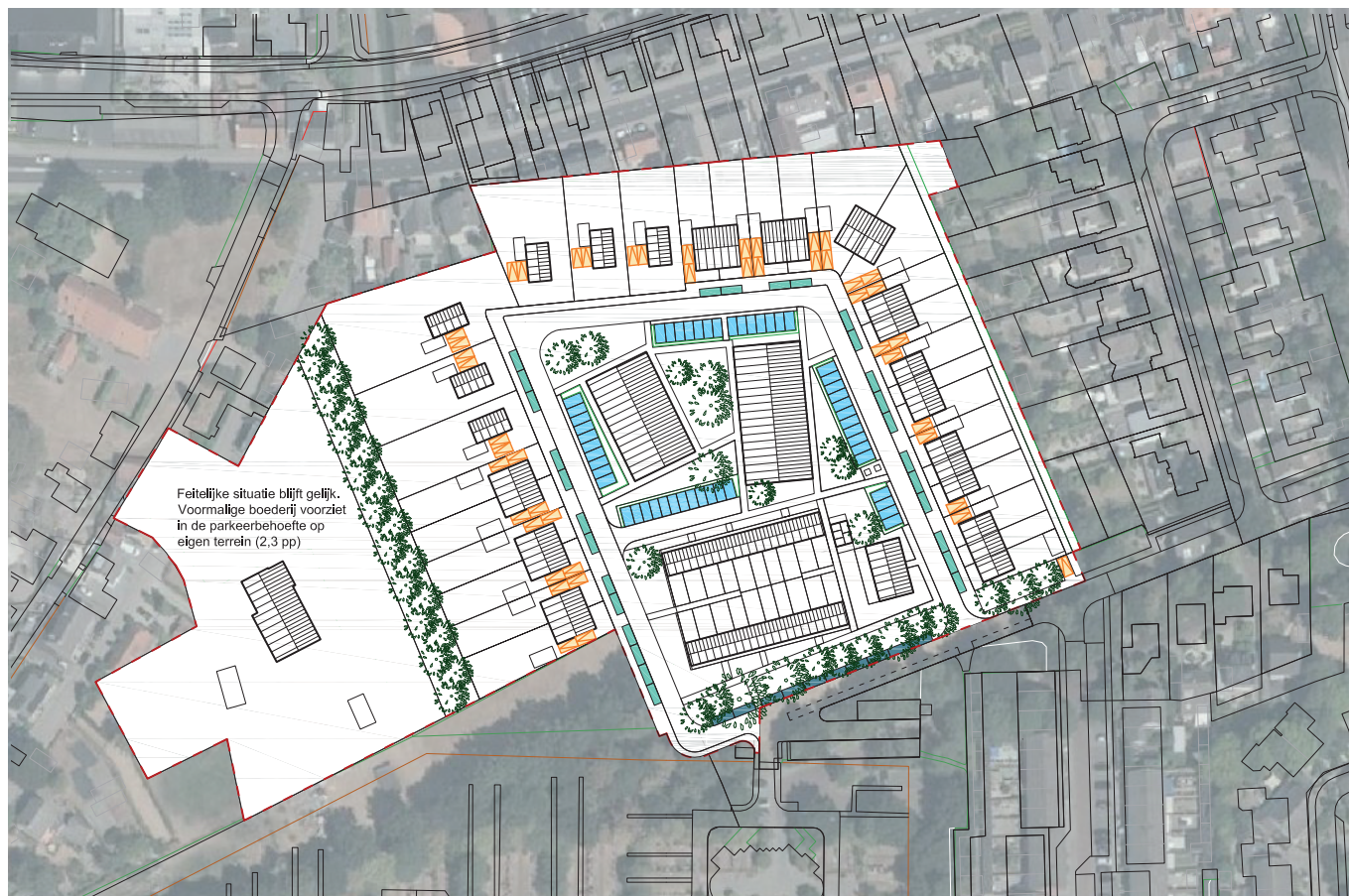
In onderstaande tabel is weergegeven met welke parkeeraantallen er voor de nieuwe woningen rekening gehouden dient te worden.

	CROW-norm incl. 0,3 pp bezoekers	aantal woningen	pp benodigd
Vrijstaande woningen (koop, vrijstaand)	2,3	6	13,8
Twee onder een kap woningen (koop, tweekapper)	2,2	14	30,8
Tussen- en hoekwoningen (koop, tussen en hoek)	2,0	9	18
Patiowoningen (koop, tussen en hoek)	2,0	10	20
Rug-aan-Rug woningen (koop, tussen en hoek)	2,0	10	20,0
Rug-aan-Rug woningen (sociale huur, huurhuis)	1,6	8	12,8
Appartementen (<50 m ² , etage koop, goedkoop)	1,6	5	8
Totaal pp voor woningen volgens de CROW-norm		62	123,4 = 124

Voor zowel de 10 patiowoningen als de 10 koop rug-aan-rug-woningen is de CROW-norm voor een koop, tussen- en hoekwoning aangehouden. De 5 kleine appartementen (<50m²) worden gezien als goedkope koopappartementen. Acht rug-aan-rug-woningen zullen verhuurd worden via de woningcorporatie in de sociale sector.

De bestaande woning aan de Klaassenstraat (voormalige boerderij) heeft rondom meer dan voldoende ruimte voor 2,3 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de telling hierboven is deze buiten beschouwing gelaten.

In de toekomstige situatie wordt het parkeren verspreid in het plan zodat het beoogde groene, dorpse beeld in het plan gestalte kan krijgen. Voor de woonontwikkeling met 62 nieuwe woningen zijn 124 parkeerplaatsen benodigd volgens de gemeentelijke parkeernormen. Zie het overzicht hierboven.



Figuur 4.4: 135 parkeerplaatsen in het verkavelingsplan (indicatieve verkaveling)

 Langsparkeren aan Leeuwerikstraat (10 pp)	 Parkeren op het erf (51 pp)
 Langsparkeren aan de woonstraat (28 pp)	 Parkeren op eigen terrein (46 pp)

Langs de woonstraat (met rondrij-principe) worden 28 langsparkerplaatsen gerealiseerd. De vrijstaande woningen/bouwkavels hebben 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein en de twee-onder-een-kap woningen 2 parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein. Dit is ook vastgelegd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. De hoekwoningen zijn voorzien van 1 parkeerplaats op eigen terrein.

In totaal zijn er 46 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Op het middenterrein wordt een aantal parkeerkoffers gerealiseerd met in totaal 51 parkeerplaatsen.

Vanwege het 30 km/h regime van de Leeuwerikstraat is het toegestaan om op de rijbaan te parkeren. De Leeuwerikstraat staat dit met een breedte van 6,0 meter ook toe. In de huidige situatie zijn er 11 opstelplaatsen voor auto's op de rijbaan beschikbaar.

In de toekomstige situatie worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de noordzijde van de weg, daar waar nu het trottoir ligt. De breedte van de Leeuwerikstraat blijft ongewijzigd. Het huidige trottoir wordt omgezet in een parkeerstrook en de opstelplaatsen worden van de rijbaan gehaald. Er zal ten noorden van de groenstrook een nieuw voetpad worden aangelegd.

In totaal worden er $28+46+51+10 = 135$ parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woonontwikkeling.

De gemeente heeft telnormen voor parkeerplaatsen. Dit houdt in dat bij parkeerplaatsen naast elkaar of achter elkaar, op eigen terrein, de parkeerplaats niet volledig meegerekend mag worden. In onderstaande tabel is weergegeven wat de telnormen zijn en hoeveel parkeerplaatsen er volgens de telnormen gerekend mogen worden.

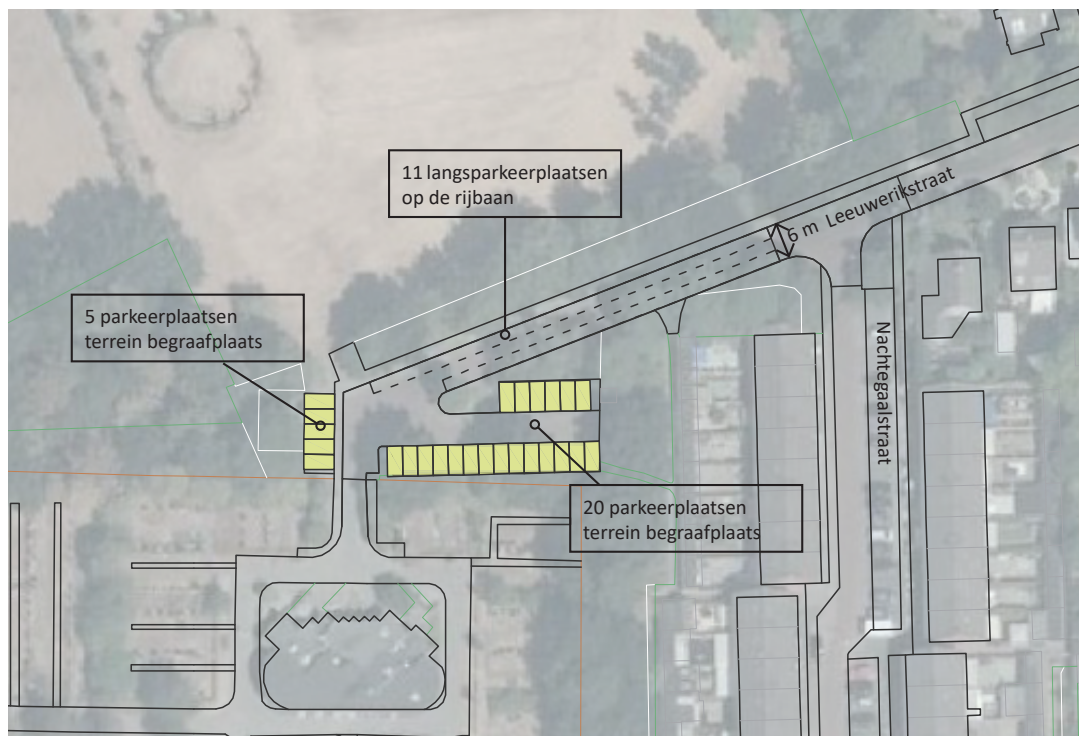
Parkeerbalans Leeuwerikstraat op basis van telnormen gemeente Drimmelen	Aantal	Telnorm	Aantal parkeerplaatsen gerealiseerd met telnorm ingerekend
Langsparkeerplaatsen aan Leeuwerikstraat	10	1	10
Langsparkeerplaatsen aan woonstraat	28	1	28
Parkeren op/aan erf	51	1	51
Woningen met 1 parkeerplaats op eigen terrein	6	1	6
Woningen met brede oprit (5m) en garage, 2 parkeerplaatsen	6	1,8	10,8
Woningen met lange oprit (>10m) en garage, 2 parkeerplaatsen	14	1,3	18,2
Totaal parkeerplaatsen gerealiseerd			124

Geconcludeerd kan worden dat er aan de behoefte van 124 parkeerplaatsen voldaan wordt.

Parkeren ten behoeve van de begraafplaats

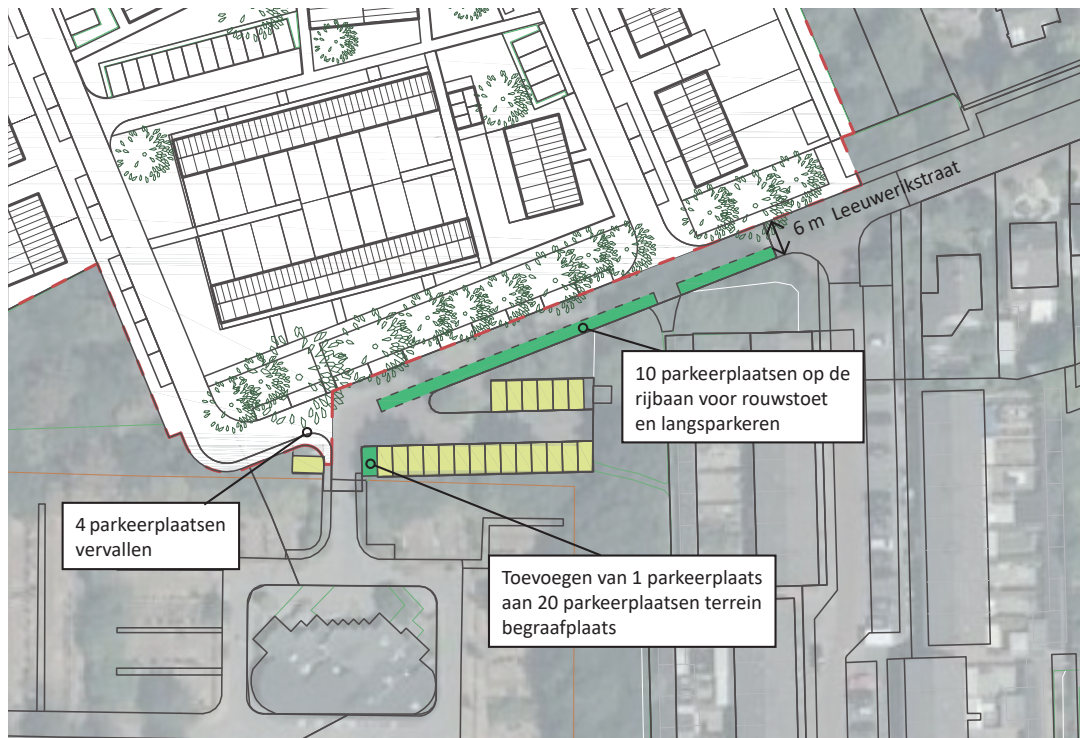
In de huidige situatie wordt geparkeerd op het openbare parkeerterrein bij de begraafplaats en het rouwcentrum. Hier zijn 25 parkeerplaatsen gelegen. Tevens wordt, zoals eerder vermeld, geparkeerd op de rijbaan aan de noordzijde van de Leeuwerikstraat. Het gaat hier om 11 opstelplaatsen voor auto's.

Aan de zuidzijde van de Leeuwerikstraat wordt incidenteel geparkeerd, door de vertrekkende rouwstoet bij rouwdiensten. Gezien de huidige breedte van 6,0 meter van de Leeuwerikstraat mogen maar aan één zijde parkeerplaatsen op de rijbaan worden meegerekend in de parkeerbilans. De incidenteel 'geparkeerde' auto's van de rouwstoet worden om deze reden niet in de parkeertelling meegenomen.



Figuur 4.5: In de huidige situatie is de Leeuwerikstraat een doodlopende straat die uitkomt op een parkeerterrein met 25 parkeerplaatsen en de mogelijkheid voor 11 langsparkeerplaatsen op de rijbaan.

In de huidige situatie zijn 36 rechtsgeldige parkeerplaatsen (25 + 11) aanwezig. Uitgaande van 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' is de parkeerbehoefte conform de kencijfers van de CROW voor de begraafplaats en het rouwcentrum gesteld op min 26,6 en max. 36,6 per plechtigheid. Met het midden van de bandbreedte komt hier een aantal van 32 benodigde parkeerplaatsen per plechtigheid uit. Hieruit kan opgemaakt worden dat er in de huidige situatie 4 parkeerplaatsen meer dan benodigd beschikbaar zijn.



Figuur 4.6: Nieuwe situatie rondom begraafplaats/rouwcentrum

In de toekomstige situatie vervallen door de veranderende verkeerssituatie 4 parkeerplaatsen van het parkeerterrein bij de begraafplaats en het rouwcentrum. Eén invalide-parkeerplaats kan door herindeling teruggebracht worden bij de ingang van de begraafplaats. De overige 3 parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd in het plan.

Doordat het huidige trottoir wordt omgezet in parkeerplaatsen en de breedte van de rijbaan van de Leeuwerikstraat onveranderd blijft, mogen de opstelplaatsen aan de zuidzijde van de Leeuwerikstraat voor de rouwstoet in de nieuwe situatie in de parkeertelling meegenomen worden. Het gaat hier om een lengte van ca. 60 meter. Hier kunnen 10 auto's parkeren.

Geconcludeerd kan worden dat in de nieuwe situatie 32 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de begraafplaats en het rouwcentrum (22+10). Met de parkeerplaats die extra gerealiseerd is in het plan wordt voldaan aan het benodigde aantal van 32 parkeerplaatsen conform de CROW-normen.

Als op de Leeuwerikstraat aan de zuidzijde auto's staan geparkeerd, kan de rouwstoet tijdelijk opstellen op de rijbaan, naast de langsgeparkeerde auto's. Door de breedte van de rijbaan is het in principe nog mogelijk om dan de rouwstoet te passeren, hoewel de ruimte krap is. Omdat het hier gaat om incidentele en kortdurende situaties, op een niet-doorgaande weg is dit acceptabel. Bovendien zullen er niet altijd over de volle lengte auto's geparkeerd staan op de weg aan de zuidzijde.

Beeldkwaliteit

Het plan kent een eigen sfeer en beleving van wonen. Tegelijkertijd dient het plan zich als vanzelfsprekend te voegen in de ruimtelijke karakteristiek van Made, met een kleinschalige en dorpse schaal.

Het plangebied is in principe welstandsvrij. Om de beeldkwaliteit, mede in relatie tot de dorpse schaal, vast te leggen en een afronding van het dorp ook tot uiting te laten komen in de architectuur zijn beknopte uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en architectuur opgesteld:

Buitenrand

De buitenrand van het plan sluit expliciet aan op de dorpse karakteristieken:

- Voorkanten van woningen worden gericht op de doorgaande weg;
- Vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen in maximaal twee bouwlagen met kap wisselen elkaar af;
- De kapvorm dient eenvoudig en traditioneel van opzet te zijn;
- De gewenste variatie in beeld ontstaat door kleine wisselingen in de rooilijn, wisselende kaprichtingen en toepassing van erkers, luifels, dakkapellen etc.;
- De materialisatie dient een dorpse uitstraling te hebben die past bij het karakter van Made;

- In beginsel zijn dat gebakken stenen, houten- of kunststof kozijnen en keramische dakpannen;
- Toepassing van afwijkende materialen als de architectuur daarom vraagt;
- Groene daken mogen ook worden toegepast.



Figuur 4.7: Referenties buitenrand/ traditionele verkaveling

Middenterrein

Het middenterrein heeft een meer landelijke/agrarische uitstraling door de opzet rondom een erf:

- Gebouwen staan vrij in de ruimte in een erf-opstelling;
- Hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;
- Toepassing van grote overstekken, veranda's en doorsteken door de goot dragen bij aan een landelijke uitstraling;
- De materialisatie dient in het beginsel uitgevoerd te worden in gebakken stenen of houten elementen, houten- of kunststof kozijnen en keramische dakpannen;
- Vernieuwende duurzame bouwmaterialen zijn, mits passend in het landelijke beeld, voorstelbaar;
- Groene daken mogen ook worden toegepast;
- Het appartementengebouw mag een wat statiger uitstraling krijgen. Dit is het hoofdgebouw, de boerderij.



Figuur 4.8: Referenties Middenterrein / Erf

Energie en duurzaamheid

Het is de ambitie om de woningen energieneutraal te ontwikkelen. Een energieneutraal gebouwde woning wekt alle gebouwgebonden energie zelf op. Gebouwgebonden energie is bijvoorbeeld energie voor verwarming en ventilatie. Met behulp van onder andere zonnepanelen en een lucht- of aardwarmtepomp kan een woning van licht en warmte worden voorzien. Op welke wijze de ambitie om energieneutraal te ontwikkelen vorm krijgt en welke maatregelen daarvoor zullen worden genomen zal in de uitwerking van het plan nader worden onderzocht. Alle woningen zullen worden gebouwd zonder gasaansluiting.

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Leeuwerikstraat te Made is voor een deel van het plangebied onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied van ca. 3.0 ha. De locatie is onder te verdelen in een westelijk en een oostelijk plandeel, zie hiervoor figuur 5.1.



Figuur 5.1: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

Voor het westelijk geldt dat de bestemming wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Planologisch gezien worden de bouw mogelijkheden hier niet uitgebreid. Feitelijk gezien zijn de gronden ingericht en in gebruik als tuin bij de voormalige boederij. Omdat hier geen ontwikkelingen worden beoogd en de feitelijke situatie niet verandert zijn er voor het westelijk plandeel geen onderzoeken uitgevoerd.

Voor het oostelijk plandeel, daar waar de ontwikkeling van 62 woningen, verkeers- en groenstructuren zijn voorzien, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. 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.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 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 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 2021 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 5.2: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant, er zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen in het geding.

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.

Conclusie

Binnen het plangebied of in de nabijheid zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

5.1.2 Archeologie

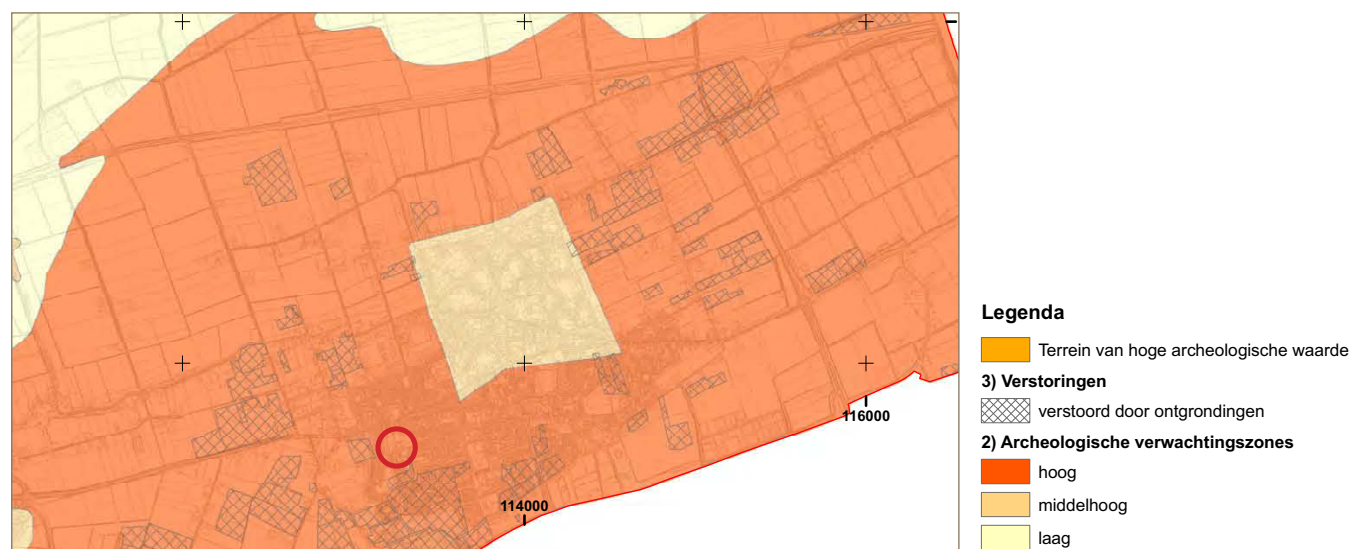
Landelijk beleid

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 naar verwachting 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. De locatie is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Onderzoek



Figuur 5.3: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Door Transect Advies b.v. is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het te ontwikkelen oostelijk plandeel (Verkenkend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect advies b.v., Projectcode: 19050091, 03 september 2019). Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in het gebied die de realisatie van de woonwijk in het plangebied mogelijk moeten maken. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

In het plangebied geldt volgens het bestemmingsplan Kern Made (2013) een Waarde Archeologie 1. Dit betekent dat bij voorgenomen nieuwbouw of bodemingrepen met een omvang van minimaal 100 m² en dieper dan 50 cm -Mv een archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien de herontwikkeling in het gebied deze omvang overschrijdt, is een archeologisch onderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1 en het voor dit onderzoek opgestelde Plan van Aanpak (Melman, 2019).

Het plangebied heeft volgens het centraal archeologisch informatiesysteem (Archis) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geen archeologisch wettelijk beschermde status en is ook niet opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Op de gemeentelijke verwachtingskaart is aan het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op een dekzandrug in een doorgaans zwak glooiend terrassen dekzandlandschap. Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op de mate van verstoring van de ondergrond van het plangebied als gevolg van een vroegere ontgraving van het gebied.

Conclusie

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op de mate van verstoring van de ondergrond van het plangebied als gevolg van een vroegere ontgraving van het gebied.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de

voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Er wordt daarom geadviseerd ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te nemen. Wel geldt dat, op het moment tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, er een wettelijke meldingsplicht is deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Drimmelen, conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

5.2 Bodem

Door AGEL adviseurs zijn voor het oostelijk plandeel een verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek en verkennend en nader onderzoek naar asbest in de bodem, AGEL adviseurs, projectnr. 20180514, versie: definitief 03, 4 november 2019 en Verkennd bodem- en asbestonderzoek Leeuwerikstraat (ong.) te Made, AGEL adviseurs, projectnummer 20180514-01, definitief 02, d.d. 4 november 2019). De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. In het kader hiervan is inzicht gewenst in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In aanvulling op de bodem- en asbestonderzoeken is vanwege nieuwe wetgeving omtrent de parameters PFAS aanvullend onderzoek nodig gebleken voor de afzetting van de grond. AGEL adviseurs heeft hiervoor een addendum opgesteld (Aanvullend PFAS onderzoek Leeuwerikstraat (ong.) te Made, AGEL adviseurs, Projectnummer: 20180514-01, 4 november 2019).

Onderzoek

Verkennd bodem en asbest onderzoek

De onderzoekslocatie wordt aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Redelijkerwijs kan worden verwacht dat de (voormalige) activiteiten (boomgaard en weiland) op de locatie niet hebben geleid tot een verontreiniging van de bodem.

Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV-NL van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht. Derhalve wordt voor het chemisch onderzoek uitgegaan van de parameters uit het standaard analysepakket conform de NEN 5740, om de bodemkwaliteit ten aanzien van de meest gangbare parameters vast te stellen. Vanwege het gebruik als boomgaard wordt de bovengrond aanvullend onderzocht op OCB's.

Uit het historisch onderzoek blijkt dat ten noordwesten van de onderzoekslocatie (Zuideindsestraat 37 te Made) een benzineservicestation en autoreparatiebedrijf gevestigd is geweest, waarvoor in 2009 een historisch onderzoek is uitgevoerd. Daarin is vermeld dat bij een van de voormalige afleverzuilen in 2004 een bodemonderzoek is uitgevoerd, waarbij in het grondwater sterk verhoogde concentraties aan vluchtige aromatische koolwaterstoffen en minerale olie zijn aangetroffen. Het is niet bekend of hier een nader bodemonderzoek naar is uitgevoerd. De grondwaterstromingsrichting is niet bekend en daarom is niet bekend of het grondwater van de huidige onderzoekslocatie met deze stoffen verontreinigd is. Een nader grondwateronderzoek zal uitgevoerd worden om hierover uitsluitsel te geven.

De onderzoekslocatie wordt als onverdacht aangemerkt ten aanzien van het voorkomen van asbest in de bodem. Op basis van de beschikbare bodeminformatie en de indicatieve maaiveldinspectie zijn geen concrete aanwijzingen geconstateerd voor potentieel bodembelastende activiteiten en/of waaruit blijkt dat op of in de bodem substantiële hoeveelheden verdacht puin en/of asbestverdacht materiaal aanwezig is. Aangezien het gewenst is deze hypothese te bevestigen, is een verkennend onderzoek asbest conform de NEN 5707 uitgevoerd. Aanvullend op de NEN 5707, strategie onverdacht worden extra inspectiegaten gegraven voor een betere dekking van de onderzoekslocatie.

PFAS onderzoek

Op maandag 8 juli 2019 heeft de Staatssecretaris van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' aangeboden aan de Tweede Kamer. Het handelingskader is gericht op het aantreffen van de stoffen PFOA (Perfluorooctaanzuur), PFOS (Perfluorooctaansulfonaat) en GenX (HFPO-DA). Op basis van de stukken blijkt dat de bovengrond en geroerde bodems in heel Nederland verdacht zijn op het (diffuus) voorkomen van PFAS. Hierdoor geldt per direct dat onderzoek op PFAS verplicht is, tenzij kan worden aangetoond dat de grond of baggerspecie onverdacht is. In het Tijdelijk handelingskader PFAS zijn de toepassingsnormen opgenomen. De toepassingsnormen voor het

toepassen van grond en baggerspecie op de landbodem boven grondwaterniveau zijn in onderstaande tabel opgenomen. Voor andere toepassingen wordt verwezen naar het Tijdelijk handelingskader PFAS.

Tabel: Toepassingsnormen voor het toepassen van grond en baggerspecie op de landbodem boven grondwaterniveau¹ (in ug/kg.ds)²

Functieklasse in de zin van het Blok	PFOS	PFOA	GENX	Overige PFAS
Landbouw/natuur	0,1	0,1	0,1	0,1
Landbouw/natuur, bij hogere Achtergrondwaarde dan 0,1	De gemeten achtergrondwaarde ten hoogste 3,0	De gemeten achtergrondwaarde, ten hoogste 7,0	De gemeten achtergrondwaarde ten hoogste 3,0	De gemeten achtergrondwaarde ten hoogste 3,0
Wonen	3,0	7,0	3,0	3,0
Industrie	3,0	7,0	3,0	3,0

(1) Voor gebieden met een hoge grondwaterstand geldt in plaats van 'boven grondwaterniveau:' tot ten hoogste 1 meter onder het maaiveld.

(2) Op de waarde uit deze tabel hoeft (tot 10%) geen bodemtypecorrectie te worden toegepast (dit is overeenkomstig de systematiek zoals die op dit moment geldt voor PAK (10 VROM)).

Voor overige toepassingen, waaronder (grootschalige) toepassing in oppervlaktewater, geldt voor alle PFAS een maximale norm van 0,1 µg/kg ds (= bepalingsgrens).

Aangaande PFAS overschrijden de parameters PFOS en PFOA (som) de betreffende achtergrondwaarden. De onderzochte grond voldoet aan de kwaliteitsklasse 'wonen/industrie' op basis van PFAS.

Aanvullend grondwateronderzoek

Ter plaatse van de Zuideindsestraat 37 is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd om te bepalen of in het grondwater verhoogde concentraties aromatische koolwaterstoffen en minerale oliën aanwezig zijn. Dit onderzoek is uitgevoerd door AGEL adviseurs (Aanvullend grondwateronderzoek Leeuwerikstraat te Made, AGEL adviseurs, Projectnummer: 20180514, 26 november 2019).

Aan het opgepompte grondwater zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. De troebelheid van het grondwatermonster ligt boven de natuurlijke troebelheid van grondwater. De verhoogde troebelheid van het grondwatermonster kan mogelijk veroorzaakt zijn door verstoring van de bodem bij het plaatsen van de peilbuis. Een verhoogde troebelheid van een grondwatermonster heeft pas consequenties als bepaalde analyseresultaten boven gestelde grenswaarden uitkomen. De beoordeling van de troebelheid vindt mede plaats in samenhang met de analyseresultaten. Het grondwater is geanalyseerd op de parameters minerale olie en aromaten. Geconcludeerd kan worden dat de, aan de hand van een geslagen peilbuis, gemeten concentraties minerale olie en/of aromaten in het grondwater de streefwaarden niet overschrijden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van verkennend bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. In de grond is een licht verhoogd gehalte aan som drins gemeten en in het grondwater zijn een matig verhoogde concentratie aan nikkel en licht tot matig verhoogde concentraties aan barium, koper en/of nikkel aangetoond. Als gevolg van natuurlijke processen in het grondwater en invloeden van agrarisch gebruik kan nikkel in verhoogde concentraties voorkomen. Dergelijke situaties doen zich in de provincie Noord-Brabant op meerdere plaatsen, c.q. in meerdere gebieden voor en is bevestigd door de Provincie Noord-Brabant. Geconcludeerd kan worden dat de resultaten geen aanleiding geven tot het verrichten van een aanvullend bodemonderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek asbest dient de hypothese 'onverdacht' ten aanzien van asbest te worden verworpen. Tijdens het veldonderzoek is een totaal gewogen gehalte aan asbest van 174 mg/kg d.s. aangetoond. Het gewogen gehalte aan asbest was > 0,5 x interventiewaarde voor asbest waarop een nader onderzoek naar asbest in de bodem conform de NEN 5707 is uitgevoerd.

Bij het nader onderzoek is één plaatje asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten en

berekening blijkt dat een totaal gewogen gehalte aan asbest van 5 mg/kg d.s. is aangetoond. Dit is ruim beneden de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg d.s. gewogen) waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Middels het verkennend 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. Ook de GGD heeft geconcludeerd dat er voor wat betreft de DRINS (bestrijdingsmiddelen) geen risico's zijn. Het betreft slechts één stof en de waarde zit onder de tussenwaarde voor vervolgonderzoek.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond.

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 (Natuur Netwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura-2000 gebied.

Tritium Advies heeft voor het te ontwikkelen oostelijk plandeel een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport Quickscan flora en fauna (Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1907/118/ROS-02, versie 1, 5 september 2019).

Het onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebieds-beschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Onder andere is hierbij gebruik gemaakt van de zoogdierenatlas (Broekhuizen et al., 2016), de "Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant" en enkele digitale verspreidingsatlassen.

Onderzoek

Gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke grote afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met op 4,3 kilometer gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Echter de habitattypen die gevoelig zijn voor vermeting en verzuring door stikstof, zoals de stroomdalgraslanden, komen uitsluitend voor bij de Kop van het oude wiel in de Sliedrechtse Biesbosch. Het plangebied is ten opzichte van de stroomdalgraslanden op een afstand van circa 15 kilometer gelegen. Dit is een relatief grote afstand. Daarnaast betreft het een relatief kleinschalige ingreep (van agrarisch naar 62 woningen). Hierdoor is een significant negatief effect op het gebied van stikstofdepositie niet te verwachten.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen. Er is een apart rapport opgesteld, een boomeffectrapportage, voor de inventarisering van de groenzone aan de Leeuwerikstraat. (BomenEffectAnalyse, Helvoirt Groenprojecten B.V., projectnr. 20196266, 20 september 2019).

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is geschikt als leefgebied voor de wezel en bunzing. Er dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar deze diersoorten. Dit onderzoek bestaat uit het plaatsen en rouleren van diverse sporenbuizen, marterboxen en wildcamera's, verspreid in het plangebied op locaties waar de trefkans het grootst is. De materialen dienen in een periode van minimaal 6 weken te worden geplaatst in het plangebied binnen de optimale periode van maart tot en met augustus (Handreiking kleine marters, 2017 en Stichting Kleine marters 16 maart 2018).

P.m. De onderzoeksresultaten van dit aanvullende onderzoek zullen te zijner tijd hier in de toelichting van dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden.

In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar kleine marterachtigen (wezel en bunzing) is noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van de nieuwe woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.

Erfbeplanting

Indien er nieuwe erfbeplanting is gepland, wordt geadviseerd deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Bij de uitwerking van het nog op te stellen inrichtingsplan en groenplan zal dit advies worden meegenomen.

Nader onderzoek kleine marterachtigen

Uit de eerder door Tritium Advies uitgevoerde quickscan flora en fauna is het aanwezige groen geschikt bevonden als vaste verblijfplaats voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn). Tevens kan het plangebied als essentieel foerageergebied door de marterachtigen worden gebruikt. Door Tritium Advies B.V. is een aanvullend onderzoek naar de kleine marterachtigen uitgevoerd (Aanvullend onderzoek kleine marters, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1910/065/LB-01, versie 0, 31 augustus 2020).

Resultaten

Er zijn geen camerabeelden van kleine marterachtigen in de marterboxen en op de losse wildcamera aangetroffen. Ook zijn geen pootafdrukken of uitwerpselen van kleine marterachtigen op de sporenplanken waargenomen. Tevens zijn er geen konijnenholen en molshopen aangetroffen binnen het onderzoeksgebied.

Er zijn wel camerabeelden van andere soorten opgenomen. Op de losse wildcamera zijn (meerdere malen) een egel, konijn, bruine rat, merel, winterkoning, ekster, houtduif en zwarte kraai waargenomen. Ook zijn enkele honden en een huiskat waargenomen. In de marterboxen zijn camerabeelden gemaakt van de huisspitsmuis, bruine rat, bosmuis, egel en winterkoning. Op de sporenplanken zijn voornamelijk muizen-, ratten- en slakken sporen, zoals pootafdrukken en keutels aangetroffen. In enkele gevallen was er aan het matje op de sporenplank geknaagd.

Conclusie

Er zijn tijdens het onderzoek geen kleine marterachtigen gezien op camerabeelden. Er zijn tevens geen sporen in de vorm van pootafdrukken en ontlasting waargenomen. Het onderzoeksgebied kan als foerageergebied worden gebruikt, maar het zal geen essentieel foerageergebied zijn. Er wordt ten aanzien van kleine marterachtigen derhalve geen significant negatief effect verwacht.

Gezien het vorenstaande zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten hebben op de kleine marterachtigen. Voor de waargenomen algemeen voorkomende soorten zijn anders dan de algemene zorgplicht vanuit de Wnb geen verplichtingen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan.

Er zijn ruim 160 gebieden aangemeld als Natura 2000-gebied met een gezamenlijk oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Hiervan is 69% water; de rest is land. 133 gebieden kennen een te hoge stikstofdepositie. De stikstofdepositie mag er de draagkracht van de natuur niet te boven gaan. Voordat er woningen worden gebouwd dan wel wegen worden aangelegd of verbreed, wordt de te verwachten stikstofdepositie uitgerekend en getoetst of de depositie toeneemt.

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties -conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is een onderdeel van Natura 2000. Het PAS is vooral gericht op het verminderen van de stikstofdepositie. Het PAS beoogt:

- Het scheppen van de zogeheten ontwikkelingsruimte. Binnen de grenzen van een dalende stikstofdepositie verantwoorde ruimte zoeken om met behoud van de instandhoudingdoelen toch vergunningen te kunnen geven voor nieuwe economische activiteiten
- Het behoud en herstel van de bedreigde habitattypes. Door de beoogde daling van de stikstofdepositie een extra impuls te geven en door per habitatype aparte herstelmaatregelen te nemen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet aan de orde.

Hoewel plannen niet vergunningsplichtig zijn onder de Wnb (het opstellen van plannen is niet aan te merken als stikstof producerende activiteit) is het wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het (bestemmings)plan op haalbaarheid te toetsen. Uit het rekeninstrument AERIUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit geeft een beeld over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb.

Onderzoek

Tritium Advies B.V. heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (Berekening stikstofdepositie Leeuwerikstraat te Made, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1907/118/ROS-04.2, 28 februari 2020).

De berekening is uitgevoerd in het kader van de planologische procedure. Dit houdt in dat er het voornemen bestaat om 62 woningen en appartementen te realiseren. Derhalve zijn in deze berekening in overleg met de opdrachtgever gefundeerde aannames gedaan ten aanzien van de bouwfase.

Op basis van de aannames ten aanzien van de te gebruiken machines gedurende de bouw kan met behulp van de emissiegegevens de totale emissie van de aanlegfase worden berekend.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van in totaal 62 woningen, bestaande uit een mix van woningtypes (rijwoningen, 2-onder-1-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen). AERIUS rekent met standaard emissiegetallen voor woningen, waarbij uitgegaan wordt van een gemiddeld aardgasverbruik. Omdat de te realiseren woningen en appartementen binnen het plangebied geen aardgasaansluiting krijgen, zullen vanuit deze woningen en appartementen logischerwijs geen stikstofemissies optreden vanwege aardgasverbruik (stookinstallaties). Voor de verwarming (woning en tapwater) zullen alternatieve en bij voorkeur duurzame / hernieuwbare energiebronnen gebruikt worden. De bijdrage van toekomstige bewoners is dermate klein dat deze verwaarloosbaar wordt geacht.

Er kan eveneens stikstofdepositie plaatsvinden ten gevolge van verkeersbewegingen. De depositie ten gevolge van de door de nieuwe woningen te verwachten verkeersbewegingen zijn derhalve berekend in AERIUS. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de nieuwe woning is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Resultaten

Uit de rekenresultaten van de aanlegfase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Uit de rekenresultaten van de gebruiksfase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019A blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen en dat het plan daarmee uitvoerbaar is.

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

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'.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beleid gemeente Drimmelen

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Drimmelen heeft een Water- en rioleringsplan opgesteld voor de periode 2018 – 2022.

Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen de gemeente Drimmelen wordt aangesloten op de (druk)riolering of een alternatieve voorziening die voldoet aan de eisen van de Regeling lozing afvalwater huishoudens. Dit wordt afgedwongen door ongezuiverde lozingen op oppervlaktewater en in de bodem in principe niet toe te laten. Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater gescheiden worden verwerkt van het afvalwater. Bij de verwerking van hemelwater wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' als voorkeursvolgorde aangehouden. Concreet betekent dat overtollig hemelwater bij voorkeur lokaal wordt hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. Indien dat niet mogelijk is, wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater of aangesloten op een regenwaterriolering. Belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie met schoon water wordt daarmee beperkt. Bij drukriolering is het niet toegestaan om hemelwater op het drukriolering aan te sluiten.

De perceeleigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen en/of te verwerken op zijn eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als er geen andere mogelijkheden zijn, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere beleidsvrijheid. Dit houdt in, dat afhankelijk van de lokale situatie de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.

Door Tritium Advies B.V. is voor het te ontwikkelen oostelijk plandeel een waterparagraaf opgesteld (Waterparagraaf Leeuwerikstraat te Made, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1907/118/ROS-03, versie 3, 30 april 2020). Tevens is door Aquabrain een uitwerking voor de bergingsopgave uitgevoerd (AB20-205.MEM Definitief, 16-04-2020).

Het planvoornemen gaat gepaard met een wijziging van het watersysteem. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het onderzoeksgebied is circa 22.276 m² groot. In de huidige situatie is het terrein grotendeels onbebouwd.

Ten aanzien van het verhard oppervlak van de grote percelen (>400 m²) waarop de toekomstige woningen (buiten de woningen op het binnenterrein om), toekomstige bijgebouwen, erfverhardingen en/of bestratingen gerealiseerd worden is de aanname gemaakt dat deze voor 50% verhard zullen zijn. Dit conform de Kennisbank Stedelijk Water.

Voor de middelgrote percelen (250 – 400 m²) waarop de toekomstige woningen (buiten de woningen op het binnenterrein om), toekomstige bijgebouwen, erfverhardingen en/of bestratingen gerealiseerd worden is de aanname gemaakt dat deze voor 65% verhard zullen zijn.

Voor de kleine percelen (<250 m²) waarop de toekomstige woningen (buiten de woningen op het binnenterrein om), toekomstige bijgebouwen, erfverhardingen en/of bestratingen gerealiseerd worden is de aanname gemaakt dat deze voor 85% verhard zullen zijn. Daarnaast wordt voor de paden en parkeerplaatsen (halfverharding) uitgegaan van 100% verharding in het kader van het bepalen van de bergingsopgave. Voor de woningen op het middenterrein is ervan uitgegaan dat deze, gezien het omliggende groen, als volledig verhard gerekend kunnen worden.

Uit het bovenstaande is berekend worden dat het totale verhard en bebouwd oppervlak toeneemt met circa 14.935 m². Omdat de uitbreiding groter is dan 10.000 m², is er sprake van 'maatwerk'. Dit betekent dat men in het vergunningentrajec terecht komt waarin samen met het waterschap bekeken wordt hoe er compensatie kan plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan is er contact geweest met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat afvoer van het hemelwater geen optie is en dat het hemelwater ter plekke van het plangebied verwerkt dient te worden. Voor maatwerklocaties gelden de Beleidsregels afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak uit de Keur evenals de bijbehorende uitgangspunten.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 3 het minst wenselijk is: 1. vasthouden; 2. bergen; 3. afvoeren.

Conform het beleid van het waterschap dient de uitbreiding van het verhard oppervlak hydrologisch neutraal te zijn. Het waterschap hanteert voor de benodigde compensatie de volgende rekenregel:

Toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m³)

De kaart 'Gevoeligheid piekafvoeren' van waterschap de Brabantse Delta weergeeft voor het plangebied een gevoeligheidsfactor van '1'. Op basis van deze rekenregel en de toename van het verhard oppervlak met 14.935 m² bedraagt de bergingseis 896 m³.

Voor de particuliere verhardingen (daken, inritten, tuinen) is de voorkeur uitgesproken voor berging en infiltratie door middel van infiltratiekragen. De infiltratiekragen kunnen ruim boven de grondwaterstand worden aangelegd. Door middel van een overloop kan overtollig water bij volledige vulling van de infiltratiekragen afstromen naar de openbare ruimte.

In totaal is het mogelijk om ca. 390 m³ waterberging te realiseren door middel van infiltratiekragen op particulier terrein. De restopgave voor waterberging die in het openbaar gebied ingepast wordt bedraagt op basis van het bovenstaande 506 m³ (896 m³ minus 390 m³).

Conclusie

Uit het onderzoek van Tritium Advies en Aquabrain blijkt dat voor onderhavig plangebied sprake is van een waterbergingsopgave van circa 896 m³, die binnen het plangebied gerealiseerd moet worden. Om deze opgave te waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De bodem van het plangebied is geschikt voor infiltratie. In de verschillende mogelijkheden om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem liggen dan ook de meeste kansen. Dit kan door het aanleggen en/of realiseren van wadi's, zaksloten, infiltratiekragen, infiltratievijvers, infiltratie- en transportriolen (IT-riolen), doorlatende bestrating en infiltratiekelders.

Bij de verwerking van hemelwater streeft de gemeente Drimmelen naar een gescheiden inzameling. Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij regenwater geldt dat lokale lozing van het regenwater in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk regenwaterriool) de voorkeur geniet boven lozing op een gemengd

stelsel. De voorkeursvolgorde is: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.

Een combinatie van infiltratiekratten op particulier terrein en infiltratieriool met een lavapakket heeft de voorkeur. Gedurende het ontwerptraject zullen mede op basis van de aanvullende grondwatermetingen definitieve keuzes gemaakt worden. Onderbouwing van de keuzes op het gebied van waterberging en riolering komen aan de orde in het op te stellen waterhuishoudkundig plan voor de Leeuwerikstraat. In dit plan komt tevens infiltratie nader aan de orde. Tot nog toe is dit aspect niet meegenomen bij het uitwerken van de bergingsopgave. Infiltratie is van invloed op de ledigingstijd van de waterbergingen. Daarnaast zal gedurende een bui een gedeelte van de neerslag al infiltreren en mag het aspect infiltratie onderdeel uitmaken van de invulling van de waterbergingsopgave in het kader van het maatwerk volgens de Keur van waterschap Brabantse Delta.

5.3.4 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 (L_{den}) 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

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Zuideindsestraat en de Van Gilsaan. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Leeuwerikstraat.

Door Tritium Advies B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 1907/118/ROS-01, versie 2, 2 maart 2020).

In deze rapportage is deze zogenaamde "Nieuwe situatie" getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (verder: Wgh) en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing wordt vervolgens beoordeeld of voor de woningen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De locatie in onderhavig onderzoek is gelegen in het stedelijk gebied en betreft de nieuwbouw van woningen. Derhalve bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

Als aanvulling op het bovenstaande akoestisch onderzoek zijn de geluidgevelbelastingen ten gevolge van de woningbouwontwikkeling aan de Leeuwerikstraat te Made tevens ter plaatse van de gevels van de bestaande woningen aan de Leeuwerikstraat, Spechtstraat en Zuideindsestraat inzichtelijk gemaakt. Voor de geluidgevelbelastingen is de situatie zonder plan vergeleken met de situatie met plan.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied dient een weg te worden aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de beoogde woningen. Deze nog aan te leggen weg is met de Leeuwerikstraat als één juridische geluidbron beschouwd.

Voor de 30 km/uur weg Leeuwerikstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 3 dB overschrijdt. Voor de gezoneerde wegen Zuideindsestraat en Van Gilsaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Ondanks dat voor onderhavig plan geen hogere waarde aangevraagd hoeft te worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat geadviseerd een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels uit te voeren. Daarbij dient te worden aangesloten op de nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens dient

uit de rekenresultaten naar voren te komen dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen. Dit nadere onderzoek zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden gevoegd.

Berekening bestaande woningen

Voor het aanleggen c.q. wijzigen van een weg met een snelheidsregime van 30 km/uur, zoals de Leeuwerikstraat, is de Wgh niet van toepassing en bestaat er geen wettelijk kader met een normeringsstelsel. Het bevoegd gezag heeft ook niet te maken met specifieke onderzoeksplichten uit voornoemde wet. Bij de beoordeling of er ten gevolge van zowel de verkeersaantrekkende werking van onderhavig nieuwbouwplan als de bijbehorende aanleg van een ontsluitende weg sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bestaande woningen kan echter wel worden aangesloten bij de systematiek die bij het beoordelen van wegreconstructies wordt gehanteerd.

Uit een vergelijking van de rekenresultaten ten gevolge van de Leeuwerikstraat (30 km/uur) blijkt dat de toename van de geluidgevelbelastingen boven 48 dB, inclusief aftrek, niet meer dan 5 dB bedraagt. Uit de resultaten blijkt tevens dat, bij een geluidbelasting boven 48 dB inclusief aftrek, er geen toename is van afgerond 2 dB of meer ten gevolge van de gezoneerde wegen Zuideindsestraat en Van Gilsaan.

Tenslotte leidt het beschouwen van de bestaande woningen aan de Leeuwerikstraat als zijnde nieuwe woningen, in zowel de situatie zonder plan als met plan, tot dezelfde eis ten aanzien van de geluidwering van de gevels. Conform Bouwbesluit 2012 dienen deze woningen dan minimaal een $G_{A,k}$ van 20 dB te hebben. Van onderhavige woningen, met bouwjaar 1975, mag worden aangenomen dat aan deze eis wordt voldaan. Derhalve is ook na realisatie van het planvoornemen ter plaatse van de bestaande omliggende woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd.

5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijventerrein (mogelijkheid tot max. categorie 4.1)

Zuideindsestraat 55

Stuivezandsestraat 12

Scheerbiesstraat 9

Stuivezandsestraat 22

Wagenbergsestraat 2



Figuur 5.4: Afstanden tot aan het bedrijventerrein + agrarisch bedrijven

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.

Conclusie

Ten noordwesten van de locatie is een bedrijventerrein gelegen op een afstand van ca. 90 meter. Hier zijn bedrijven gevestigd die mogelijk van invloed zijn op het onderhavige plangebied. In het vigerend bestemmingsplan zijn categorie 2 bedrijven mogelijk. Op een deel van dit bedrijventerrein is een aanduiding opgenomen waar een categorie 4.1 bedrijf gevestigd mag zijn. Deze mogelijkheid ligt op een afstand van ruim 340 meter vanaf het plangebied. De richtafstanden voor categorie 4.1 bedrijven op het bedrijventerrein is minimaal 200 meter, voor categorie 2 bedrijven is dit minimaal 30 meter. De genoemde feitelijke afstanden tussen het voorliggend plangebied en de diverse bedrijven worden op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 als toereikend betiteld.

Tevens liggen op kortere afstand tot het bedrijventerrein reeds kwetsbare objecten (bestaande woningen). Voor een uitvaartcentrum en begraafplaats, gelegen op een afstand van circa 28 meter van de nieuwe woningen, geldt op basis van de VNG-uitgave een richtafstand van 10 meter. Er wordt ruim voldaan aan de genoemde richtafstand.

Geurhinder

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. Voor bedrijven waarvoor een geuremissie is vastgesteld gelden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de afstand tot een geurgevoelige functie.

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.

De minimale afstandseisen zijn van toepassing:

- 100 meter bij ontwikkelingen gelegen binnen de bebouwde kom
- 50 meter bij ontwikkelingen gelegen buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. De Leeuwerikstraat is gelegen binnen de bebouwde kom.

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.

In de omgeving van de locatie is een agrarische bedrijf zonder geuremissiefactor gelegen:

- Aan de Zuideindsestraat 55 worden 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 geldt een minimale afstand van 100 meter. Aan afstandseis wordt voldaan. De feitelijke afstand van de dichtstbij gelegen woning tot de veehouderij is ruim 140 meter.

In de omgeving van de locatie zijn diverse agrarische bedrijven gelegen met een geuremissiefactor, waarvoor de richtafstanden uit de VNG gelden:

- Veehouderij aan de Zuideindsestraat 55, richtafstand 100 meter, afstand tot de dichtstbij gelegen nieuwe woning is ca. 140 meter
- Slachterij aan de Stuivezandsestraat 12, richtafstand 100 meter, feitelijke afstand tot de dichtstbij gelegen nieuwe woning is ruim 190 meter
- Pensionstal op Stuivezandsestraat 22, richtafstand 50 meter, feitelijke afstand tot de dichtstbij gelegen nieuwe woning is ca. 240 meter
- Intensieve veehouderij aan de Scheerbiesstraat 9, richtafstand 200 meter, feitelijke afstand tot de dichtstbij gelegen nieuwe woning is ca. 290 meter
- Kaasboerderij aan de Wagenbergsestraat 2, richtafstand 100 meter, feitelijke afstand tot de dichtstbij gelegen nieuwe woning is ca. 470 meter

Overige agrarische bedrijven liggen op nog grotere afstand van de planlocatie en de nieuw te realiseren woningen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat kan wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstanden tussen de agrarische bedrijven en de nieuwe woningen. Er kan hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Geconcludeerd wordt dan ook dat, ten aanzien van het aspect “milieuzonering bedrijven” er geen beperkingen zijn voor de geplande woningbouwontwikkeling ter plaatse van de planlocatie. Een goed woon-en leefklimaat ter plaatse kan gewaarborgd worden.

5.3.6 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 ruim 60 woningen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.4 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.

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

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

Plaatsgebonden risico

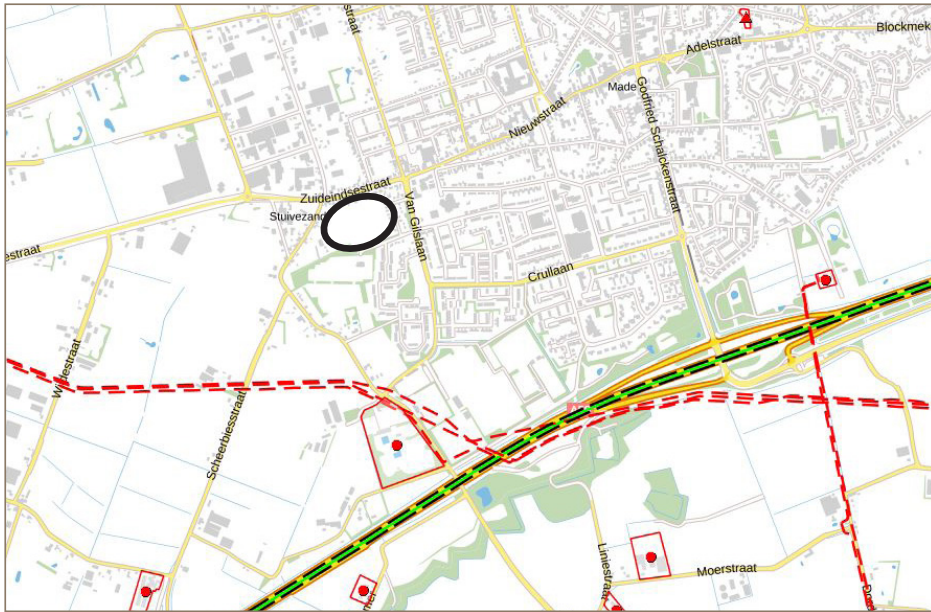
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.



Figuur 5.4: Uitsnede Risicokaart, locatie zwart omcirkeld

Conclusie

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

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

Ten zuiden van de locatie op een afstand van ruim 400 meter liggen transportbuisleidingen. De A59 ligt op een afstand van ca. 780 meter. Deze afstanden zijn zodanig groot dat er geen effecten zijn op de planontwikkeling. 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 en op 7 juli 2017 is de herziene m.e.r.-richtlijn in werking getreden. 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 75 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. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

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

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

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

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

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

6.2.2 Bestemmingen

Groen

Binnen de bestemming ‘Groen’ mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn grondgebonden woningen toegestaan. Het gaat dan om vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, rijwoningen, patio-woningen en rug-aan-rug woningen. Hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn bouwaanduidingen opgenomen die aangeven welk type grondgebonden woning gerealiseerd mag worden. Ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ mag het wonen in appartementen plaatsvinden. Het maximale aantal woningen per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven.

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

In de regels zijn maximale gebouwdieptes van hoofdgebouwen vastgelegd. Deze maten zijn 8, 12 of 16 meter, afhankelijk van het woningtype.

Het bouwperceel bij aaneengebouwde, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen mag voor maximaal 70% worden bebouwd. Het bebouwingspercentage voor patiowoningen betreft 75%. Voor rug-aan-rug woningen en gestapelde woningen geldt een bebouwingspercentage van 100%.

Bijbehorende bouwwerken hebben een maximale bouwhoogte van 6 meter. De bijbehorende goothoogte bedraagt voor bijbehorende bouwwerken 3,3 meter. Dat betekent dat in beginsel voor veel bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied (erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw) worden gebouwd, geldt dat deze vergunningvrij mogen worden gerealiseerd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor de bijbehorende bouwwerken die buiten het achtererfgebied worden gebouwd, maar binnen bouwperceel vallen, geldt nog wel een omgevingsvergunningplicht.

Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden afwijkende regels en hoogtematen.

Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Hierin staan voorwaarden met betrekking tot het oppervlak en de verkeersafwikkeling. Hierbij moet wel worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen ('voorwaardelijke verplichting 1' en 'voorwaardelijke verplichting 2') waaraan een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld. Ter plaatse van deze gebiedsaanduidingen mogen gronden en/of de gebouwen pas in gebruik worden genomen wanneer er compensatiemaatregelen worden gerealiseerd en in stand gehouden die zijn opgenomen in het inrichtingsplan 'Beplantingsplan woonontwikkeling Leeuwerikstraat, te Made' dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

In de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' zijn een voorwaardelijk verplichting opgenomen voor parkeren en waterberging. De gronden met de bestemming Wonen mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied ten minste is voldaan aan de parkeernorm en waterbergingsopgave zoals opgenomen in de regels.

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedure regels

Algemene procedureregels waarin is bepaald welke procedure doorlopen wordt bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

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 “Leeuwerikstraat 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. 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. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

In het voorliggende geval is een klein deel van de gronden in eigendom van de gemeente. Het gaat hierbij uitsluitend om gronden bedoeld voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied. Het overige gebied is in eigendom bij de initiatiefnemers.

De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers en hierin haar afspraken omtrent de gronden die in eigendom bij de gemeente zijn vast te leggen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 6 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn vooroverleg reacties en inspraakreacties ingediend. De reacties hebben geleid tot een aanpassingen in het bestemmingsplan. In de 'Nota van reacties wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwerikstraat te Made', gemeente Drimmelen', zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. De 'Nota van reacties wettelijk vooroverleg' is als separate bijlage bijgevoegd.

Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

t 0183 - 821 497

w welmersburgstedenbouw.nl

e info@welmersburg.nl