

Bestemmingsplan

Dorpshart Made

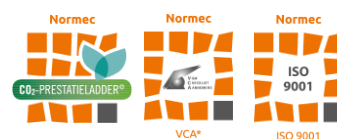
samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	:	Bestemmingsplan
	:	Dorpshart Made
Opdrachtgever	:	Breda Bouw B.V.
Projectnummer	:	20200052
Versie / status	:	D01
Datum	:	22 november 2021
Opgesteld door	:	ing. E. Kroes
Gecontroleerd door	:	drs. ing. K. Jansen
Akkoord projectcoördinator	:	drs. ing. K. Jansen

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	8
3	BELEID	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Bedrijven en milieuzonering	24
4.2	Mobiliteit	25
4.3	Geluidhinder	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Water	29
4.6	Natuur	30
4.7	Stikstof	30
4.8	Bodem	31
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10	Externe veiligheid	32
4.11	M.E.R beoordeling	33
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Algemene toelichting verbeelding	35
5.3	Algemene toelichting planregels	35
6	UITVOERBAARHEID	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- BIJLAGE 1: Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering St. Bernarduskerk tot Multifunctionele Accommodatie, d.d. 25-08-2021, van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 2: Akoestisch onderzoek horecalawaai Café the Pub & Churchill's d.d. 05-03-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 3: Akoestisch onderzoek horecalawaai De Korenbeurs d.d. 10-02-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 4: Akoestisch onderzoek horecalawaai Grand Café Dun Brabander in relatie tot nieuwe appartementen aan de Kerkstraat te Made d.d. 27-05-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 5: Verkeer en parkeren Sociaal-cultureel Dorpshart Made d.d. 26-08-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Centrumplan Made d.d. 31-05-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 7: Toetsing Wet Natuurbescherming en NNN d.d. 30-01-2020 van Antea Group**
- BIJLAGE 8: Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen d.d. 14-06-2021 van Antea Group**
- BIJLAGE 9: Memo stikstof Centrumplan Made d.d. 31-05-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 10: Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in bodem d.d. 31-05-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 11: Verkennend archeologisch onderzoek d.d. 17-05-2021 van Transect b.v.**
- BIJLAGE 12: Waterparagraaf d.d. 04-06-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 13: Standaardadvies EHV brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 01 maart 2021 van Sectorrisicobeheersing**
- BIJLAGE 14: MEMO vormvrije m.e.r. beoordeling d.d. 21-06-2021 van AGEL adviseurs B.V.**
- BIJLAGE 15: Nota beantwoording inspraak, d.d. 23-08-2021 van gemeente Drimmelen**
- BIJLAGE 16: Nota beantwoording Zienswijzen, d.d. 01-11-2021 van gemeente Drimmelen**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied, waarin onder meer de Sint-Bernarduskerk, de Mayboom en het Gaymansplantsoen zijn gelegen, ligt in het centrum van Made en vormt het sociaal cultureel centrum van het dorp. In september 2016 heeft de gemeente Drimmelen de visie 'Centrumplan Made' opgesteld. Het doel van de visie is het realiseren van een kwaliteitsimpuls ter plaatse van het centrum van Made, waardoor het centrum weer fungeert als kloppend hart voor bewoners en bezoekers. Een onderdeel van de visie is het ontwikkelen van sociale en maatschappelijke functies rondom de Bernarduskerk. Door ontkerkelijking en vergrijzing zullen in de komende jaren veel kerkgebouwen leeg komen te staan. Door het herbestemmen van het gebied en bijbehorende religieus erfgoed ontstaat een nieuwe toekomstige bestemming die recht doet aan de gemeenschapsfunctie als het sociaal cultureel hart van Made.

De Sint-Bernarduskerk wordt omgevormd tot een multifunctionele accommodatie en vormt een vernieuwde plek van betekenis voor het sociale culturele leven in Made. De Kloosterkapel wordt omgevormd tot kerk en krijgt daarmee haar religieuze functie terug. Het gebied rondom de kerk, waaronder het Gaymansplantsoen, wordt opgeknapt en heringericht. Het wordt een plek waar iedereen terecht kan voor ontwikkeling, ontspanning en sociale contacten. De bestaande functies van de Mayboom worden verplaatst naar de Sint-Bernarduskerk.

De bebouwing van de Mayboom wordt gesloopt en ter plaatse worden 27 nieuwe wooneenheden gerealiseerd met een ondergrondse parkeergarage. De bij de kerk behorende pastorie wordt omgevormd tot drie appartementen en in de omgeving worden 26 wooneenheden gerealiseerd in verschillende typologieën. In totaal worden er 56 wooneenheden verspreid over het gebied gerealiseerd. De ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van de attractiviteit en economisch vitaliteit van het centrum van Made en zorgt voor een kwaliteitsimpuls ter plaatse.

De omvorming van de kerk, de pastorie en de realisatie van de wooneenheden past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Made'. Om de plannen mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw ruimtelijke en functioneel kader te worden vastgesteld in de vorm van een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt het religieuze erfgoed herbestemd en worden woonbestemmingen toegevoegd.

1.2 Ligging plangebied

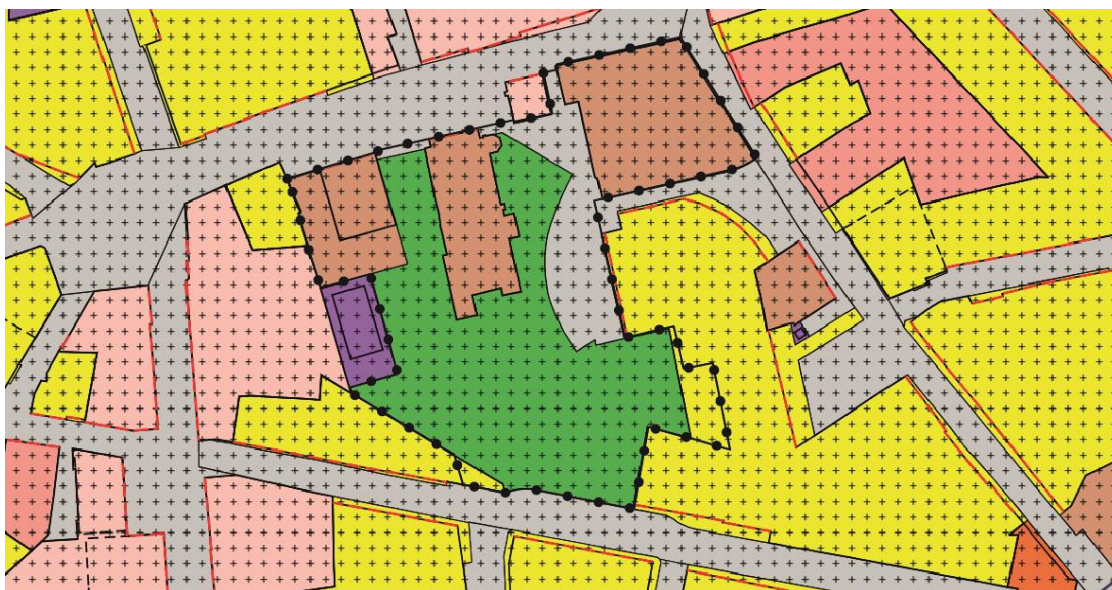
Het plangebied ligt tussen de Kerstraat, Kloosterstraat en Patronaatstraat, in midden van het dorp Made in de gemeente Drimmelen. Het plangebied gevormd door de percelen, kadastraal bekend als gemeente Made en Drimmelen sectie S nummers 4492, 4105 en een gedeelte van de nummers 1089, 4840, 3381 en 1486. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 14.400 m².



Figuur 1.1 Luchtfoto kern Made met ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Made' dat op 21 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Made' (www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied in zwarte omlijning

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Daarnaast kent een gedeelte van het plangebied de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en heeft een klein gedeelte een woonbestemming. Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelstemming 'Waarde – Archeologie -2'.

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn voorzien van een bouwvlak en bestemd voor maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met bijbehorende ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen. Ook is een woonfunctie toegestaan, met dien verstande dat het wonen ondergeschikt blijft aan de functies.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen als verharding, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verblijfsgebied met functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemming, wegen en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudelijk voorzieningen.

Voor de woonbestemming geldt dat de gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen met aan huis verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende planologische kader. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende planologische regeling voor de realisatie van de wooneenheden en het herbestemmen van het religieus erfgoed naar een nieuwe maatschappelijke functie.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

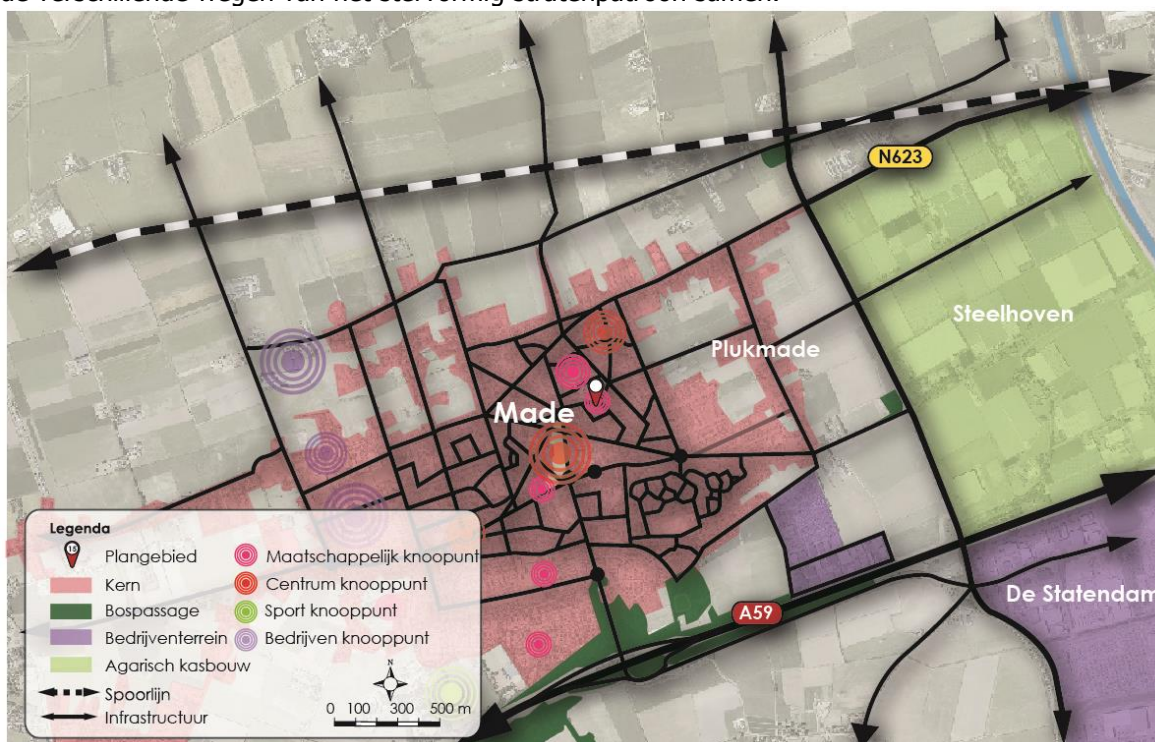
2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied en de bijbehorende omgeving. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de dorpskern Made van de gemeente Drimmelen in de provincie Noord-Brabant. Het dorp ligt op de grens van de hoger gelegen Brabantse zandgronden en de klei van de grotere rivieren, de zogenaamde Naad van Brabant. Made ligt op een afstand van circa 3,5 km van het Nationaal park de Biesbosch. Daarnaast ligt het op circa 8,5 kilometer ten opzichte van de stad Breda.

Made wordt omringd door landbouwgebied, behalve de traditionele agrarische bedrijven zijn er veel glastuinbouwbedrijven aanwezig. Ten zuiden is de kern afgegrensd door de snelweg A59, die een verbinding vormt tussen de stad Breda en de kern Oosterhout. De spoorlijn, ten noorden van de kern, is enkel bedoeld voor het vervoer van goederen van en naar Oosterhout. Kenmerkend voor Made is het stervormige stratenplan, rondom het cultuurhistorisch erfgoed. Verschillende ruimtelijke structuren zijn door de jaren heen verweven geraakt, waardoor de ruimtelijke opbouw van Made minder herkenbaar is geworden. Het middelpunt wordt gevormd door het Molenplein, hier komen de verschillende wegen van het stervormig stratenpatroon samen.



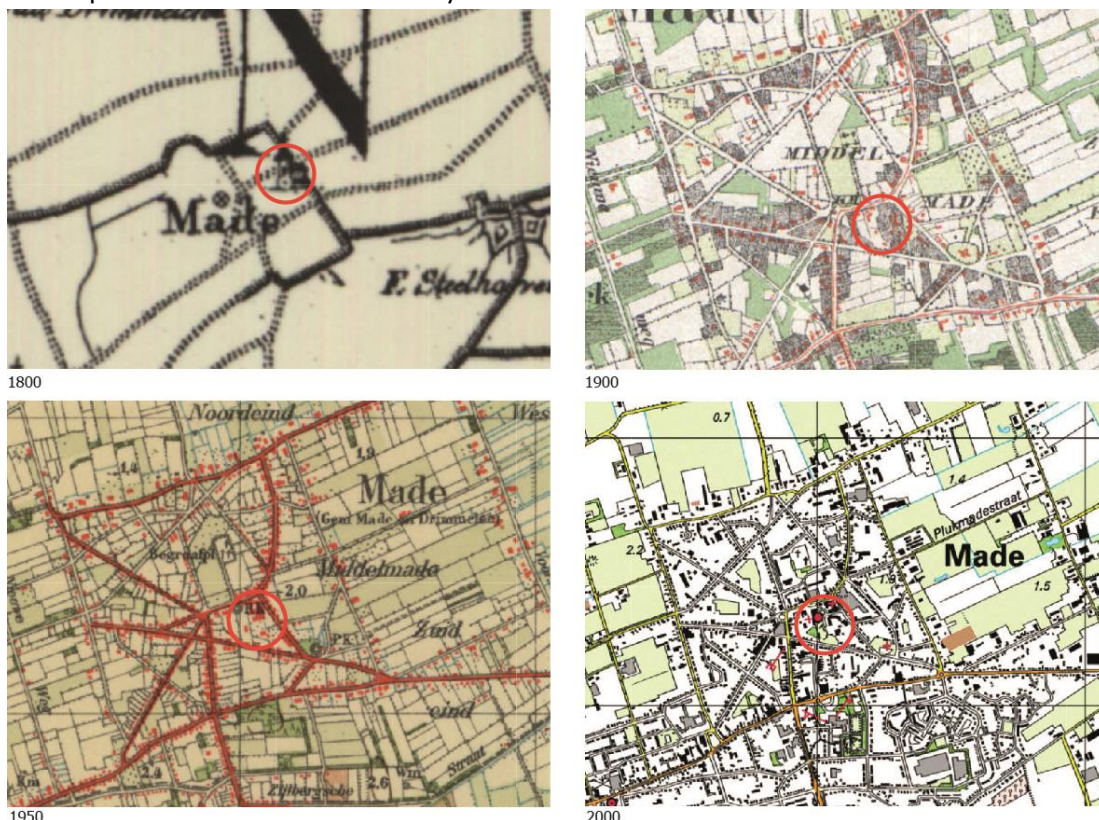
Figuur 2.1: Structuurkaart Made

Binnen de dorpskern is verspreid een opvallend groot aantal bedrijven aanwezig, zowel kleinschalig als grootschalig. In de doorgaande hoofdstraat zijn diverse winkels aanwezig. De meeste winkels zijn gevestigd in de Markstraat, Nieuwstraat en om Den Deel. Onlangs (2020) zijn de winkelstraten geheel gerenoveerd en vernieuwd. Daarnaast zijn op enkele locaties restaurants en hotels gesitueerd, waardoor Made een aantrekkelijke plek is voor toeristen. Naast winkel- en horecavoorzieningen zijn er enkele andere maatschappelijke voorzieningen en kantoren aanwezig. Ten zuiden van de kern zijn diverse sportvoorzieningen gelegen. Het dorpscentrum van Made heeft een gemengd karakter met een diversiteit aan voorzieningen.

Historie

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

Made kent een dorpskern met een zeer specifiek ruimtelijk patroon: binnen een scherp afgebakend vierkant lopen straten kriskras door het centrumgebied. Buiten dit centrumgebied is een oud (middeleeuws) ontwikkelingsprincipe te herkennen waar over de hogere gronden de oude route, de Brandestraat, de Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat, Blockmekerstraat, loopt. Langs deze route vonden de eerste ontwikkelingen van het dorp plaats. Vanaf de bovenstaande route en vanaf de hogere gronden is het aangrenzende noordelijk gelegen gebied ontgonnen en ontwikkeld. De ontginning heeft gezorgd voor praktische en efficiënte structuur van lange lijnen die de polder inlopen, waardoor een kenmerkend slagenlandschap is ontstaan. In het plangebied bevindt zich de Sint-Bernarduskerk. De kerk is een neogotische driebeukige kruiskerk met geveltorentje uit 1870 ontworpen door de architect J. Verheyen.



Figuur 2.2: Historie Made met plangebied met rode cirkel aangegeven bron: www.topotijdreis.nl

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Made en wordt aan alle zijde ontsloten door infrastructuur en bebouwing. De wegen rondom het plangebied (Molenstraat, Kerkstraat, Kloosterstraat, Marktstraat, Schoolstraat en Patronaatstraat) hebben een brede opzet. Het straatprofiel bestaat uit rode klinkerverharding met een breedte van circa 5 meter en aan beide zijden een trottoir en openbare parkeergelegenheid. De maximaal toegestane snelheid op de wegen bedraagt 30 kilometer per uur. Door het plangebied loopt de Kapelstraat, deze vormt een toegangsweg voor de aanliggende functies.



Figuur 2.3: Kaart bestaande functionele en ruimtelijke situatie plangebied

Made heeft door de jaren heen haar dorpse karakter weten te behouden en is vooral een woonkern. De woningvoorraad is divers qua bouwjaar, architectuurstijl en typologie. Het grootste gedeelte bestaat uit grondgebonden woningen, zowel aaneengebouwd, geschakeld als vrijstaand. Gestapelde woningen komen beperkt voor en dit betreft dan vooral senioren- en zorgwoningen. In het centrum wordt tevens boven de winkels en andere voorzieningen gewoond.

De bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied is kleinschalig en divers. De wegen worden gekenmerkt door een divers bebouwingsbeeld met individueel vormgegeven woningen in één tot twee bouwlagen met kap. Ook de openbare ruimte heeft een dorpse uitstraling met een eenvoudig straatprofiel met relatief veel bomenlanen en kleinschalige groenvoorzieningen. De groene ruimtes, als restanten van vroeger, zijn ondanks dat deze verscholen liggen nog steeds aanwezig.

De bebouwing in het plangebied kenmerkt zich door haar cultuurhistorische religieuze waarde en diversiteit aan architectuurstijlen. De Sint-Bernarduskerk (Kerkstraat 8) is een bakstenen neogotische

kruiskerk met een geveltorentje en een bijhorende pastorie. De Kloosterkapel aan de Kerkstraat 10 maakte deel uit van een kloostercomplex uit circa 1900. Het klooster werd gesloopt en de kapel is als restant behouden. Aan de kapel is in de loop der tijd bebouwing aangebouwd. De bebouwing is op dit moment in gebruik als maatschappelijke vastgoed met als primaire functie een sociaal cultureel centrum en een bibliotheek. Daarnaast biedt de locatie de mogelijkheid voor het verhuur van zalen voor feesten, bijeenkomsten, theatershows en andere activiteiten.

Wat betreft de architectuurstijl heeft het gebouw geometrische structuren samengesteld uit kleine eenheden met een strakke detaillering, waarbij gebruik is gemaakt van glas en kunststofkozijnen met een gestucte gevel gecombineerd met bakstenen. De bebouwing sluit qua architectuurstijl en detaillering niet aan op de (historische) bebouwing in de omgeving.

Daarnaast bevat het plangebied een gedeelte van de achterliggende bebouwing van de Kloosterstraat 15-17. De boerderijwoning met schuren zijn in verschillende fasen en bouwjaren gebouwd en hebben een oude geschiedenis. De oudste bouwdelen van de bebouwing stamt uit circa 1900. De voorzijde van deze bebouwing ontsluit op de Kloosterstraat en de achterzijde middels een afgesloten erfafscheiding op het Gaymansplantsoen. De hoge daken van de schuren en stal zijn echter wel waarneembaar vanuit het Gaymansplantsoen en hierdoor van belang voor de identiteit van het gebied.

Het midden van het plangebied is ingericht als verkeers- en verblijfsruimte met openbare parkeervoorzieningen. Het park naast de Sint-Bernarduskerk, het Gaymansplantsoen, is één van de belangrijkste groengebieden van het dorp.



Figuur 2.4: Oblique plangebied genomen van het noorden (bron: Cyclomedia 2021)

2.2 Toekomstige situatie

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door haar culturele religieuze karakter, in een groene omgeving met een diversiteit aan architectuurstijlen en bouwvormen. Het stedenbouwkundig ontwerp behoudt het culturele en maatschappelijke karakter van het gebied in combinatie met woningbouw en een groene openbare ruimte. Onderstaande afbeelding toont een indicatief stedenbouwkundig ontwerp voor de herinrichting van het plangebied.



Figuur 2.5: Indicatief stedenbouwkundig ontwerp toekomstige situatie

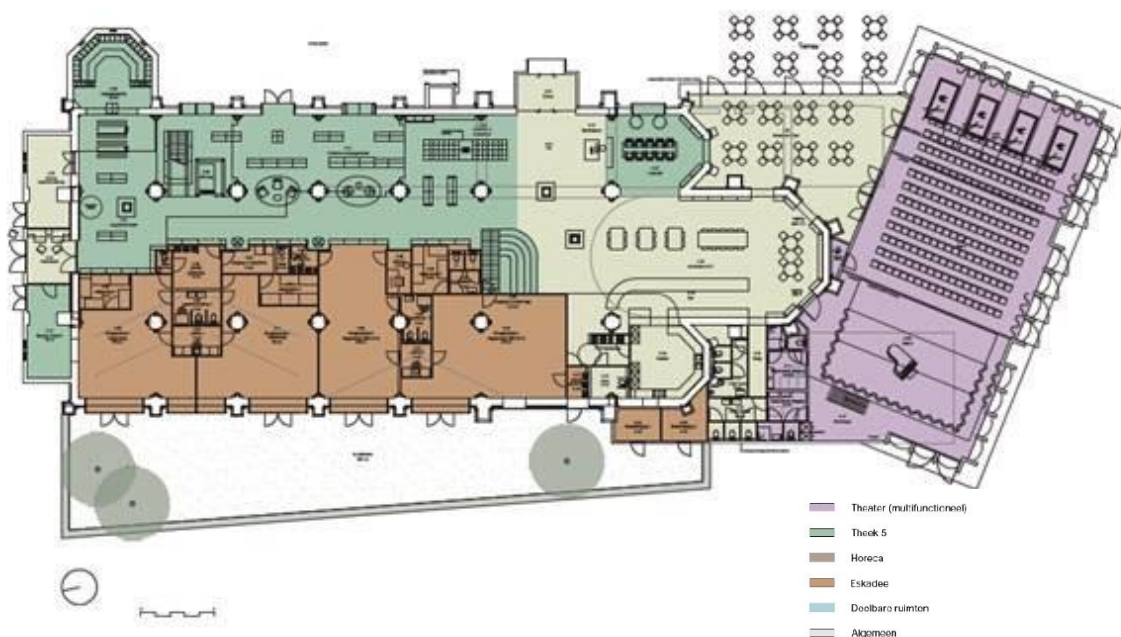
In de navolgende paragraaf worden de verschillende programma onderdelen afzonderlijk van elkaar toegelicht, waarna wordt ingegaan op de herinrichting van de buitenruimte.

Religieus erfgoed

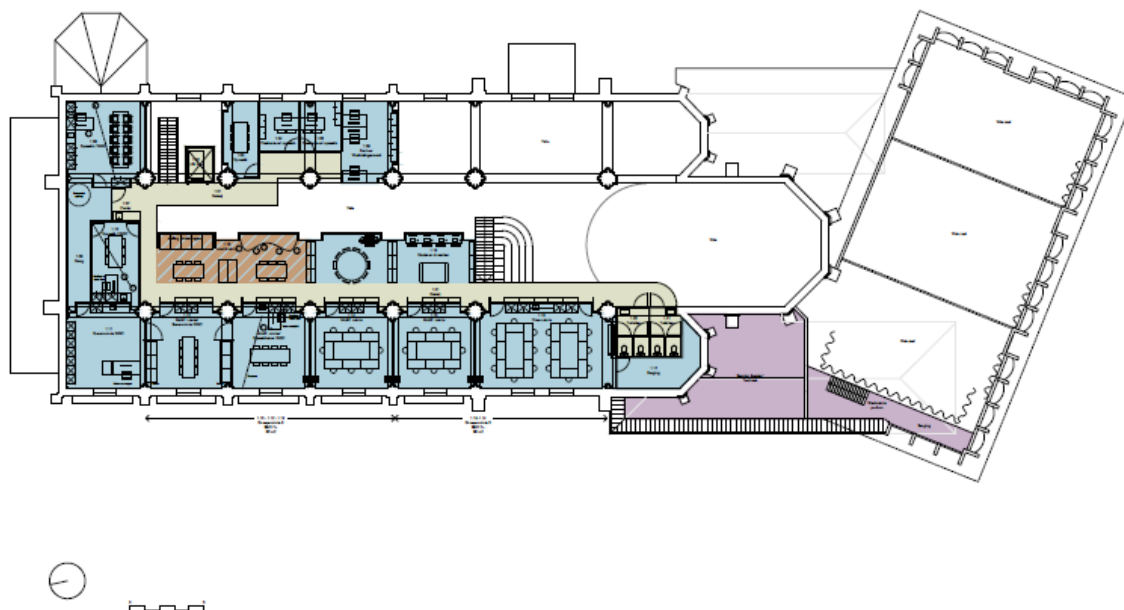
Het uitgangspunt voor het stedenbouwkundige ontwerp is dat het religieuze erfgoed behouden blijft en wordt omgevormd tot een passende herbestemming. De Sint-Bernarduskerk wordt omgevormd tot een multifunctionele accommodatie met culturele en maatschappelijke functies met ondergeschikte horeca. Het gebouw en omliggende gebied vormt een ontmoetingsplek voor de inwoners van Made en omgeving met een diversiteit aan functies op een unieke locatie. Door multifunctioneel gebruik te maken van de ruimtes wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Onderstaande tabel en afbeeldingen tonen een overzicht van de indicatieve herinrichting van de Sint-Bernarduskerk.

Programma onderdelen	Circa omvang BVO
Theater (multifunctioneel)	360 m ²
Bibliotheek	350 m ²
Horeca	230 m ² (max 370 m ²)
Buitenruimte terras	150 m ²
Eskadee (kinderdagverblijf en BSO)	320 m ²
Buitenruimte kinderdag verblijf	250 m ²
Deelbare ruimtes + algemeen	660 m ²

Tabel 2.1: Programma onderdelen Sint-Bernarduskerk



Figuur 2.6: Indicatieve afbeeldingen indeling multifunctionele accommodatie Sint-Bernarduskerk begane grond



Figuur 2.7: Indicatieve afbeeldingen indeling multifunctionele accommodatie Sint-Bernarduskerk eerste verdieping

Het Kloosterkapel ten oosten van de Sint-Bernarduskerk wordt omgevormd en krijgt een kerkfunctie. In totaal biedt deze kapel voldoende ruimte voor de realisatie van een kerk van circa 270 m², wat ruimte biedt aan circa 150 zitplaatsen. Vanwege functie die het Kloosterkapel van oudsher heeft, is dit een passend alternatief voor de instandhouding van de kerkgemeenschap. De bij de Sint-Bernarduskerk behorende pastorie wordt omgevormd tot drie luxe (vrije verkoop) appartementen.

Woningbouw

Rondom de kerk aan de randen van het plangebied worden woningen uit diverse segmenten voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Dit zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen. De woningen zorgen ervoor dat het gebied het besloten dorpse karakter behoudt en door de diversiteit aan typologieën sluit de inrichting aan bij de omgeving. In totaal worden er gefaseerd 56 wooneenheden (inclusief de drie appartementen in de omgevormde pastorie) gerealiseerd. Onderstaande tabel toont een overzicht van het programma voor wat betreft de woningbouw:

Programma onderdelen	Stuks
Luxe appartementen in pastorie (vrije verkoop)	3
Hoekwoningen (vrije verkoop)	2
Tussenwoning (vrije verkoop)	5
Patiowoning (vrije verkoop)	2
Maisonnettewoningen (sociale huur)	10
Luxe appartementen (vrije verkoop)	6
Luxe appartementen (vrije verkoop)	6
Penthouses (vrije koop)	3
Luxe appartementen (vrije verkoop)	12
Zorgappartementen (particuliere huur)	7

Tabel 2.1: Programma onderdelen woningbouw

Naast het Kloosterkapel aan de Kerkstraat wordt ter plaatse van de te slopen bebouwing van de Mayboom twee appartementencomplexen boven een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het appartementencomplex aan de straatkant biedt ruimte voor 12 eenheden met een maximale

bouwhoogte van 11 meter. Daarnaast wordt een complex gerealiseerd die voorziet in 15 wooneenheden met een maximale bouwhoogte van 13,5 meter.

Door de positionering van twee appartementencomplexen ten opzichte van elkaar ontstaat een binnenplein met ruimte voor groene verkeers- en verblijfsruimte en (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Daarnaast krijgt de Kloosterkapel een prominenter aanzicht in het straatbeeld wat meer aansluit op de toekomstige functie als kerk zijnde en zorgt het verschil in bouwhoogte van de complexen voor afwisseling in het straatbeeld. De voormalige pastorie wordt omgevormd tot drie luxe appartementen, maar behoudt haar uitstraling en kenmerkende architectonische identiteit.



Figuur 2.8: Kaart Woningbouw programma

Ten westen van de Sint Bernarduskerk en ten zuiden van de pastorie worden in totaal negen grondgebonden woningen gerealiseerd. Aan de oost- zuidzijde van het Gaymansplantsoen aan de Patronaatstraat wordt tevens een kleinschalig appartementencomplex gerealiseerd met aan de achterzijde bijbehorende parkeervoorzieningen. Het complex biedt ruimte voor de realisatie van tien gestapelde wooneenheden met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 10 meter. Door het verschil in de goot- en bouwhoogte wordt aansluiting gezocht met de naastliggende bestaande woningen.

Aan de achterzijde van de bebouwing aan het Kloosterstraat 15-17 worden in totaal zeven zorgwoningen in het huursegment gerealiseerd. De woningen zijn bedoeld voor senioren en ouderen die kleiner willen gaan wonen en minder werk willen hebben aan hun (vrijstaande) huis met tuin, maar nog wel gemeenschappelijke activiteiten willen ondernemen. De bestaande schuren worden getransformeerd voor de realisatie van twee wooneenheden en hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 5 en 9 meter. De bebouwing ontsluit aan de voorzijden op een binnenhof. Ten noorden hiervan worden tevens vijf gestapelde zorgwooneenheden met een goot- en bouwhoogte van 7 en 10 meter met kap gerealiseerd. Het binnenhof krijgt een groene uitstraling en biedt ruimte voor ontmoeting.

Openbare ruimte

De openbare drager van het gebied wordt gevormd door het Gaymansplantsoen. Het plantsoen behoudt haar groene verblijfsfunctie en krijgt een kwaliteitsimpuls ter plaatse. Het plantsoen vormt een belangrijk verbinding tussen de verschillende wooneenheden en de multifunctionele accommodatie, maar is tevens een belangrijk groenelement in de kern Made. De nieuw op te richten bebouwing wordt zorgvuldig landschappelijke ingepast en erfafscheiding vindt plaats doormiddel van een groene afscheiding, zoals een haag. De groene erfafscheiding zorgt ervoor dat er een structuur van groene kamers ontstaat die past bij de landschappelijke kwaliteiten van de Brabantse zandgronden.

Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is dat het gebied rondom de Sint-Bernaduskerk en het Gaymansplantsoen zoveel als mogelijk autoluw blijft. Voor wat betreft verkeer wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur, waarop dwarsstraten worden gecreëerd voor de ontsluiting van de verschillende kleinschalige parkeervoorzieningen. De Kapelstraat behoudt haar functie als toegangsweg en staat in verbinding met de openbare parkeervoorziening van de multifunctionele accommodatie. Er is voldoende ruimte gereserveerd voor wat betreft openbare parkeervoorzieningen. Voor wat betreft de appartementen, ter plaatse van de het voormalige sociaal-cultureel centrum de Mayboom, geldt dat sprake is van een ondergrondse parkeergarage. De entree van de parkeergarage is aan de Kloosterstraat gelegen.

Conclusie

De herbestemming zorgt ervoor dat er een passende invulling wordt gegeven aan het religieuze erfgoed en een sociaal-maatschappelijke knooppunt wordt gecreëerd die past bij het karakter van de omgeving. De realisatie van 56 wooneenheden in diverse typologieën en segmenten past bij het dorpse karakter van Made en de stedenbouwkundige structuren in de omgeving. De ontwikkeling voorziet tevens in een kwaliteitsimpuls ter plaatse van het Gaymansplantsoen en is voorzien van voldoende parkeergelegenheid.

3 Beleid

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2).

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied zijn geen Rijksbelangen of –opgaven vastgelegd. Het initiatief is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. Hieronder wordt nog ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

In voorliggende situatie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in het bestaande stedelijk gebied. Er dient te worden aangetoond dat sprake is van een specifieke behoeften aan de bestaande functies.

De herbestemming van de kerk en het kloosterkapel is overwegend het verplaatsen van de bestaande functies in het plangebied. De Sint-Bernarduskerk biedt nieuw onderdak voor de bestaande functies van het sociaal cultureel centrum de Mayboom. Deze maatschappelijke functie is van belang om de identiteit van de dorpskern te behouden en functioneert als ontmoetingsplek voor de inwoners van Made. Vanuit de structuurvisie (zie paragraaf 3.4) geeft de gemeente voorkeur aan sociaal-maatschappelijke functies in de bestaande kerkgebouwen. De herbestemming van de Sint-Bernarduskerk voorziet in de behoeften van sociale-maatschappelijke functies binnen de dorpskern Made. Voor de herbestemming van het Kloosterkapel geldt dat deze qua maat- en omvang beter past bij de behoefte van de kerkgemeenschap dan de bestaande Sint-Bernarduskerk. De Kloosterkapel biedt ruimte voor circa 150 zitplaatsen en voorziet hiermee in de bestaande behoefte. In de woonvisie en het woningbouwprogramma van de gemeente Drimmelen geldt dat wordt aangegeven dat voor het dorp Made tot 2021 390 nieuwe woningen dienen te worden gebouwd in diverse typologieën. Het gaat hierbij om een mix van koop- en huurwoningen, in diverse segmenten met extra aandacht voor sociale huur en goedkope koop. Onderhavig plan voorziet in een mix van typologieën, zowel grondgebonden als gestapeld, in zowel de koop- als huursector. Ook op provinciaal en landelijk schaalniveau is een duidelijke behoefte zichtbaar voor ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

Conclusie

Deze ontwikkeling voorziet in de transformatie van religieus erfgoed naar een maatschappelijke-sociale functie in de vorm van een multifunctionele accommodatie. Daarnaast wordt door woningbouw een dorps woonmilieu gecreëerd. Met de plannen worden verschillende woningtypen gerealiseerd, in een mix van koop en huur en voorziet in de behoefte aan woningen in de kern van Made.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. De wet regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie onderscheidt vier hoofdpogaven die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, PVVP).

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'. Wat wel duidelijk is, is dat dit initiatief een bijdrage levert aan een concurrerende, duurzame economie.

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in de stedelijke structuur en is aangemerkt als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vindt het hierbij van belang dat de stedelijke ontwikkeling passen qua maat en schaal bij de kern. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het herbestemmen van religieus erfgoed en het toevoegen van 56 wooneenheden binnen de bestaande kern past binnen dit beleid.

De structuurvisie 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

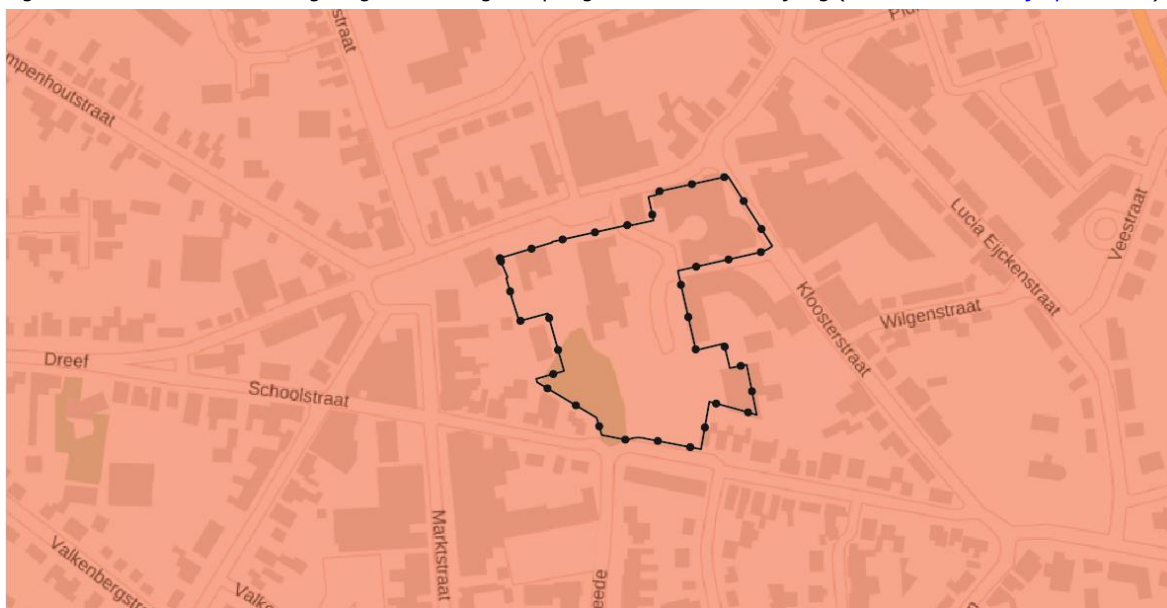
De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Volgens de verordening dient een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginstel plaats te vinden binnen het 'Stedelijk gebied'. De ruimte in deze gebieden dient zo goed als mogelijk te worden benut. Wel dient de ontwikkeling te passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan over om duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Dit plan is in lijn met de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening.

Figuur 3.1: Uitsnede Interim omgevingsverordening met plangebied in zwarte omlijning (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



3.3 Regionaal beleid

Toetsingskader

Met de Brabantse Agenda wonen heeft de regio West-Brabant regionaal perspectief op wonen en woningbouw opgesteld. De Brabantse Agenda is een agenda op hoofdlijnen en stippeelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Vanuit deze actieagenda wordt gestimuleerd dat gemeenten samen met de provincie en woningmarktpartijen per subregio een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' opstellen en actueel houden. De kernpunten van de Brabantse Agenda wonen zijn:

- Versnelling van de woningbouwproductie;
- Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad;
- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- Het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

Beoordeling en conclusie

In de Agenda wonen worden geen specifieke uitspraken gedaan over de woningvoorraad in Made. Het initiatief betreft de realisatie van 56 wooneenheden en draagt daardoor bij aan de woningbouwproductie in de regio. Daarnaast betreft een deel van het initiatief het herbestemmen van (toekomstig) leegstaand vastgoed naar diverse woonruimtes. De realisatie van woningen in diverse typologieën dragen bij aan de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de Woonvisie van Drimmelen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2033 gemeente Drimmelen

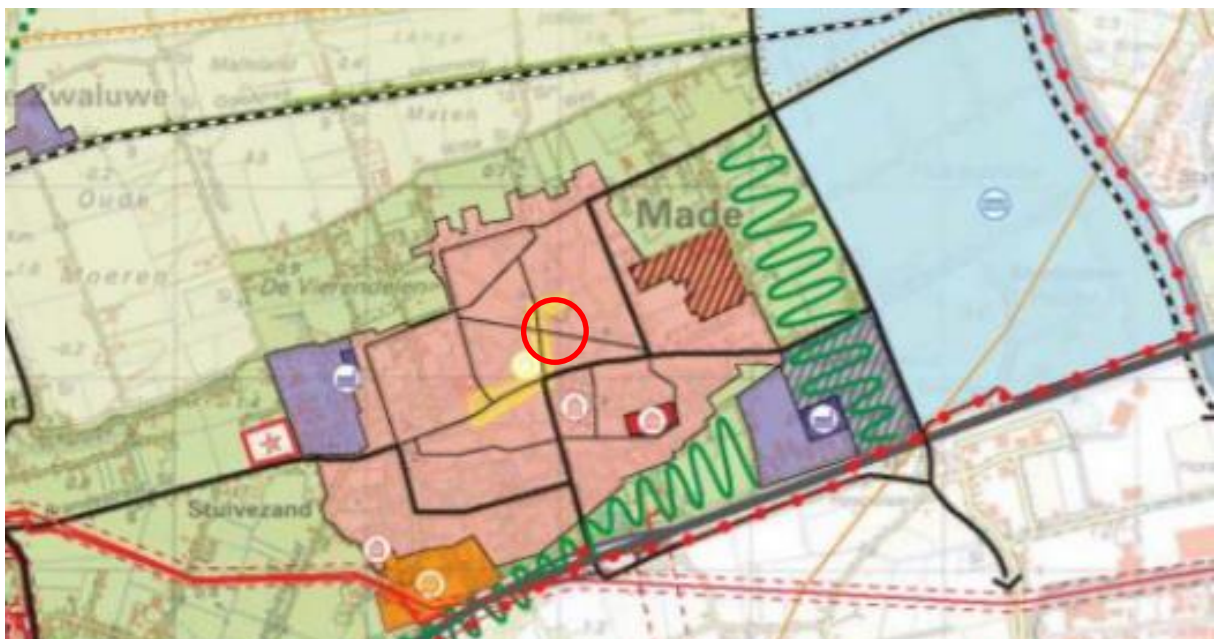
Toetsingskader

De structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen is een actualisatie van de voormalige StructuurvisiePlus die dateert uit 2001. De structuurvisie beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De visie gaat in op thema's die ruimtelijk relevant zijn namelijk: wonen, werken, verkeer en infrastructuur, landbouw en landschap en natuur en recreatie en (centrum) voorzieningen. De gemeente Drimmelen zet zich nadrukkelijk in voor het creëren van een 'Groenblauwe gemeente'. Dat betekent dat de gemeente kansen biedt aan burgers en ondernemers, waarbij een kwalitatieve invulling wordt gevraagd rekening houdende met de ambities van de gemeente. Concreet gaat het om de volgende ambities:

- Invulling van de voortuin en poort van de Biesbosch, onder andere door havenontwikkeling en routes;
- Uitbouw van aantrekkelijke recreatiegebieden, vooral extensief met enkele grotere trekkers;
- Versterking van de woonkwaliteiten: landelijk wonen voor jong en oud in groene kernen;
- Bereikbare en kwalitatief goede voorzieningen;
- Een toekomstbestendige platteland door ruimte voor de agrarische sector met behoud van het aantrekkelijke recreatieve landschap;
- Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn randvoorwaarde.

De visie richt zich op het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat van de dorpskernen. Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad zijn de grootste opgaven voor de toekomst. De eigen woningbehoefte dient te worden ondergebracht binnen de kernen op diverse kleinere inbreidings- en herstructureringslocaties, zonder grote verdichting en daarmee de aantasting van het dorps karakter.

In het centrum van Made is het beleid gericht op concentratie van voorzieningen in het gebied dat op onderstaande afbeelding in het geel is aangegeven.



Figuur: 3.2 Uitsnede structuurvisie 2033 gemeente Drimmelen met plangebied aangegeven in het rood

Het behoud van maatschappelijke voorzieningen staat onder druk in de gemeente. Het is voor de sociale binding en daarmee de leefbaarheid belangrijk dat iedere kern een ontmoetingsplek heeft.

Dit geldt tevens ook voor ouderen. Voorzieningen kunnen profiteren van elkaars nabijheid, waardoor het beleid zich richt op concentratie van voorzieningen in een goed bereikbare centra met daarbij voldoende gratis parkeerplaatsen. De gemeente streeft naar een combinatie van een ontmoetingsplek/dag opvang voor ouderen in iedere kern. De gemeente geeft de voorkeur voor nieuwe sociaal-maatschappelijke functies in de bestaande kerkgebouwen. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 56 wooneenheden binnen de bestaande kern van Made. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het bestaand religieus erfgoed en wordt de Sint-Bernarduskerk getransformeerd tot een multifunctionele accommodatie gericht op sociaal-maatschappelijke functies. Door de herstructurering ontstaat een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte en het bijbehorende Gaymansplantsoen en wordt voorzien in toekomstige behoefte ten opzichte van woningbouw. De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een maatschappelijk-recreatieknooppunt voor de kern Made, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de omliggende ruimte gecombineerd met woningbouw.

De bestemmingswijziging is niet in strijd met de structuurvisie en past binnen de gestelde kaders.

Uitbreidingslocaties woningbouw Aanvulling op de Structuurvisie 2033

Toetsingskader

Versnelling in de woningbouw is voor de gemeente Drimmelen een noodzaak. Uit onderzoek naar de woningbehoefte is gebleken dat er nog aanzienlijk gebouwd moet worden om in de woningbehoefte te voorzien. In het coalitieakkoord is dit vertaald naar het streven om 100 woningen per jaar te realiseren verdeeld over de kernen. Met name in de kernen Made en Terheijden worden aantallen woningen niet behaald. In de Structuurvisie 2033 was de verwachting nog dat binnen het bestaande stedelijk gebied voldoende woningbouwruimte aanwezig zou zijn. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte zal de planvorming voor uitbreidingslocaties, echter al vóór 2024 moeten worden opgepakt. Het gaat om locaties die buiten het bestaande stedelijk gebied liggen, maar daar wel direct aan grenzen.

Beoordeling en conclusie

Om in de behoefteplanning te voorzien heeft de gemeente de gewenste woningbouwaantallen vanuit de categorieën afgezet tegen de daadwerkelijk gerealiseerde woningbouw per categorie en de vastgestelde plannen, waarmee bouwvolume wordt gecreëerd. Er is geconstateerd dat de noodzakelijk woningbouwaantallen voor de specifieke doelgroepen van bewoners niet overeen komen met het totaal aantal benodigde woningen. In Made zijn 135 woningen gebouwd de afgelopen tijd en voor 124 woningen vastgestelde plannen en/of ruimtelijke plannen in procedure. 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 tot 2024 nodig.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied en valt dus buiten de potentiële ontwikkellocaties van de structuurvisie 2033. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen in diverse segmenten en typologieën, waardoor het aansluit bij de huidige woningbouwopgave.

Centrumplan Made 2016 – 2025

Toetsingskader

Door de economische recessie, demografische ontwikkelingen en internet wijzigt het gedrag van consumenten. Binnen de detailhandelssector leiden het grote aanbod, schaalvergroting en teruglopende winkelbestedingen tot verdringing. Winkelgebieden kampen met stagnatie en leegstand, waardoor de economische vitaliteit en attractiviteit ervan onder druk staan. Ook in de gemeente Drimmelen is dit merkbaar. In het centrum van Made staan diverse panden leeg en ondernemers maken zich zorgen over de leefbaarheid en het economisch functioneren van het centrum op langere termijn. Om te komen tot versterking van de attractiviteit en de economische vitaliteit van het centrum heeft de gemeente Drimmelen de visie 'Centrumplan Made' op 8 september 2016 vastgesteld. Gestreefd wordt naar een kloppend hart, dat aantrekkingskracht heeft op zowel bewoners als bezoekers, en een gunstig (vestigings)klimaat biedt voor bestaande en nieuwe ondernemers.

Het centrum van Made dient de plek te worden waar bewoners graag naar toe gaan om iets te ondernemen of elkaar te ontmoeten. De ambitie is dat het centrum aangenaam is om te verblijven met een verscheidenheid aan publieksfuncties en grote diversiteit aan bezoekersmotieven.

Het gebied rondom de Sint-Bernarduskerk is aangeduid als 'sociaal-cultureel dorps hart'. De nadruk ligt hierbij niet op consumeren, maar op ontmoeten, verblijven, horeca en cultuur. Het gebied heeft een kleinschalig en sociaal-cultureel karakter. De Mayboom wordt hierbij gezien als belangrijke publiekstrekker. Horeca, maatschappelijke- en zorgfuncties passen bij het gebied. Daarnaast dient een passende invulling te worden gezocht naar de kerk en omgeving, die de kwaliteiten van het gebied benut. De monumentale uitstraling van de kerk dient te worden behouden. Ook wonen in deze kansrijke zone is optioneel.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het plangebied als sociaal-cultureel dorps hart in de bestaande cultuurhistorische bebouwing van het plangebied. De Sint-Bernarduskerk vormt door het verplaatsen van functies van de Mayboom een publiekstrekker voor het gebied. Ook de andere cultuurhistorische panden krijgen een passende nieuwe invulling. Daarnaast krijgt de omgeving een kwaliteitsimpuls ter plaatse die is gericht op ontmoeting en verblijf. De ontwikkeling is in lijn met de visie 'Centrumplan Made'.

Duurzaamheidsvisie 2040

Toetsingskader

Het gemeentebestuur van Drimmelen wil het voortouw nemen in het kader van duurzaamheid en hecht groot belang aan het realiseren van duurzaamheid binnen de gemeente en heeft hiervoor de Duurzaamheidsvisie 2040 vastgesteld. De visie is in samenwerking met externe partners tot stand gekomen en geschreven als leidraad. De visie geeft een lange termijn beeld van een duurzame gemeente Drimmelen. Voor de bebouwde omgeving gelden dat bij nieuwbouwprojecten de volgende duurzaamheidsuitgangspunten zijn geformuleerd:

- In stedenbouwkundige plannen worden alle duurzaamheidsaspecten meegenomen;
- Alle nieuwbouw is duurzaam gebouwd, energieleverend en zonder verlies aan bouw materiaal en (sloop)afval;
- Een groot deel van de nieuwbouw is levensloopbestendig;
- Bij nieuwbouw wordt afvalwater gezuiverd en hergebruikt bij de woning, bij oudbouw waar mogelijk;
- Alle oudbouw is energieneutraal;
- Oudbouw heeft waar mogelijk een gescheiden rioolsysteem;
- Er worden alleen hernieuwbare en gerecyclede grondstoffen gebruikt;

- Bouwmaterialen worden hergebruikt (op locatie);
- Er zijn enkele Cradle2Cradle woningen (volledig selfsupporting).

Beoordeling en conclusie

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van verschillende nieuwbouw woningen. Voor de woningen geldt dat in het stedenbouwkundig ontwerp rekening wordt gehouden met de situering en kaprichting, waardoor gebruik kan worden gemaakt van zonne-energie. De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting en bijna energie neutraal gebouwd (BENG). Daarnaast ontstaat er een groene leefbare ontmoetingsplek die bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern Made. Voor de nieuwe bebouwing en verbouwing van de bestaande bebouwing geldt dat sprake is van natuurinclusief bouwen. De gebouwen worden zodanig ingericht en gebouwd dat de bouwwerken bijdrage aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Daarnaast zijn in het kader van flora en fauna (zie paragraaf 4.6) verschillende mitigerende en compenserende maatregelen getroffen. In de verdere uitwerking van de openbare ruimte en bebouwing wordt het plan voorzien van klimaatadaptatieve maatregelen.

Het plan is in lijn met de duurzaamheidsvisie van de gemeente Drimmelen.

Woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021 Wonen op maat

Toetsingskader

Op 9 maart 2017 heeft de gemeente Drimmelen de woonvisie vastgesteld. In de woonvisie wordt de actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. Het gaat hierbij om onder andere ruimtelijke ordening, woningbouwplanning, grond(prijs)beleid, kwaliteit, woonruimteverdeling en wonen en zorg. De gemeente heeft een aantal speerpunten geformuleerd voor wat betreft wonen namelijk:

- Er dienen voldoende woningen beschikbaar te zijn voor verschillende doelgroepen. In het bijzonder gaat hierbij de aandacht uit naar minder draagkrachtigen en de groeiende groep van een- en tweepersoonshuishoudens;
- De relatie tussen inkomen en woonlasten dient zodanig te zijn dat er een betaalbare woningmarkt ontstaat;
- Het verduurzamen van de (bestaande) woningvoorraad;
- Het geven van een betere invulling aan (individuele) woonwensen;
- Transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed;
- Het creëren van een leefbare omgeving met aandacht voor de fysieke inrichting van de openbare ruimte en de sociale samenhang;
- Het creëren van een geschikte woningvoorraad.

Beoordeling en conclusie

In totaal dienen in Made tot 2021 circa 390 woningen te worden gerealiseerd in de prijssegmenten sociale huur, dure huur, goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Voor het dorp geldt dat er een grote behoefte aan extra woningbouw bestaat. Het plan voorziet in de realisatie van 56 nieuwe wooneenheden in diverse segmenten en typologieën bedoeld voor diverse doelgroepen. Voor de nieuwe woningen geldt dat rekening is gehouden met de toekomst en dat deze bijna energieneutraal (BENG) worden gerealiseerd. Behalve het oprichten van nieuwbouw voorziet het plan tevens in het herbestemmen van bestaand religieus vastgoed tot een passende woonbestemming. De bestemmingswijziging is in lijn met de woonvisie en past binnen de gestelde kaders.

Woningbouwprogramma 2019-2024 Woningbouw in de versnelling

Toetsingskader

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad de nota Woningbouwprogramma 2016-2024 vastgesteld. Met de nota is aan de hand van een omschrijving van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid de planning van de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Drimmelen bepaald voor de periode tot en met 2024. Hierbij is rekening gehouden met gewijzigd landelijk en provinciaal beleid en trends als vergrijzing en ontgroening en het afvlakken van de bevolkings- en huishoudensgroei.

In de woningbouwplanning tot en met 2024 werd ingezet op de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied en herstructurering en transformatie van vrijkomende percelen. Het benutten van uitbreidingslocaties zou na 2024 plaatsvinden. Versnelling in de woningbouw is gewenst en de vraag op de Drimmelse woningmarkt is groot.

Voor de gemeente Drimmelen zijn door de provincie Noord-Brabant prognoses opgesteld. Deze gaan uit van een uitbreiding van de woningvoorraad voor de langere termijn met circa 900 woningen in de gemeente Drimmelen.

Voor Made geldt dat er een grote behoefte aan extra woningbouw bestaat. De lopende nieuwbouwprojecten kunnen hier een deel van de vraag invullen, maar er is duidelijk behoefte aan toevoeging van nieuwe ontwikkellocaties. Het aantal potentiële ontwikkellocaties binnen en buiten het stedelijk gebied is erg groot, waardoor een goede sturing op kwaliteit en bouwen voor de juiste doelgroep van groot belang is. Er wordt ingezet op grotere ontwikkellocaties waar voor doelgroepen wordt gebouwd.

In de kern Made blijkt de behoefte aan sociale huurwoningen nog groot. Er zijn een aantal locaties waar een redelijk deel van de sociale behoefte wordt voorzien, maar nog niet volledig. Bij nieuwe ontwikkelingen vanaf 8 woningen geldt de eis dat minimaal 25% in de huursector moet worden gerealiseerd. Dit kan zowel in sociale als in particuliere, goedkope, middeldure of dure huur zijn.

Met name de realisatie van goedkope koopwoningen lijkt sterk achter te blijven, waardoor nieuwe plannen zich dienen te richten op de goedkope koopsector. Om goedkope koopwoningen mogelijk te maken dienen kleinere woningen te worden ontwikkeld, waarbij geen tot beperkte uitbouwmogelijkheden worden geboden. Op deze wijze blijven de goedkope koopwoningen beschikbaar voor de juiste doelgroep. Gelet op de ontwikkeling van vergrijzing van de bevolkingssamenstelling dient meer ruimte voor wonen met zorg te worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan het versnellen van de woningbouwplannen om in de behoefte te kunnen voorzien van de kern Made. Het initiatief betreft een transformatieplan, waarbij 56 woningen voor diverse doelgroepen in verschillende typologieën worden gerealiseerd. Voorliggend ontwikkeling voldoet aan de geldende eis van 25% wat betreft het aandeel huurwoningen. Er worden tien woningen gerealiseerd voor de sociale huursector en daarbij zeven zorgappartementen.

Welstandsnota

Toetsingskader

Sinds 2004 is elke gemeente verplicht om haar welstandbeleid vast te leggen in een Welstandsnota. Het welstandbeleid voor de gemeente Drimmelen is vastgesteld in de Welstandsnota 2015. Het doel van de nota is dat wordt gestreefd naar behoud en versterking van het monumentale karakter van beschermde dorpsgezichten en de landschappelijke natuurwaarden van het Nationale Park De Biesbosch. Tegelijkertijd wordt zoveel mogelijk vrijheid geboden waar dat mogelijk is. De gemeente is opgedeeld in gebieden met verschillende welstandsniveaus, om te bepalen of en hoe zwaar aan de redelijke eisen van welstand moet worden getoetst.

Beoordeling

Het plangebied is aangeduid als Historische dorpse bebouwingslint met een welstandsniveau van 1. Hiervoor geldt dat het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kern en het landschap en sprake is van een hoge cultuurhistorische-, architectonische, landschappelijke- of stedenbouwkundige waarde. Voor individuele momenten geldt dat altijd niveau 1 wordt gehanteerd. Voor bouwwerken die direct grenzen aan een monument, wordt voor de naar de openbaar gebied gerichte delen van deze bouwwerken, eveneens niveau 1 gehanteerd.

In de welstandsnota zijn uitgangspunten opgenomen voor wat betreft plaatsing/situering van bebouwing, de massavorm, de uitstraling van gevels en materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Het bouwplan houdt rekening deze uitgangspunten en wordt in samenspraak met de gemeente nader vormgegeven.

Beoordeling en conclusie

Voor dit plan geldt dat rekening is gehouden met de criteria die gelden vanuit de Welstandsnota.

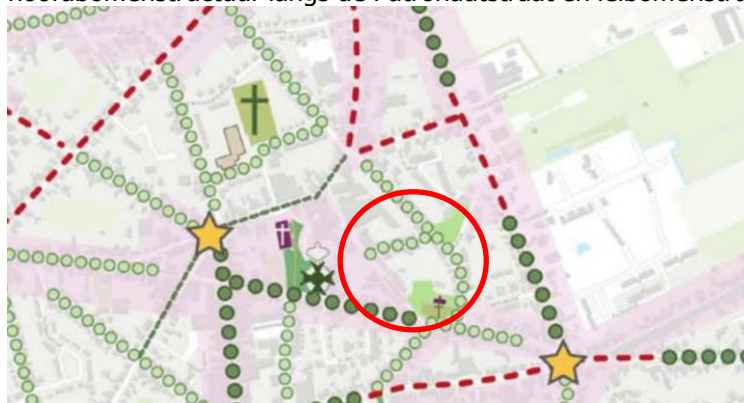
Groenbeleidsplan

Toetsingskader

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.

In het groenbeleidsplan zijn de herdenkingsbomen, (in) het Gaymansplantsoen en de hoofdbomenstructuur langs de Patronaatstraat en leibomenstructuur langs de Kerkstraat aangeduid.



Figuur 3.3. Uitsnede Groenbeleidsplan met plangebied aangegeven in rood

Beoordeling en conclusie

De plannen voor het plangebied voorzien in een volledige transformatie van een grotendeels ongedefinieerd (rest)gebied naar een betekenisvolle dorpstuin met een sociaal-culturele functie. Door de bestaande (private) pastorietaan te verkavelen, komt de Sint-Bernarduskerk vrij in het park te staan. De plint van de kerk wordt opgemaakt omwille van de interactie tussen het sociaal culturele centrum en openbare (groene) ruimte er omheen. Door woningen aan de randen van het Gaymansplantsoen toe te voegen, wordt de sociale controle verhoogd en is er bovendien altijd beweging waardoor het groen (meer) betekenis krijgt.

Door de plannen neemt het Gaymansplantsoen niet alleen in oppervlakte tot ruim 4.000 m² toe door de private pastoretuin en het binnenhofje achter de Kloosterstraat 15-17 hierbij te betrekken en de parkeerruimte achter het Kloosterhof te verkleinen, maar de gebruikswaarde van deze groene long in het dorpshart neemt door de nieuwe setting aan belevenis en betekenis toe. De hoofdbomen- en leibomenstructuur langs respectievelijk de Patronaatstraat en de Kerkstraat blijven in stand. Op basis van de beoogde stedenbouwkundige opzet kunnen niet alle bestaande (herdenkings)bomen in het plangebied worden behouden. Een deel hiervan wordt, indien mogelijk in het plangebied, verplant terwijl een ander deel in het groenontwerp voor de nieuwe openbare ruimte als vervanging c.q. compensatie wordt opgenomen.

4 Omgevingsaspecten

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed woon- en leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn de richtafstanden opgenomen. In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een verschillende milieuaspecten (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen milieuhinderlijke functies en hindergevoelige objecten (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd. De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling en conclusie

De planontwikkeling ligt in het centrum van Made. Met het plan vinden diverse wijzigingen plaats, waaronder het verplaatsen van de functies in sociaal cultureel centrum de Mayboom naar de kerk. De bebouwing van de Mayboom wordt gesloopt en in totaal 56 nieuwe wooneenheden gerealiseerd in verschillende typologieën verspreid over het gebied. De bij de kerk behorende pastorie wordt daarbij omgevormd tot drie appartementen. Wat betreft bedrijven en milieuzonering zijn twee aandachtspunten aanwezig:

- De eventuele hinder vanuit de functies in de kerk ten opzichte van omliggende (nieuwbouw)woningen;
- De eventuele hinder van omliggende bedrijven ten opzichte van de nieuwbouwwoningen in het plangebied.

De invloed van de functies in de kerk op de omgeving:

In de kerk worden diverse functies gerealiseerd, waaronder een theater, bijbehorende horeca en een kinderdagverblijf (zie ook paragraaf 2.2, Toekomstige situatie). In de nabijheid van deze functies liggen zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen die met de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Gezien de afstand van de kerk tot deze woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Conclusie van het onderzoek is dat de volgende maatregelen dienen te worden toegepast, zodat kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening namelijk:

- De exploitant van de MFA dient zorg te dragen dat het terraspubliek niet harder dan luidruchtig praat en dat niet meer dan 40 personen in de avond- en nachtperiode van het terras gebruik maken.
- Het toelaatbaar muziekgeluidniveau in het café mag in de toekomstige situatie met gesloten deuren niet meer dan 80 dB(A) bedragen bij een goed gedimensioneerde geluidsisolerende pui;
- Het toelaatbaar muziekgeluidniveau in de toekomstige theaterzaal zal niet meer dan 95 dB(A) tot 23:00 uur bedragen bij goed gedimensioneerde geluidsisolerende geveldelen;
- De uitgangspunten inzake spelende kinderen op de speelplaats handhaven conform hetgeen in de rapportage is omschreven;
- Het toepassen van voldoende geluidwerende beglazing bij de betreffende geluidgevoelige bestemmingen.

De invloed van omliggende bedrijven tot het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Made. In de omgeving van het plangebied zijn daarom diverse bedrijven gevestigd en bestemd. In een centrumgebied worden minder strenge eisen gesteld dan in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Gezien de nieuwbouwwoningen/appartementen in het plangebied, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar muziekgeluid van omliggende horeca ten opzichte van de geluidgevoelige functies in het plangebied. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door AGEL adviseurs waarbij geluidreductiemetingen zijn uitgevoerd voor de volgende horecagelegenheden:

- Café The Pub & Churchill's;
- De Korenbeurs;
- Café Dun Brabander

Conclusie ten aanzien van Café The Pub & Churchill's & De Korenbeurs is dat het bouwplan geen (aanvullende) akoestische beperking levert voor de exploitatie. Voor wat betreft het Grand Café Dun Brabander blijkt dat de nieuw te bouwen appartementen de geluidruimte van het café met zaaltje niet beperken. Uit het onderzoek blijkt ten gevolge van het stemgeluid van het terras het akoestisch klimaat als 'Redelijk' tot 'Matig' kan worden beschouwd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten aanvullende gevelmaatregelen worden getroffen.

Conclusie

Voor wat betreft de ontwikkeling geldt dat, indien bovenstaande maatregelen worden toegepast, het aspect bedrijfs- en milieuzonering geen belemmeringen vormt de ontwikkeling.

4.2 Mobiliteit

Het aspect mobiliteit valt uiteen in twee delen namelijk: verkeer en parkeren. Door AGEL adviseurs B.V. is in augustus 2021 een onderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de toekomstige verkeerstromen en parkeerbehoefte. Het gehele onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hieronder zijn kort de conclusies opgenomen.

Verkeer

Op basis van kengetallen uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' [2] zijn voor de huidige situatie en toekomstige ontwikkeling de verwachte toename van verkeersbewegingen in beeld gebracht. Volgens de berekening van het verkeersonderzoek geldt dat het optredende aantal verkeersbewegingen op de aansluitende wegen voor de prognose 2031 onder de streefwaardes van 4.000 mt/et die gelden voor erftoegangswegen vallen. Het extra verkeer door komst van de planontwikkeling zal derhalve geen belemmeringen geven voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de aanliggende erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen.

Parkeren

De gemeente Drimmelen heeft geen specifieke parkeernormen. Voor het toepassen van de pareernormen is uitgegaan van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het CROW. Op basis hiervan bedraagt de parkeerbehoefte in de normatieve situatie 191 parkeerplaatsen. Wanneer er rekening wordt gehouden met dubbelgebruik bedraagt de parkeerbehoefte tijdens het maatgevend moment (werkdagavond) 144 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 68 parkeerplaatsen benodigd voor bezoekers en 76 parkeerplaatsen voor bewoners.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling haalbaar is. Hierbij is rekening gehouden dat de bezoekers géén gebruik kunnen maken van de niet openbare parkeerplaatsen die voor de bewoners beschikbaar zijn. Het aspect parkeren voort geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met woningen, geluidgevoelige gebouwen, nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien van toepassing dient aanvullend te worden aangetoond dat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is daarom noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. De geluidbelasting dient per gezoneerde weg te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij aangesloten worden bij de normen volgens de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Beoordeling en conclusie

In deze situatie is geen sprake van gezoneerde wegen. De maximale toegestane snelheid om de omliggende wegen bedraagt 30 kilometer per uur. Aan de Wet geluidhinder hoeft derhalve niet te worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. Door AGEL adviseurs is in mei 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek naar wegverkeer is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen bedraagt minimaal 34 dB tot maximaal 62 dB ter plaatse van de gevels van de toekomstige woningen. Boven een gecumuleerde geluidsbelasting van 53 dB zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aanvullende gevelmaatregelen nodig. Op grond van de hoogte van de geluidbelasting kan er van worden uitgegaan dat het voldoen aan het vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Dit onderzoek dit te worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De berekende gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het verkeer van de wegen rondom het plangebied leveren geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plan. Er is aangetoond dat, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Luchtkwaliteit

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit is op te delen in twee sporen namelijk: het Besluit NIBM en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

NIBM

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling & conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In dit plan is sprake van het herbestemmen van de kerk naar een multifunctionele accommodatie en de herbestemming van de Kloosterkapel naar een kerkfunctie en het realiseren van een woonfunctie ten behoeve van 56 woningen. De herbestemming van de kerk en de Kloosterkapel is overwegend het verplaatsen van de bestaande functies in het plangebied. Daarom is een NIBM-berekening gemaakt op basis van de verkeersgeneratie, zoals bepaald in paragraaf 4.2. Dit betreft 418 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Het resultaat van deze berekening is hieronder weergegeven. Hierin is indicatief een erg hoog (worst-case) percentage aan vrachtverkeer opgenomen van 10%.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	418
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,54
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Berekening bijdrage van extra verkeer NIBM-tool

De ontwikkeling is dusdanig beperkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt. Belemmeringen voor de haalbaarheid zijn niet aanwezig.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken.

Beoordeling en conclusie

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de NSLmonitoringstool. Voor de kern Made is de Godfried Schalckenstraat/Adelstraat en de A59 opgenomen in deze tool. Het is aannemelijk dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de overige wegen in de kern Made in ieder geval lager zijn dan langs de A59. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 20 µg/m³, 18 µg/m³ en 11 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschrijden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De trend is dat in de toekomst

de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief.

4.5 Water

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft AGEL adviseurs in mei 2021 een waterparagraaf opgesteld. De resultaten hiervan zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Advies behandeling regenwater

In de toekomstige situatie is het mogelijk om de afvoer van neerslag, afkomstig van de daken en verharding, te lozen op het rioolstelsel. Desalniettemin is het streven van de gemeente om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, bij voorkeur door het in de bodem te infiltreren. In het plangebied zijn de grondwaterstanden behoorlijk hoog, waardoor infiltratie wel voor een uitdaging zorgt.

Door deze ontwikkeling zal er een verhardingstoename van 2.720 m² plaatsvinden. Uitgaande van deze hoeveelheid en gekeken naar het beleid van Waterschap Brabantse Delta en het beleid van gemeente Drimmelen, kan er geconcludeerd worden dat er een watercompensatie van 163,20 m³ benodigd is.

Om te voldoen aan deze eis dient er een waterbergingsvoorziening te worden aangebracht in het plangebied. Mogelijke wordt dit een combinatie van verschillende voorzieningen, zoals een wadi in de te realiseren groenstroken, een vegetatiedak bij de woningen en infiltratiekratten onder de verharding.

Advies behandeling vuilwater

In het plangebied worden 56 nieuwe woningen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners (bron: Leidraad Riolerings) en een gemiddelde vuilwaterproductie van 120 liter per persoon per dag, met een piek van 12 liter per persoon per uur dient er vanuit het plangebied dagelijks ($56 \times 2,5 \times 120$ l/dag =) 16,8 m³ vuilwater te worden afgevoerd naar het rioolstelsel.

De piekbelasting bedraagt ($56 \times 2,5 \times 12$ l/uur =) 1,68 m³/uur. Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op een gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Drimmelen te worden uitgevoerd.

Ontwatering planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Voor stedelijk bebouwd gebied wordt er een ontwateringsdiepte van 0,70 m -mv nagestreefd.

Om te voldoen aan de watertoets is de waterparagraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het waterschap heeft op basis van deze paragraaf een positief wateradvies gegeven.

4.6 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling en conclusie

Door Antea is voor het initiatief in januari 2020 een natuurtoets uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hierna opgesomd.

Conclusies: beschermde gebieden:

Binnen 3,5 kilometer van het projectgebied ligt een Natura 2000-gebied. Het betreft het Natura 2000-gebied genaamd 'Biesbosch'. Gezien de korte afstand van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kan een effect niet worden uitgesloten. Advies op maat is mogelijk op basis van een AERIUS-berekening. Hierop wordt nader ingegaan in de navolgende paragraaf 'Stikstof'.

Het projectgebied ligt niet in NNN-gebied. In en rondom het projectgebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten.

Conclusies: beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) enkele beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied. Daarom is nader onderzoek benodigd voor de soortgroepen gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Door Antea is daarom in november 2020 een onderzoeksrapportage opgeleverd naar de mogelijke aanwezigheid van de gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Conclusie is dat de ontwikkeling geen effecten hebben op de soortgroepen huismus en gierzwaluw. Wel zijn verblijfplaatsen aangetoond van drie verschillende soorten vleermuizen. Door de ontwikkeling worden deze verblijfplaatsen geschaad, waardoor een ontheffing noodzakelijk is en mitigerende en compenserende maatregelen zijn getroffen. De ontheffing is aangevraagd en de mitigerende maatregelen zijn getroffen. Belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan worden niet verwacht.

4.7 Stikstof

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatie typen) opgesteld. Handleidingen of activiteiten binnen of buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstelling van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Beoordeling en conclusie

Door AGEL adviseurs B.V. is in mei 2021 een onderzoek naar stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen. De berekening van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van AERIUS calculator (versie oktober 2020). Uit de berekening bleek dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstof ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunning en een nader onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering.

4.8 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een milieuhygiënische vooronderzoek (bodem) wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

AGEL adviseurs heeft een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd (februari 2021). 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. De aangetoonde verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PAK en PCB's in de grond en de licht verhoogde concentratie aan molybdeen in het grondwater leveren bij het huidige gebruik van de bodem geen beperkingen op.

Tijdens de terreinverkenning is nabij Kerkstraat 6 een schuurtje met asbestverdachte dakbedekking aangetroffen. Zowel visueel als analytisch is in de toplaag van de bodem (0,03-0,15 m-mv) geen asbest aangetoond. Ook in de fractie < 0,5 mm is geen asbest waargenomen. Op basis van het uitgevoerde verkennend asbestonderzoek is er ter plaatse van het schuurtje geen noodzaak voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in de bodem. De resultaten van de onderzoeken vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Voor het plangebied geldt dat in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Made' een archeologisch onderzoek verplichting bij een bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm –Mv is opgenomen. Aangezien de voorgenomen ingrepen in het plangebied deze grenzen in het gebied van zowel oppervlakte als diepte overschrijden, is sprake van een archeologische onderzoeksplicht.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1 en het Plan van Aanpak (Rap, 2020). Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste uitgangspunten en conclusies zijn hierna samengevat opgenomen.

Beoordeling en conclusie

Transect b.v. heeft in november 2020 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Conclusies van dit onderzoek is dat in het plangebied sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten, die intact aanwezig kunnen zijn vanaf een diepte van circa 30 cm -Mv in het bouwlanddek en de historische ophoog- en uitbraaklagen. Bij de voorgenomen herontwikkelingen in het plangebied, waarbij grondroerende werkzaamheden plaats zullen vinden, zal het archeologisch relevante niveau aangetast worden. Daarom wordt geadviseerd om bij ingrepen in de ondergrond van meer dan 30 cm -Mv tot het uitvoeren van een karterend en waarderend onderzoek naar de aanwezigheid en aard van archeologische vindplaatsen. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). De werkwijze van een dergelijk onderzoek dient vooraf te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit vervolgonderzoek kan zich beperken tot dat deel van het plangebied waar daadwerkelijk grondroerende ingrepen plaats zullen vinden, zoals de realisatie van funderingen, riolering, wegcunetten, diepe beplanting of kelders. Het rapport is ter toetsing voorgelegd aan de RWB en geeft het advies aan de gemeente Drimmelen om in te stemmen met het rapport.

Op basis van het onderzoeksrapport neemt het bevoegd gezag, de gemeente Drimmelen, een besluit over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische resten in het plangebied. Vooruitlopend op het dit besluit en het nader uit te voeren onderzoek, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' zoals ook opgenomen in het vigerend Bestemmingsplan kern Made' overgenomen.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bepalend. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van PR 10-6 per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven.

Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijven) kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. Het groepsrisico is een factor voor de maatschappelijke impact van een groot ongeval. Hierbij spelen onder andere het aantal aanwezige personen nabij de risicobron een rol alsmede de zelfredzaamheid van de aanwezige en de inzet van de hulpdiensten. Voor het groepsrisico is geen grenswaarde vastgesteld, maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een ijkpunt voor het bevoegd gezag in verband met haar verantwoordingsverplichting van het groepsrisico en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk, mits dit in de

besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels haar verantwoordingsverplichting. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid en de inzetbaarheid van hulpdiensten.

Beoordeling en conclusie

De planontwikkeling ligt in het centrum van Made. Op basis van de risicokaart is een analyse uitgevoerd naar omliggende risicobronnen. Dit betreft zowel risicovolle inrichtingen-, (spoor)wegen- en buisleidingen. Hierna zijn de meest relevante risicobronnen genoemd.

Snelweg A59:

Op een afstand van ruim 1 kilometer van het plangebied ligt de snelweg A59. Het invloedsgebied van deze snelweg is maximaal 880 meter (stofgroep zeer toxische stoffen). Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van de snelweg, waardoor geen belemmeringen voor het plan aanwezig zijn.

Buisleidingen:

Het plangebied ligt op minimaal 1 kilometer afstand van buisleidingen. Het invloedsgebied van buisleidingen bedraagt maximaal 580 meter. Het plangebied ligt daarom buiten het invloedsgebied, waardoor geen belemmeringen voor het plan aanwezig zijn.

EDL B.V.:

Op circa 3.600 meter ten noordwesten van het plangebied, op het adres Zeilmakerijweg 1, is het bedrijf EDL B.V. gevestigd. Dit bedrijf betreft een groothandel in chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing waar afvalactiviteiten van met name vloeibare chemicaliën plaatsvinden. De PR¹⁰⁻⁶ contour van deze inrichting ligt op een afstand van circa 200 – 250 meter van de grens van de inrichting. Het plangebied ligt buiten deze contour. Het invloedsgebied van deze inrichting reikt tot 3.625 meter buiten de inrichting, waardoor een klein gedeelte van het plangebied hierbinnen ligt. Gezien de afstand van het plangebied tot de inrichting, kan worden aangesloten bij het standaardadvies van de brandweer Midden- en West-Brabant. Dit standaardadvies is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 M.E.R beoordeling

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde grenswaarde overschrijden.

Voor activiteiten beneden de grenswaarde geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra:

1. De activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit en
2. Sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D

Beoordeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een mer-notitie opgesteld, waarin is aangetoond dat vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling, geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen. De mer-notitie is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusie van de notitie is dat een verdere MER-beoordeling niet aan de orde is.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Drimmelen. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan 'Kern Made'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen als verharding, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4: Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn voorzien van een bouwvlak en bestemd voor maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, educatieve, (para)medische, sociale, levensbeschouwelijke, opvoedkundige en/of religieuze doeleinden en kinderopvang. Met de bijbehorende ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca I en II. Voor de gronden die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijke – religieuze voorzieningen' geldt dat zijn bedoeld ten behoeve van religie. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijke – en overige persoonlijke dienstverlening' geldt dat de gronden tevens in gebruik kunnen worden genomen voor specifieke vormen van persoonlijke dienstverlening. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

Artikel 5: Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bedoeld voor verblijfsgebied met functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemming, wegen en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudelijk voorzieningen.

Artikel 6: Wonen

Het gebruik van de bestemming 'Wonen' richt zich op de gronden waar nieuwbouw wordt gerealiseerd. Deze zijn bedoeld voor 56 wooneenheden, zowel grondgebonden als gestapeld, met aan huis verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verharding. De bouwmogelijkheden zijn in de bouwregels middels een maximale bouwhoogte en oppervlakte en is geregeld voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 7: Waarde – Archeologie -2

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' zijn aangewezen voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende middelhoge archeologische (verwachtings)waarden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor het Sociaal Cultureel Dorpshart vastgesteld en besloten het financiële resultaat te verwerken in de begroting. Tevens heeft de raad besloten kredieten voor de herbestemming van de Bernarduskerk ter beschikking te stellen en (gelimiteerd) garant te staan voor de exploitatie. De economische uitvoerbaarheid is hiermede gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met de belanghebbende middels een omgevingsdialoog. Omwonenden en omliggende bedrijven wordt de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen.

Voor wat betreft de ontwikkeling geldt dat sprake is geweest van in totaal drie participatiebijeenkomsten. Het eerste participatiemoment heeft plaatsgevonden in september 2018 in de vorm van een workshop. Het doel van de workshop was het opdoen van ideeën, die als uitgangspunten zijn gebruikt voor de planvorming van het ontwerp. Vervolgens is in november 2019 een vervolg workshop georganiseerd, waarbij de concept plannen zijn gepresenteerd en de participanten opnieuw de mogelijkheid hebben gekregen hierop suggesties naar voren te brengen. Tot slot is in december 2019 een bijeenkomst georganiseerd om de keuzes van het plan toe te lichten en de nadere uitwerking te tonen.

Voorontwerpbestemmingsplan

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden en de reacties die hierop zijn binnengekomen zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is door de gemeente Drimmelen een inloopavond voor ontwerpbestemmingsplan georganiseerd.

In het kader van inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is op 15 juli 2021 een inloopavond georganiseerd waarvan circa 40-50 personen gebruik hebben gemaakt. Tijdens de voornoemde periode is tegen het voorontwerpbestemmingsplan één reactie ingediend. Deze reactie is in de Nota beantwoording Inspraak samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het voorontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet aangepast. De Nota beantwoording Inspraak is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 september tot en met 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Nota beantwoording Zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen niet aangepast. De Nota beantwoording Zienswijzen is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

**BIJLAGE 1: Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering
Herbestemming St. Bernarduskerk tot Multifunctionele
Accommodatie aan de Kerkstraat**

BIJLAGE 2: Akoestisch onderzoek horecalawaai Café the Pub

BIJLAGE 3: Akoestisch onderzoek horecalawaai De Korenbeurs

BIJLAGE 4: Akoestisch onderzoek horecalawaai Grand Café Dun Brabander in relatie tot nieuwe appartementen aan de Kerkstraat te Made

BIJLAGE 5: Verkeer en parkeren Sociaal-cultureel Dorpshart Made

BIJLAGE 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Centrumplan Made

BIJLAGE 7: Toetsing Wet Natuurbescherming en NNN

BIJLAGE 8: Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen

BIJLAGE 9: Memo stikstof Centrumplan Made

BIJLAGE 10: Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in bodem

BIJLAGE 11: Verkennend archeologisch onderzoek

BIJLAGE 12: Waterparagraaf

Bijlage 13: Standaardadvies EHV brandweer Midden- en West-Brabant

BIJLAGE 14: MEMO vormvrije m.e.r. beoordeling

BIJLAGE 15: Nota beantwoording van inspraak

BIJLAGE 16: Nota beantwoording Zienswijzen



samen onze omgeving creëren