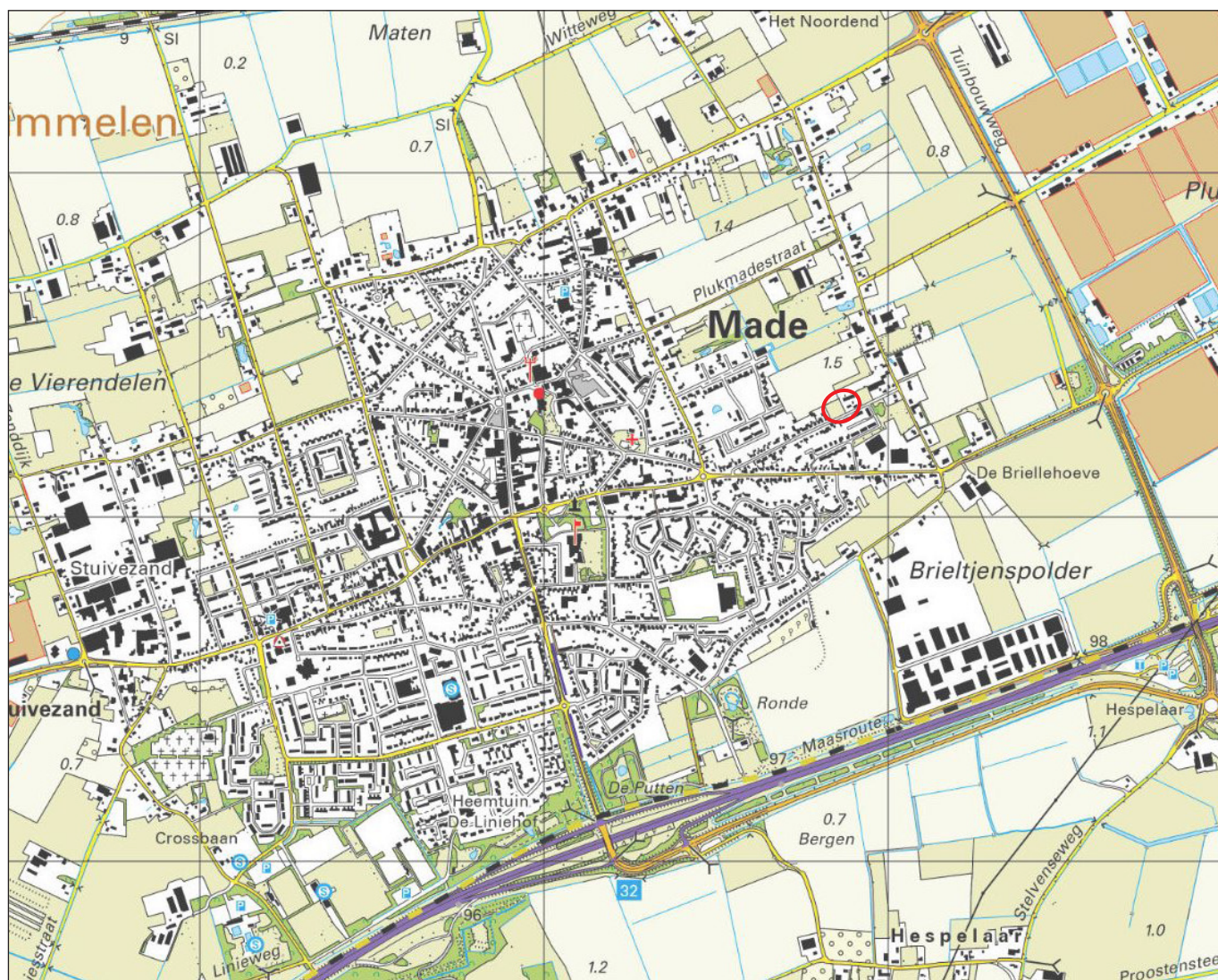


Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Zandstraat 79 te Made” Vastgesteld



Gorinchem, 6 februari 2020

NL.IMRO.1719.1bp19Zandstr79-vg01

WELMERS BURG STEDENBOUW

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

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Zandstraat 79 te Made”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 6 februari 2020

NL.IMRO.1719.1bp19Zandstr79-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)	12
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)	12
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	Structuurvisie 2033	15
2.4.2	Woonbehoefte	15
2.4.3	Nota woningbouwprogramma 2016-2024	16
2.4.4	Welstandsnota	16
2.5	Conclusie	16
3	Analyse van de bestaande situatie	17
3.1	Historische ontwikkeling	17
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	18
4	Planontwikkeling	19
4.1	Planontwikkeling	19
4.2	Parkeren en ontsluiting	19
5	Onderzoek en verantwoording	21
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	21
5.2	Bodem	24
5.3	Milieu	25
5.3.1	Flora en Fauna	25
5.3.2	Waterparagraaf	26
5.3.3	Wegverkeerslawaaï	27
5.3.4	Bedrijven en Milieuzonering	28
5.3.5	Luchtkwaliteit	28
5.4	Externe Veiligheid	28
5.5	Kabels en leidingen	29
5.6	Vormvrije MER beoordeling	29

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

Overzicht van losse bijlagen:

1. Verkennend bodem- en onderzoek puinpad Zandstraat 79 te Made, Tauw, projectnr: 1269671, 16 april 2019
2. Transect-rapport 2198; Made, Zandstraat 79, gemeente Drimmelen, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, definitief
3. Quicksan flora en fauna Zandstraat 79 Made, Tritium advies, rapportnr. 1803/157/LM-01, 14 mei 2019
4. Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling plan 'Zandstraat 79 te Made'
5. Nota zienswijzen 'Zandstraat 79 te Made'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

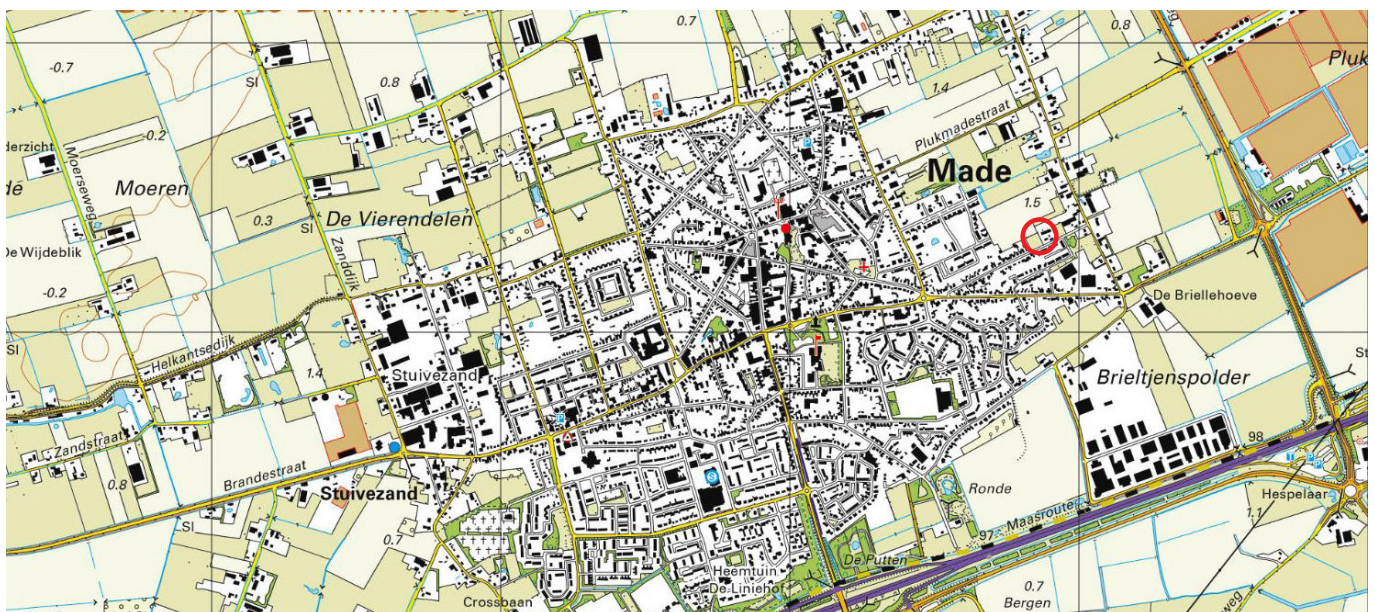
Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel aan de Zandstraat 79 te Made. De Zandstraat is gelegen aan de oostrand van de kern van het Brabantse dorp Made, één van de zes kernen in de gemeente Drimmelen. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Zandstraat 79, Made” is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar/initiatiefnemer om hier bouwkavels voor zes vrijstaande woningen te realiseren. Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’ ligt hier de bestemming 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 zes vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Zandstraat is gelegen aan de oostrand van de kern Made (zie figuur 1.1). Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 4412m². Aan de noordkant van het perceel is een transportbedrijf gevestigd. Aan de oostkant van het perceel zat een bedrijf dat recent is opgeheven, echter is er planologisch nog wel een bedrijf mogelijk met categorie 2.

Rondom het perceel, aan de Zandstraat en de Voorstraat zijn bestaande woningen gelegen (zie figuur 1.2). Aan de noordkant van het perceel ligt landbouwgrond.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld

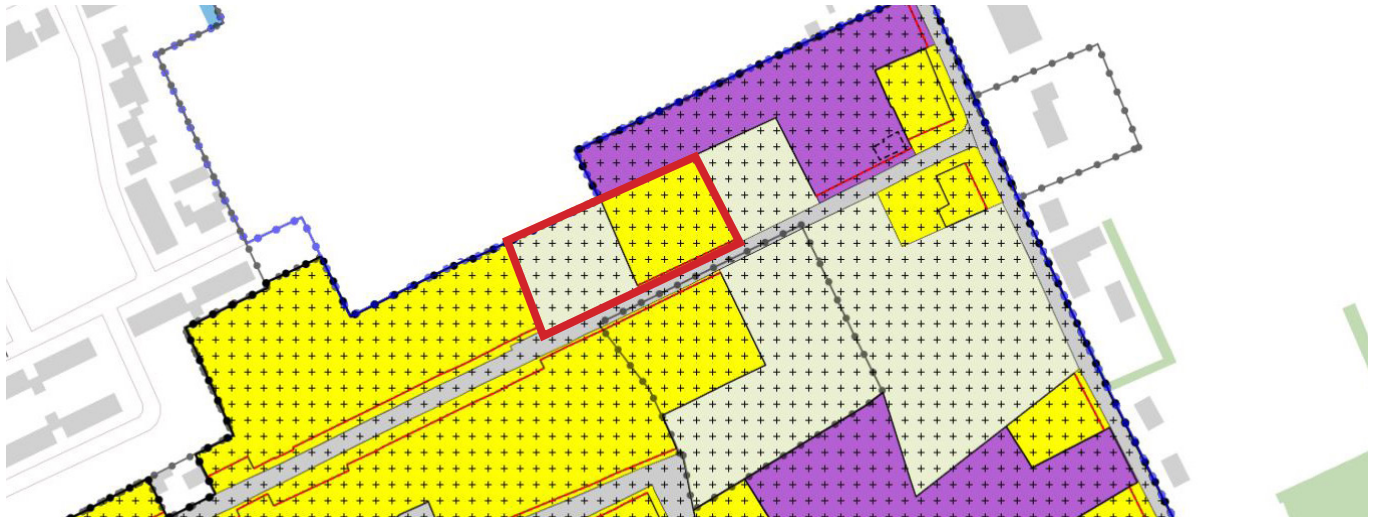


Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie rood omlijnd

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 “wonen” en de bestemming “agrarisch”. 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 2.5: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’, locatie in rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. 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)
- Verordening ruimte Noord-Brabant (2016)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen 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 tevens de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.16 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie: *‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’*

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

Doorwerking in dit bestemmingsplan

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

Met onderhavig bestemmingsplan worden zes woningen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Gelet

hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

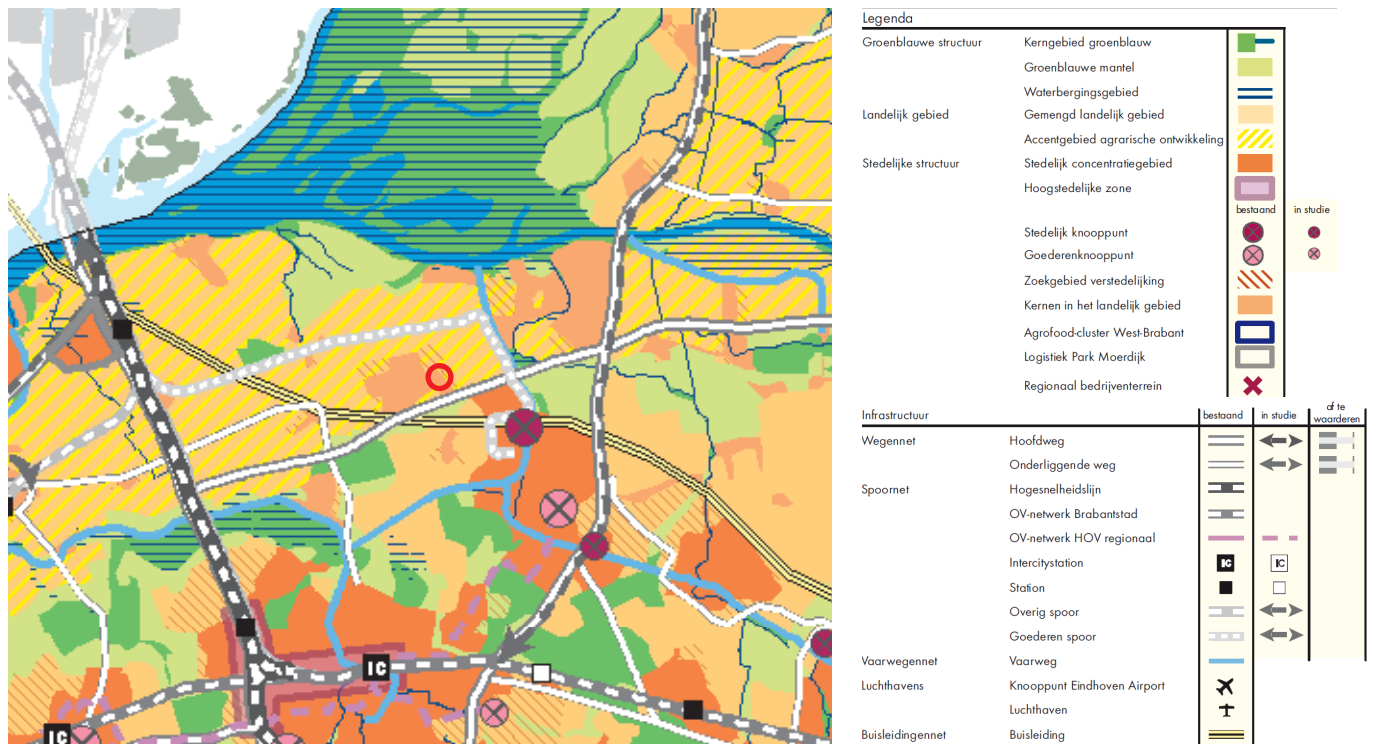
Doorwerking in het bestemmingsplan

De structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Made en voorziet in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik en in een bescheiden intensivering van het bestaand stedelijk gebied.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

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

In de Verordening Ruimte is de kern Made, en daarmee ook het plangebied, aangegeven als 'bestaand stedelijk gebied' (zie figuur 2.2). Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds



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

om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking ziet de provincie als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuurlijk landschapswaarden een rol gespeeld.

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

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



Figuur 2.2: Stedelijke ontwikkeling. Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied, plangebied rood omcirkeld.



Figuur 2.3: Stedelijke ontwikkeling. Ligging buiten NNB of groenblauwe mantel

Doorwerking in het bestemmingsplan

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

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

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

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter.



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

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2033

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.

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 gemeentelijke beleid.



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

Legenda

Bestaand
Te ontwikkelen

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

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

- Groene bufferzone
- Dorpsmantel Drimmelen
- Zoekgebied windturbines
- (Hoofd)wegen
- Verbetering ontsluiting Lage Zwaluwe
- Bypass doorgaand verkeer Drimmelen
- Station Lage Zwaluwe
- Logistiek Park Moerdijk
- Spoorweg
- Hoogspanningsleidingen (nieuw tracé indicatief)
- Buisleidingenzone
- Gemeentegrens

2.4.2 Woonvisie

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

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

inmiddels achterhaald, voor nieuwbouwwoningen geldt dat zij gasloos gebouwd moeten zijn.

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het is de ambitie om op termijn (meer jaren plan) energie neutraal te gaan wonen. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Made, waarmee wordt ingespeeld op de gewenste verschuiving van uitbreiding naar inbreiding die de gemeente nastreeft.

2.4.3 Nota woningbouwprogramma 2016-2024

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

Voorgenomen ontwikkeling is nog niet opgenomen in de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. In het woningbouwprogramma zijn voor de periode tot en met 2019 25 woningen gereserveerd voor herstructurering en inbreiding. Het plan voorziet in toevoeging van zes vrijstaande woningen.

2.4.4 Welstandsnota

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 8 oktober is de Welstandsnota 2015 vastgesteld. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten zoals aanwezig in de kern Drimmelen en de linten van Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Made valt onder de “overige gebieden”.

Onder de noemer “overige gebieden” vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Toetsing aan de welstand is niet aan de orde.

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.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan een aftakking van de eeuwenoude historische kern Made. Het gebied heeft een dorpse sfeer en uitstraling. Met voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers en enkele korte rijen (nieuw gebouwd), die bestaan uit twee woonlagen met kap.

Momenteel bevindt zich op de locatie een oude boerderij. Deze heeft geen monumentale of beeldbepalende waarde en zal worden gesloopt. De zes vrijstaande woningen passen goed qua maat en uitstraling in het straatbeeld.



Figuur 3.2: plangebied vanaf de westkant



Figuur 3.3: Zandstraat en plangebied vanaf de oostkant



Figuur 3.4: Zandstraat en plangebied vanaf de westkant



Figuur 3.5: Zandstraat



Figuur 3.6: nieuwe bebouwing aan de Zandstraat



Figuur 3.7: Bedrijf aan de Voorstraat

4 Planontwikkeling

4.1 Planontwikkeling

Het voornemen voorziet in het planologisch mogelijk maken van zes bouwkavels voor zes vrijstaande woningen. In figuur 4.1 is de opzet van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Zandstraat. Parkeren vindt plaats op het kavel.

Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van zes vrijstaande woningen met een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

In de regels van dit bestemmingplan zijn voorwaarden opgenomen betreft de maatvoering en situering van het hoofd- en de bijgebouwen. Daarbij is aansluiting gezocht op het vigerend bestemmingsplan 'Kern Made'. De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw mogen respectievelijk maximaal 7 en 11 meter bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 meter bedragen en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Hiermee wordt aangesloten op de regels van de bestemming wonen uit het vigerend bestemmingsplan 'kern Made'.



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

4.2 Parkeren en ontsluiting

Uitgangspunt is dat er op het eigen terrein ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal twee auto's. Aangezien de kavels een oppervlakte hebben van ca. 637 m² of meer, kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

De ontsluiting van de percelen vindt plaats direct vanaf de Zandstraat. Het trottoir zal voor de kavels langs worden doorgezet.

5 Onderzoek en verantwoording

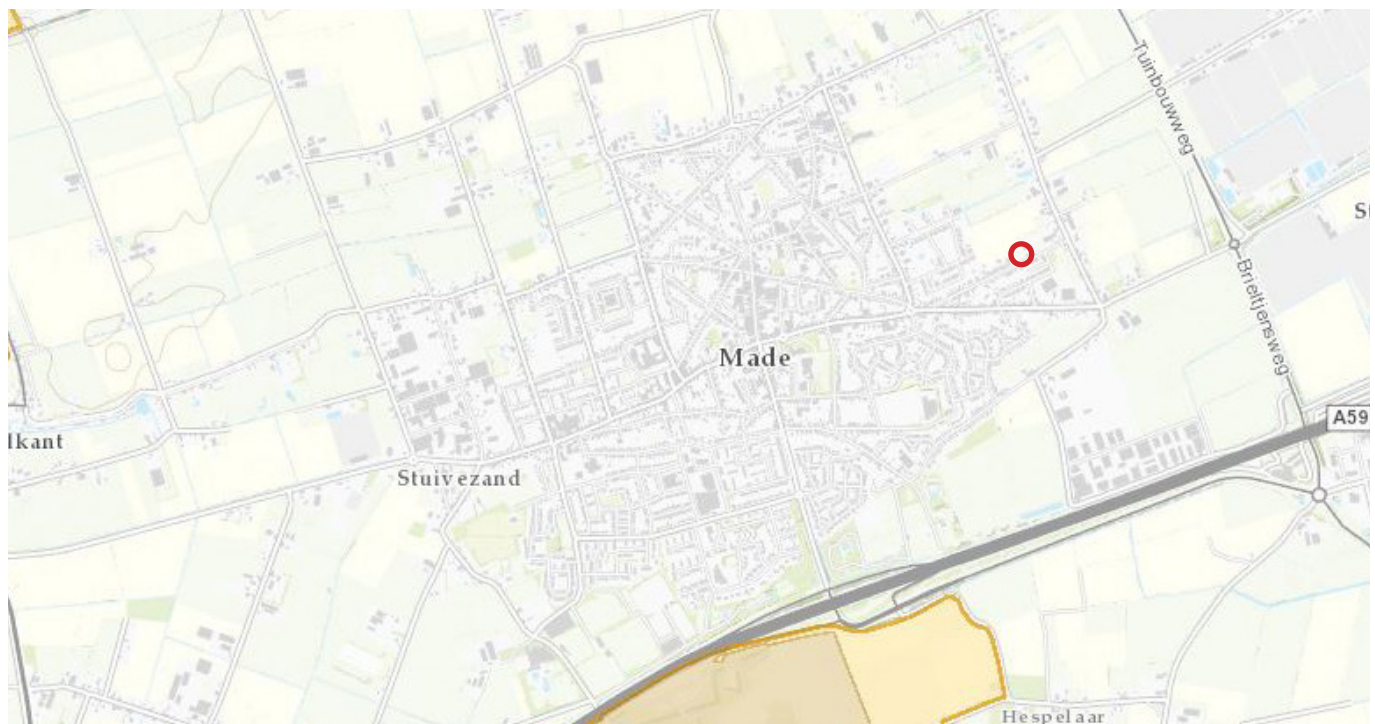
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Zandstraat 79 te Made is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant

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.

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 zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch vlak.

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

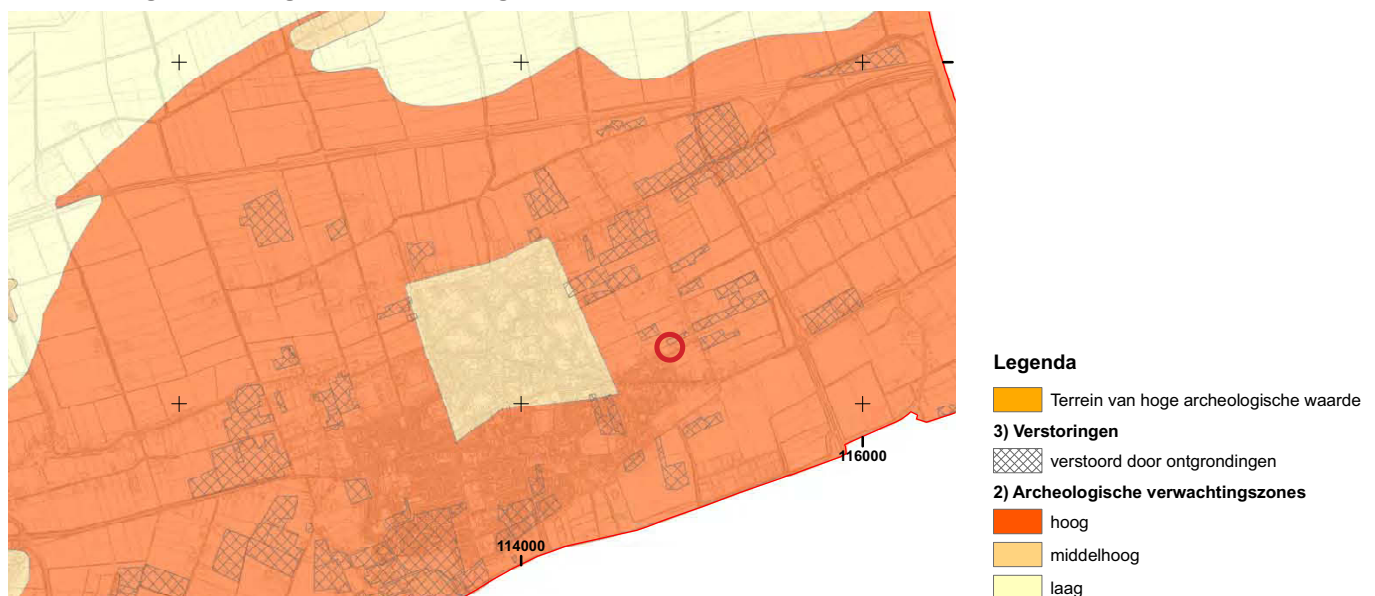
Archeologie

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.



Figuur 5.2: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Onderzoek

Uit het bureauonderzoek, uitgevoerd door Transect (Transect-rapport 2198; Made, Zandstraat 79, gemeente Drimmelen, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, definitief) is gebleken dat het plangebied ligt in een zone met een laarpodzolgronden met fijn zand. Dit zijn over het algemeen zandgronden met een humusrijke, zwarte bovengrond die tussen 30 en 50 cm dik is. Ze zijn ontstaan op de relatief jonge ontginningen door plaggebemesting waardoor een matig dikke A-horizont is ontstaan (De Bakker, 1966).

Het plangebied ligt in een zone waar terrasafzettingsswelingen voorkomen. Door de relatieve hogere ligging in het landschap heeft deze locatie de voorkeur gehad voor bewoning, met name vanaf ongeveer 3.500 v. Chr, toen de grondwaterspiegel steeg en veen werd gevormd in de lager gelegen gebied rondom Made. Op grond van de ouderdom en karakteristieken van de verwachte afzettingen in het gebied, kunnen in het plangebied theoretisch gezien vindplaatsen uit de periodes Laat-Paleolithicum tot de Late Middeleeuwen verwacht worden. Aanwijzingen op vindplaatsen zijn echter in de omgeving van het plangebied vooralsnog niet bekend. Het voorkomen van dergelijke vindplaatsen zal hier met name samenhangen met de aanwezigheid van het voormalig, intact dekzand-reliëf, waarbij de hoger gelegen flanken en welvingen de voorkeur verdienen voor nederzetting en landgebruik. Made is ontstaan op deze hoger gelegen zandgrond, langs de huidige Voorstraat, waar het plangebied aan ligt. De verwachting op de aanwezigheid van resten tot in de Late Middeleeuwen is hoog.

Voor wat betreft de Vroege en Midden-Nieuwe tijd is de verwachting laag. Het gebied bevindt zich in een gebied waar aan de hand van historische en topografische kaarten geen bebouwing heeft gestaan vanaf in ieder geval de 18e eeuw. Op topografisch kaartmateriaal is pas vanaf 1870 bebouwing aangegeven in het plangebied. Er zijn dus geen archeologische resten te verwachten binnen het plangebied tot de Late Nieuwe tijd. Zodoende geldt voor de Vroege en Midden Nieuwe tijd een lage archeologische verwachting.

Aan de hand van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat de bodemopbouw in het grootste deel van het plangebied sterk is aangetast door de realisatie van de huidige bebouwing en het landgebruik in de 19e en 20e eeuw. Hierdoor is de bodemopbouw tot een diepte van 50-85 cm -Mv geroerd geraakt en is geen sprake meer van een intacte bodemopbouw in de top van het dekzandpakket. Ter plaatse van boringen 2, 4 en 5 hebben de verstoringen waarschijnlijk gezorgd voor een aantasting van de C-horizont tot 30 cm of meer, getuige de afwezigheid van enig restant van bodemvorming. Daarmee is voor dit deel van het plangebied een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden vast te stellen.

Ileen ter plaatse van boringen 1 en 3, in het weiland, is sprake van een meer beperkte verstoring van het dekzandniveau. Hier is vanaf 50 tot 65-80 cm -Mv sprake van een recente homogenisatie van de top van het dekzandpakket, waar brokken E- en B-horizont vermengd zijn geraakt met de moderne bouwvoor en een dun restant van een BC/Cg-horizont. Door de doorwerking van de podzolbodem is de kans op het aantreffen van intacte vondsconcentraties uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen laag. Diepreikende sporen samenhangend met nederzettingsterreinen of sporen van landgebruik zijn hier potentieel nog wel aan te treffen. Deze waarden kunnen bestaan uit paalkuilen, waterputten, afvalkuilen of anderssoortige erflaterelateerde zaken. Deze sporen kunnen dateren uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd, waarbij uit de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd naar verwachting alleen sporen van landgebruik aan te treffen zijn.

De landschappelijke ligging van het plangebied in het dekzandgebied rondom Made is bevestigd, waarschijnlijk betreft het de flank van een dekzandrug. In dit dekzand heeft zich een podzolbodem ontwikkeld, getuige het verploegde deel hiervan in boringen 1 en 3. Gedurende de ontginning van het gebied vanaf de Late Middeleeuwen is de top van het dekzand gehomogeniseerd, hoewel dit waarschijnlijk pas serieuze vormen aan heeft genomen in de late 19e of vroege 20e eeuw, getuige de aanwezigheid van industrieel wit aardewerk in boring 3. In het oostelijk deel van het plangebied is de ondergrond door de bebouwing zodanig verstoord geraakt dat sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van waarden uit alle periodes.

Conclusie

Op basis van het gecombineerde bureau- en veldonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden kent, daterend uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze waarden zouden aanwezig moeten zijn in de top van het dekzandpakket waarin sprake kan zijn

van een podzolbodem of een gehomogeniseerd oud maaiveldniveau.

Uit het veldonderzoek blijkt echter dat circa twee derde van het plangebied een sterke mate van verstoring van de ondergrond kent, tot circa 30 cm in de C-horizont, waardoor hier geen sprake meer is van een archeologisch relevant niveau. Daarom geldt ter plaatse van boringen 2, 4 en 5 een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden, hetgeen een bijstelling betekend van de oorspronkelijke hoge verwachting. Ter plaatse van boringen 1 en 3 is vanaf een diepte van 50 tot 65-80 cm -Mv een doorgewerkt restant van een podzolbodem op de natuurlijke ondergrond aanwezig, waardoor hier nog sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Dergelijke waarden zullen bestaan uit diepreikende sporen samenhangend met nederzettingsterreinen zoals paalkuilen en waterputten, maar ook sporen van landgebruik zoals greppels. Intacte vondstconcentraties uit de periode Laat-Paleolithicum – Neolithicum zullen echter niet meer aanwezig zijn. Deze twee verwachtingen zijn op kaart weergegeven in bijlage 8 van het Transect-rapport 2198; Made, Zandstraat 79, gemeente Drimmelen, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, definitief.

In het plangebied bestaat het voornemen om nieuwe woningen te realiseren. Deze ingrepen kunnen op een deel van het terrein potentieel zorgen voor de aantasting van archeologische waarden. Advies is daarom om ter plaatse van de zone met de hoge verwachting de huidige dubbelbestemming archeologie te handhaven en voorafgaand aan de bouw van de woningen een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan gezien de “open” status van het terrein het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door midden van Proefsleuven (IVO-P). De kaders en wetgeving waarbinnen een dergelijk proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd, dient vooraf te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

In dat deel van het plangebied waar een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden is vastgesteld, is het advies om geen nieuwe dubbelbestemming archeologie op te nemen en geen aanvullend onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen. Mochten er tijdens toekomstige werkzaamheden onverhoopt toch zaken worden aangetroffen, dan willen wij de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden graag wijzen op de wettelijke plicht dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Drimmelen (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10). Deze twee verschillende adviezen zijn op kaart weergegeven in bijlage 8 van het Transect-rapport 2198; Made, Zandstraat 79, gemeente Drimmelen, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, definitief.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Drimmelen) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Dit advies kan en mag afwijken van hetgeen is geadviseerd door Transect. Uit een eerste beoordeling van het conceptrapport door de archeologen van de Regiodienst West-Brabant blijkt dat zij aanbevelen tot het uitvoeren van vervolgonderzoek in het gehele plangebied.

5.2 Bodem

Tauw heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport ‘Verkennend bodem- en onderzoek puinpad Zandstraat 79 te Made, Tauw, projectnr: 1269671, 16 april 2018’. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging die een belemmering zou kunnen veroorzaken met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Onderzoek

Tijdens de locatie-inspectie, uitgevoerd voorafgaand aan het uitgevoerde bodemonderzoek, zijn geen potentieel bodembedreigende activiteiten waargenomen.

Informatie over de geologie en geohydrologie is verkregen via de Grondwaterkaart van Nederland van de Dienst Grondwaterverkenning TO. Het globale bodemprofiel ter plaatse als volgt:

- 0-8 m -mv: Deklaag, Nuenengroep en Holoceen, bestaande uit matig doorlatende fijne siltige zanden
- 8-40 m -mv: 1e Watervoerend Pakket (1e WVP), formaties van Kreftenheye en Sterksel. Dit pakket bestaat voornamelijk uit middel grof tot uiterst grof, plaatselijk grindhoudend, zand

De grondwaterstromingsrichting van het freatisch grondwater is op basis van het isohypsenpatroon noordelijk gericht, zo ook de stromingsrichting van het grondwater in het 1eWVP. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Er zijn geen geregistreerde grondwateronttrekkingen bekend.

Op basis van het vooronderzoek is de volgende onderzoeksstrategie uit de NEN 5740 gehanteerd:

- Strategie onverdacht (ONV)

Voor het bodemonderzoek naar asbest in het puinpad is de volgende onderzoeksstrategie uit de NEN 5897 gehanteerd:

- Open half verharding

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn enkele waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging (lokaal lichte bijmenging van puin, steen, baksteen in de bovengrond). Tijdens de werkzaamheden en locatie-inspectie voorafgaand aan de werkzaamheden (BRL 2018) is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In het bovengrond mengmonsters 2 (MM2bg) blijken overschrijdingen van de achtergrondwaarden (lichte verontreinigingen) voor lood, zink, PAK, PCB en minerale olie zijn aangetoond. Waarschijnlijk zijn deze overschrijdingen te relateren aan de lichte bijmenging met baksteen/steen die zijn waargenomen. In het zintuigelijk schone bovengrondmengmonster 1 (MM1bg) en in het (zintuigelijk schone) ondergrondmengmonster (MMog) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Voor het toetsen van het asbestgehalte in het puinpad is het gehalte serpentijn asbest vermeerderd met 10x het gehalte aan amfibool asbest.

Uit de resultaten blijkt dat in het puinpad een (gewogen) asbestgehalte van 4 mg/kg d.s. is aangetoond. Dit ligt ver onder de grens voor nader onderzoek. Ook zijn er geen respirabele vezels (fractie < 0,5 mm) aangetoond.

Uit de resultaten van het puin blijkt dat geen verhoogde gehalten zijn aangetoond en daarmee vrij toepasbaar is als niet vormgegeven bouwstof.

Conclusie

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek, dient de gestelde hypothese 'niet verdachte locatie' formeel gezien verworpen te worden. Gezien de lokaal aangetoonde geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarde (in de bovengrond), waarschijnlijk te relateren aan de lokaal lichte bijmenging van stenen/bakstenen, is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek, kan worden gesteld dat binnen de huidige en toekomstige functie (wonen) geen gebruikbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie, wonen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

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

Tritium Advies heeft voor het terrein een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Quickscan flora en fauna Zandstraat 79 Made, Tritium Advies, documentnr. 1803/157/LM-01, versie 1, 14 mei 2019'.

Conclusie en advies

- 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 verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- de meidoornhaag die zich bevindt op de erfgrans van het onbebouwde perceel met het weiland en het perceel aan de noordzijde dat in gebruik is als schapenweide wordt gebruikt als dekking door een groep huismussen uit de directe omgeving en vormt hiermee een vast onderdeel van de functionele leefomgeving van de huismus. De meidoornhaag dient gehandhaafd te blijven en niet te worden aangetast bij de sloop- en bouwwerkzaamheden;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk tenzij er een voornemen bestaat om de eerder genoemde meidoornhaag te rooien. Nader onderzoek naar de huismus is in dat geval wel noodzakelijk;
- een (mogelijke) ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk tenzij er een voornemen bestaat om de eerder genoemde meidoornhaag te rooien;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van de twee nieuw te bouwen woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbeplanting

Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente.

5.3.2 Waterparagraaf

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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

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

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

Beleid gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen heeft haar eigen Waterbeleidsplan 2012-2016. In dit Waterbeleidsplan is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgenomen. De doelstellingen uit het vorige waterbeleidsplan zijn vertaald naar de specifieke gemeentelijke zorgplichten voor afval-, hemel en grondwater. Dit resulteert in de volgende doelstellingen voor de komend planperiode:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
3. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloed;
4. Effectieve integrale planvorming;
5. Effectief intern en extern communiceren;
6. Voortgangsbewaking.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringsstelsel. De voorkeursvolgorde “omgaan met hemelwater en afvalwater”, zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op bestaande riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde ‘lagenbenadering’, bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze ‘ordenende’ ondergrond. Het voorkomen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om ‘hydrologisch neutraal’ te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangspositie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem.

Conclusie

De locatie Zandstraat is gelegen aan de oostrand van de kern Made. In het plangebied is geen open water aanwezig. Op het plangebied is de huidige bestemming wonen en agrarisch. Het huidige verhard oppervlak (van de bestemming wonen) bestaat uit 522 m² bebouwd oppervlak (woning) en voor de overige verharding (terras, oprit, parkeerplaatsen) wordt een aanname gedaan van circa 25% van de overgebleven oppervlakte van het perceel (429 m²). Dat geeft een totaal van 951 m² verhard oppervlak.

Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding. De bestemming wonen betreft 4290 m², hiervan is 570 m² bebouwd oppervlak (woningen en garages), voor de overige verharding (terras, oprit, parkeerplaatsen) wordt een aanname gedaan van circa 25% van de overgebleven oppervlakte van de percelen (930 m²) en het gedeelte verkeer betreft 122 m². Het verhard en bebouwd oppervlak neemt toe met 671 m².

Bij een toename van verhard oppervlak vanaf 2.000 m² tot en met 10.000 m² wordt de rekenregel door het waterschap toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. Door de geringe toename aan bebouwd en verhard oppervlak is compensatie niet nodig.

In de Zandstraat is een gemengd stelsel aanwezig. Alleen het VWA mag worden afgevoerd naar het gemengd stelsel. Het HWA moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.3.3 Wegverkeerslawaaï

Beleid

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

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (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.

Conclusie

De woningen zijn gelegen aan een rustige weg, de Zandstraat, met een 30-km-regime. Voor 30 km/u wegen geldt geen onderzoeksplicht. De Blockmakerstraat is een 50 km/u weg, en is wel onderzoeksplichtig. Vanwege de grote afstand van de weg tot het perceel (ca. 160 meter) en het feit dat er (woon)bebouwing tussen de locatie en de weg bevindt, wordt onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De woningen zullen aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

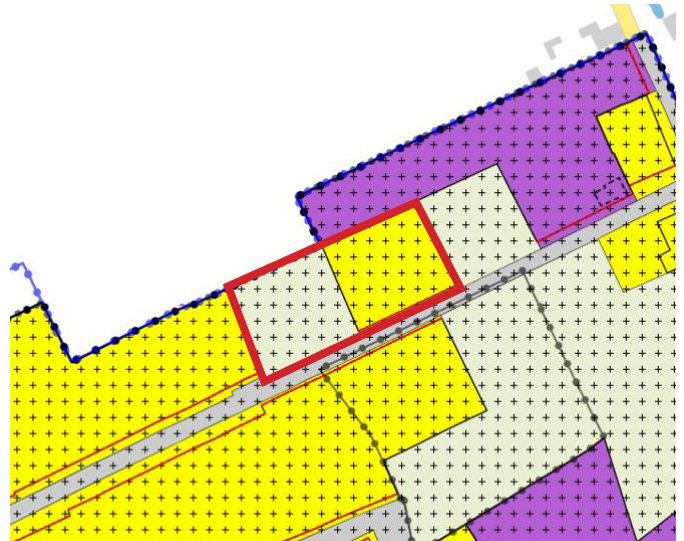
5.3.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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



Figuur 5.3: Bedrijf in directe omgeving van het plangebied



Figuur 5.4: Bedrijf in directe omgeving van het plangebied

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.

In de omgeving van de Zandstraat 79, zijn planologisch gezien twee bedrijven mogelijk. die in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG onder maximaal categorie 2 is opgenomen. De richtafstand voor dit type bedrijf is 30 meter.

De locatie Zandstraat 79 grenst aan het perceel Voorstraat 7, waar momenteel een transportbedrijf is gevestigd. Aan de Zandstraat 93 is tevens een bedrijf gevestigd. De afstand gemeten tot de perceelsgrens van het plangebied aan de Zandstraat 79 bedraagt circa 40 meter.

Conclusie

In de huidige planologische situatie is reeds een stedelijke functie aanwezig, wonen. Voor het reeds agrarisch bestemde deel van het plangebied geldt een gelijke of grotere afstand tot aan het bedrijfsperceel. Gezien het feit dat er reeds stedelijke functies (wonen) mogelijk zijn op kortere afstand van het bedrijf, wordt het bedrijf (vakgarage)

met de beoogde ontwikkeling niet verder in haar ontwikkelings-/uitbreidingsmogelijkheden belemmerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft hierdoor geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

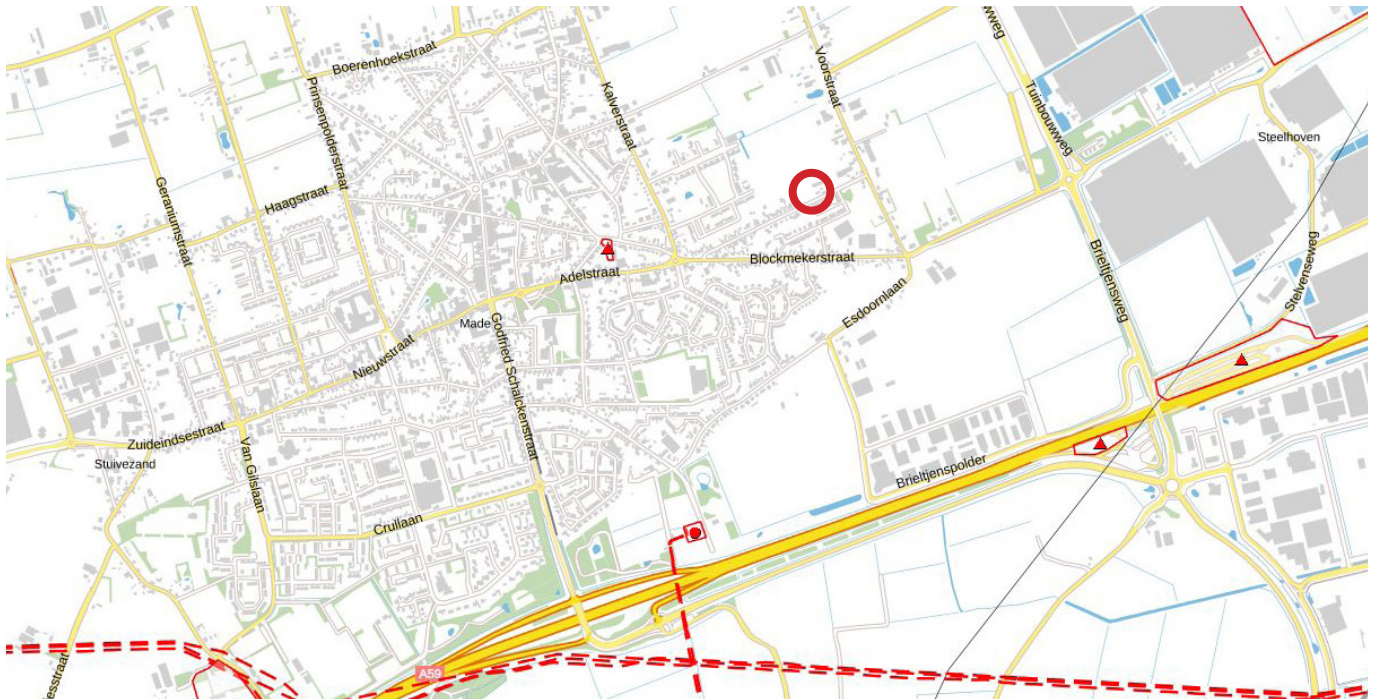
5.3.5 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat ‘in niet betekenende mate wordt bijgedragen’ aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van zes 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 de “Regeling basisnet” en de “Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen”.



Figuur 5.5: Uitsnede Risicokaart, in rood de locatie

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

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

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

5.5 Kabels en leidingen

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

5.6 Vormvrije MER beoordeling

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

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

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

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 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. De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

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

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

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

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

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

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

6.2.2 Bestemmingen

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn zes grondgebonden woningen toegestaan. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een gevellijn gelegd. Het gehele perceel achter de voorgevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. 70% van het bouwperceel mag worden bebouwd.

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.

Waarde-Archeologie-1

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings) waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’ opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die slechts 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.

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 “Zandstraat 79 te Made”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

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 21 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er is één vooroverleg reacties ingediend. De reactie heeft geleid tot een kleine aanpassing in artikel 4.3.5 van de regels. In de 'Nota van reacties wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Zandstraat 79 te Made", gemeente Drimmelen', zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. De 'Nota van reacties wettelijk vooroverleg' is als separate bijlage bijgevoegd.

Ontwerp en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 oktober 2019 tot en met 14 december 2019 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De ingediende reactie heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassingen aan toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vervolgens op 30 januari 2020 vastgesteld.