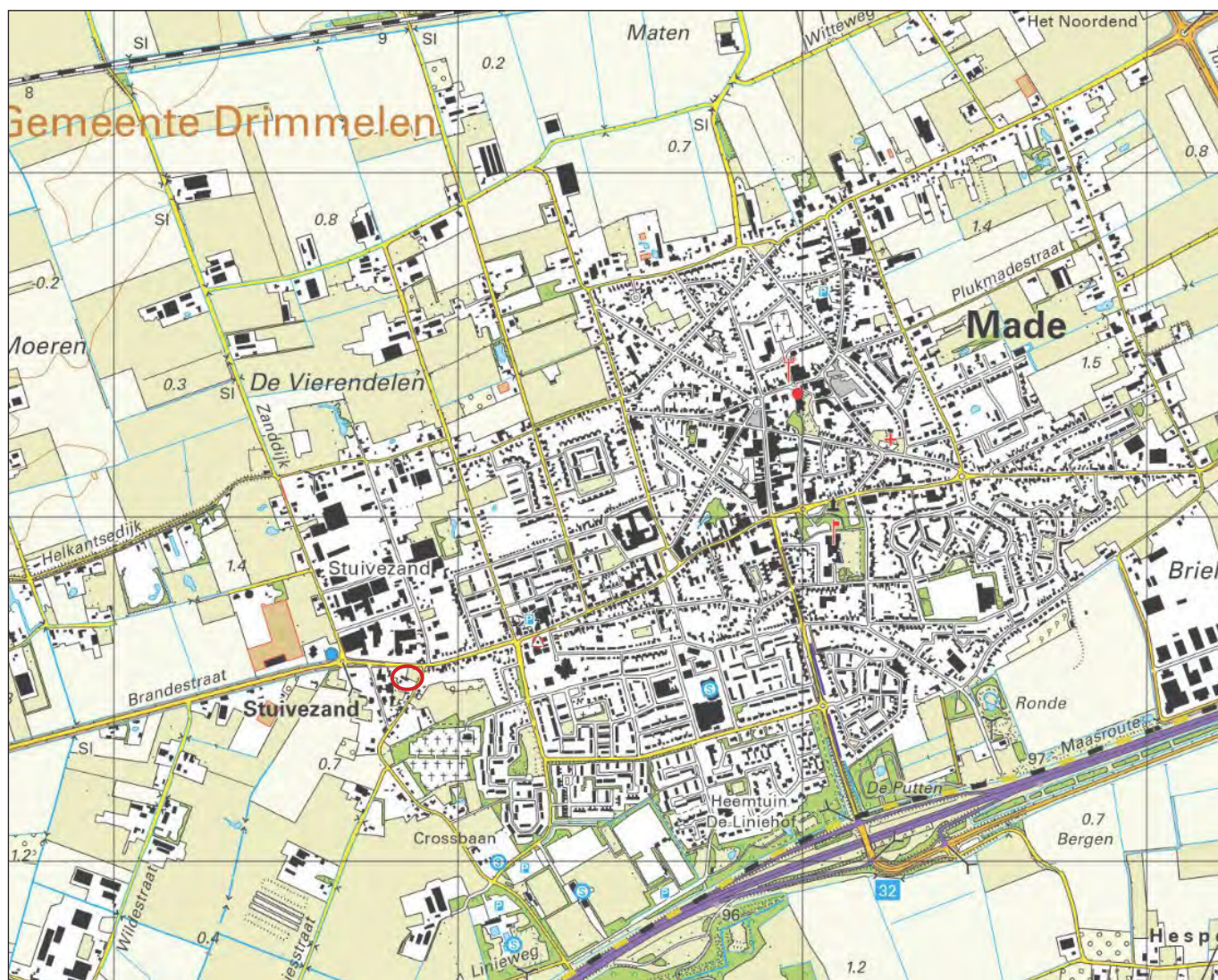


Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made” Vastgesteld



Gorinchem, 24 juli 2024

NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-vg03

WELMERS BURG STEDENBOUW

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

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 24 juli 2024

NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-vg03

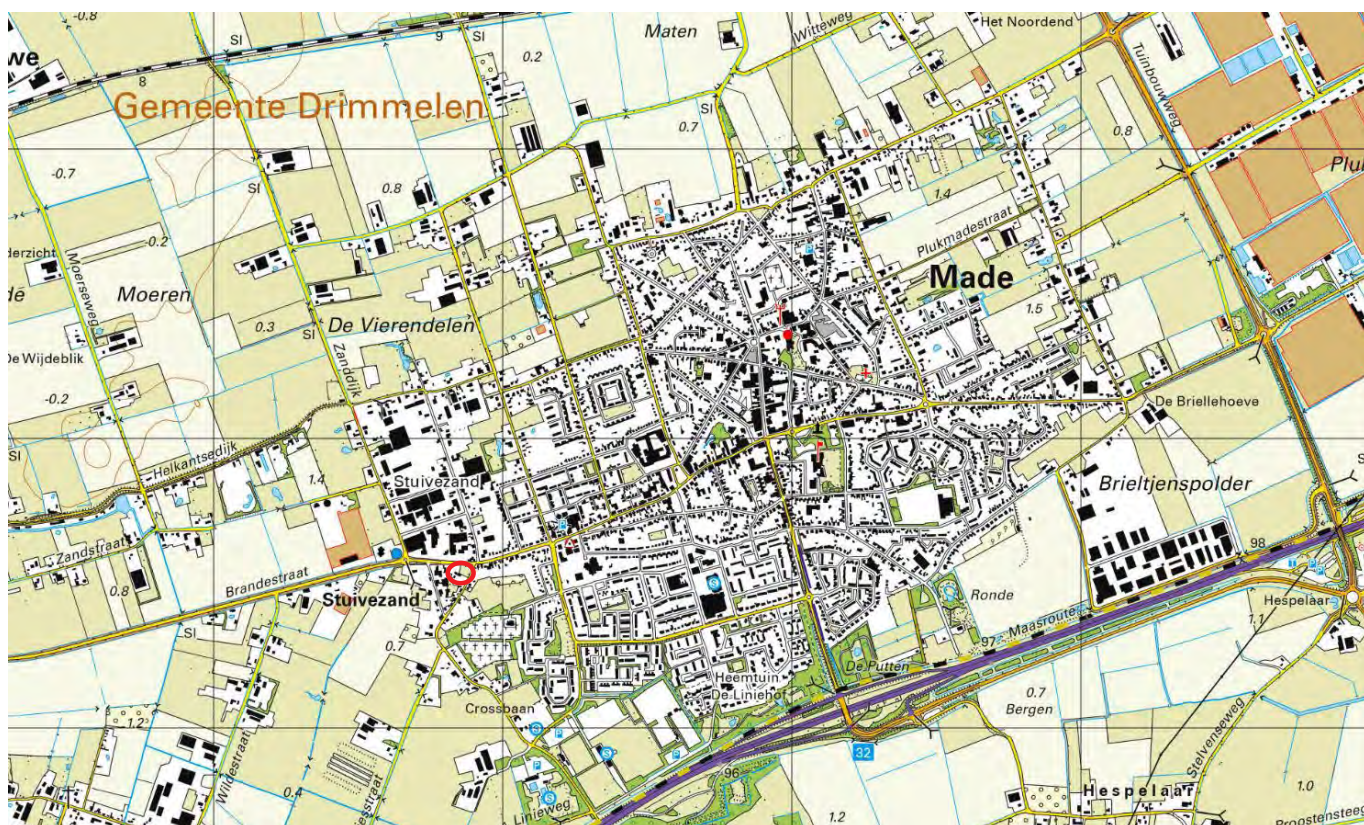
Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Beleidsaspecten	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	9
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
2.1.4	Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	12
2.2	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	13
2.2.2	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	14
2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
2.3	Regionaal beleid	16
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)	16
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.4.1	Omgevingsvisie 2040	17
2.4.2	Programma Wonen 2030	19
2.4.3	Welstandsnota	21
2.4.4	Groenbeleidsplan	21
2.5	Conclusie	22
3	Analyse van de bestaande situatie	23
3.1	Historische ontwikkeling	23
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	23
4	Planontwikkeling	25
4.1	Huidige situatie	25
4.2	Toekomstige situatie	25
4.3	Verkeer en parkeren	26
5	Onderzoek en verantwoording	29
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	29
5.1.1	Cultuurhistorie	29
5.1.2	Archeologie	30
5.2	Bodem	32
5.2.1	Bodem	32
5.2.2	Asbest	32
5.2.3	Nader grondwateronderzoek t.b.v. zinkgehalte	33
5.3	Milieu	34
5.3.1	Flora en Fauna	34
5.3.2	Stikstofdepositie	37
5.3.3	Waterparagraaf	38
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	41
5.4.5	Bedrijven en milieuzonering	42
5.4.6	Gezondheid en veehouderij endotoxine	49
5.4.7	Luchtkwaliteit	50

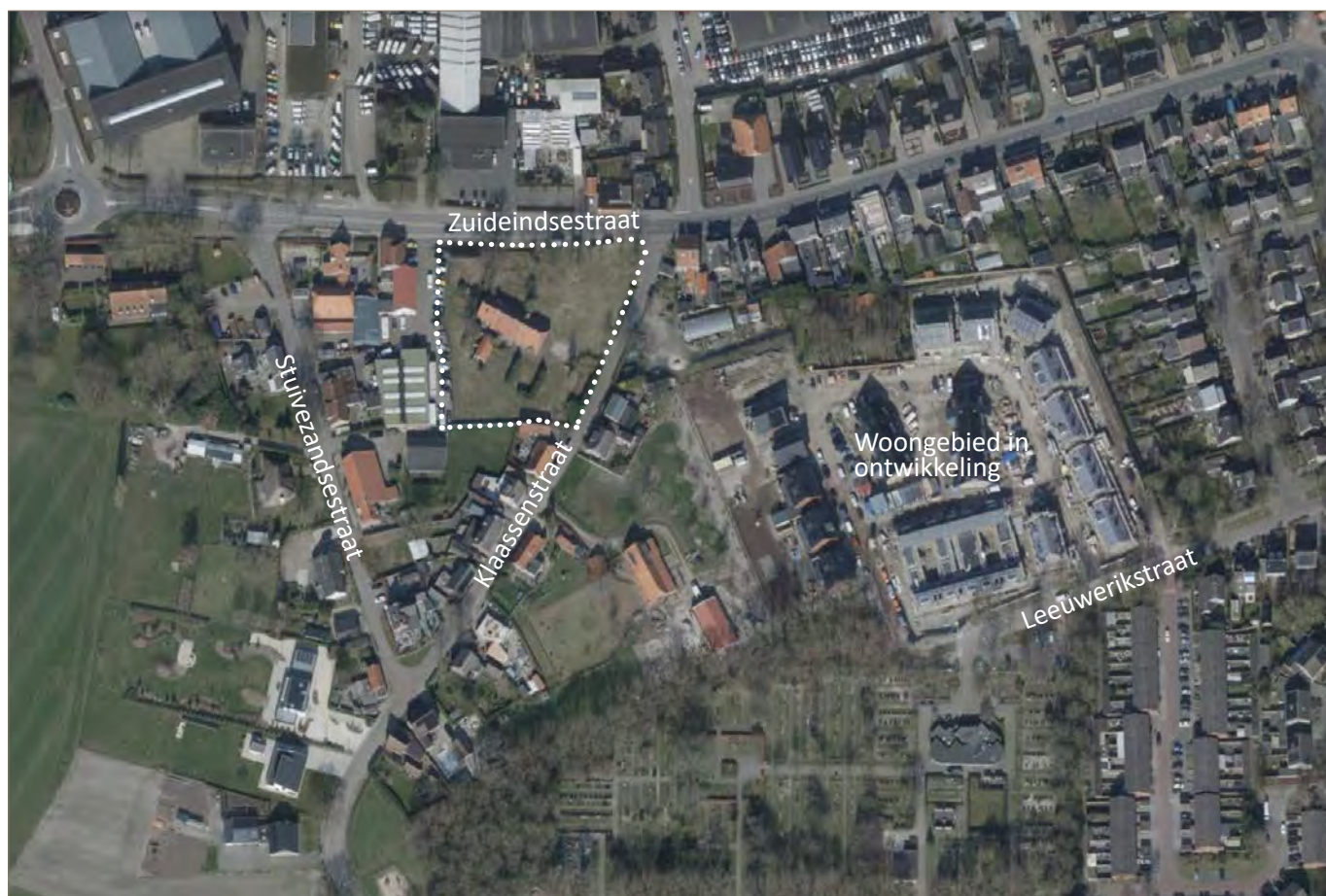
5.5	Externe veiligheid	50
5.6	Kabels en leidingen	51
5.7	Vormvrije MER beoordeling	51
6	Juridische aspecten	53
6.1	Het juridisch plan	53
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	53
6.2.1	Inleidende bepalingen	53
6.2.2	Bestemmingen	53
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	53
7	Uitvoerbaarheid	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Bijlagen bij de toelichting:

1. Bureauonderzoek en inventariserend archeologisch veldonderzoek, BAAC onderzoeks- en adviesbureau, rapportagenr. V-18.0230, 20 augustus 2020;
2. Archeologisch karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, Transect b.v., projectnr. 20090034, versie 1.2, 11-03-2022
3. Verkennend bodemonderzoek, Inventerra milieuvadvisbureau, rapportagenr. 17-2103-R01AvH/ML, 31 mei 2017;
4. Verkennend asbestonderzoek, Bodeminzicht, projectnr. B2132, versie 1, 14 september 2018;
5. Nader asbestonderzoek en actualisering zinkgehalte in grondwater, Bodeminzicht, projectnr. B2522, versie 1, 15 september 2020;
6. Nader grondwateronderzoek zinkgehalte, Bodeminzicht, projectnr. B2589, versie 1, 19 januari 2021
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Sain milieuvadvis, projectnr. 2020-3075-1, 11 mei 2023;
8. VNG toetsing bedrijventerrein, Stantec BV, referentienr. 20220154, 27 mei 2022;
9. Memo- cumulatie industriellawaai en wegverkeerslawaaï, Stantec, projectnr. 20220154, 22 juni 2022;
10. Geuronderzoek (wgv), Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2007/067/ROS-02, versie B, 12 oktober 2021;
11. Notitie: Actualisatie geur veehouderijen (achtergrondbelasting), Van Dun Advies BV, kenmerk: FA/21248.002/537624, 25 november 2022;
12. Ecologische quickscan, Maasarend, praktisch in ecologie, projectnr. 2022-025, 22 februari 2022;
13. Ecologische vervolgonderzoeken, Maasarend, praktisch in ecologie, projectnr. 2022-054, 12 mei 2023;
14. Boomeffectanalyse, van Helvoirt b.v., projectnr. 20202749, 29 januari 2021;
15. Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2305/087/JOW-01, versie 0, 25 mei 2023
16. Standaardadvies Veiligheidsregio 2023;
17. Vormvrije m.e.r., WelmersBurg Stedenbouw, versie 1, 29 januari 2021;
18. Nota van Zienswijzen geanonimiseerd Zuideindsestraat 47 Made, 28 september 2023



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel dat op de hoek van de Zuideindsestraat en Klaassenstraat van het Brabantse dorp Made is gelegen. De locatie is gelegen aan de westrand van de kern van Made. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made” is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar MadeZes47 b.v. om de bestaande boerderij te slopen en hier een zorgcomplex met maximaal 43 zorgwooneenheden (23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden) en bijbehorende (gezamenlijke) ruimten te realiseren. Voor de intramurale zorgwooneenheden geldt dat de bewoners gezondheidszorg gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur aangeboden krijgen. Bewoners van de extramurale zorgwooneenheden hebben een zorgindicatie nodig van tenminste categorie 4 om in aanmerking te kunnen komen voor een wooneenheid. Zij hebben de mogelijkheid om via een zorgaanbieder een wooneenheid te huren en zorg op maat in te huren.

Binnen het geldend bestemmingsplan ‘Kern Made’ geldt hier de bestemming ‘Wonen’ en is het niet mogelijk om woningen toe te voegen. Daarnaast zijn zorgwooneenheden niet mogelijk binnen de woonbestemming.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling die de bouw van maximaal 23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Zuideindsestraat en Klaassenstraat is gelegen aan de westrand van de kern Made (zie figuur 1.1). De locatie ligt op de overgang naar het buurtschap Stuivezand aan de westzijde van het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.600 m² waarop een boerderij is gesitueerd. Deze boerderij staat momenteel leeg, is al enkele jaren niet meer in gebruik en dreigt in verval te raken.

Aan de noordkant en oostkant van de locatie begrenzen de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat het plangebied. Aan de overzijde van de Zuideindsestraat is een bedrijventerrein gelegen. Aan de zuidkant van de locatie zijn bestaande woningen gelegen. Ten westen van de locatie is bedrijvigheid gevestigd.

In figuur 1.1 en 1.2 is het plangebied weergegeven. In figuur 1.3 is het indicatieve stedenbouwkundig plan opgenomen.



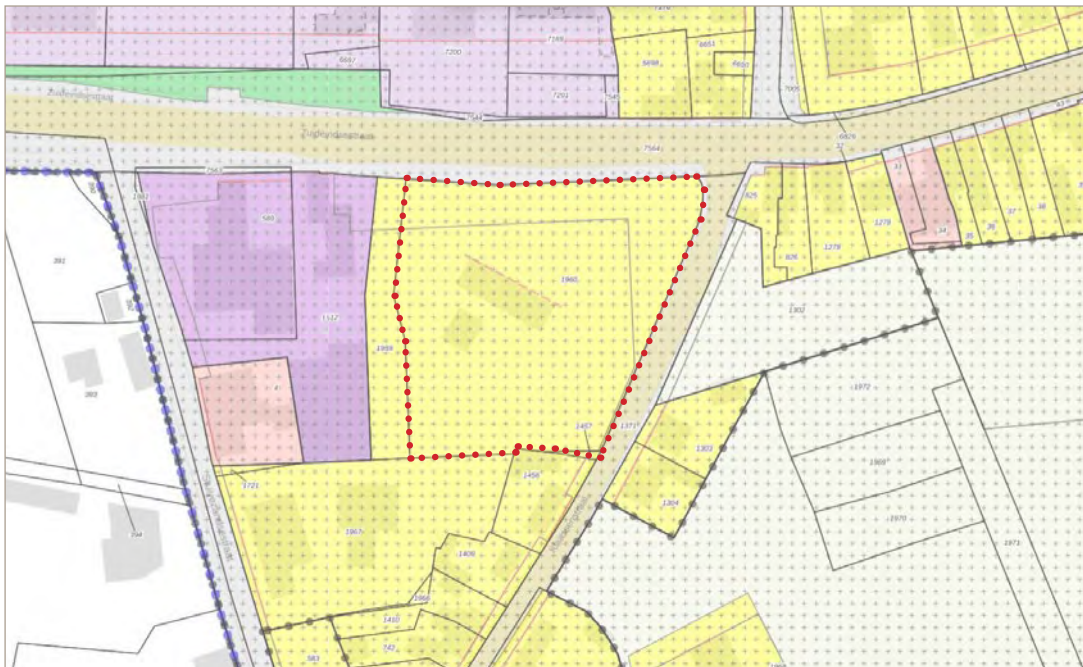
Figuur 1.3: Indicatief stedenbouwkundig plan, schaalloos

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan “Kern Made” dat op 21 maart 2013 is vastgesteld. In het bestemmingsplan “Kern Made” heeft het plangebied de bestemming ‘Wonen’ met een ruim bouwvlak. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Per bouwperceel mag het bouwvlak maximaal voor 70% worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofgebouw bedraagt respectievelijk 7 en 11 meter. De maximale goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk 3,3 en 6 meter.

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

Om de nieuwe zorgwooneenheden juridisch mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.4: Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan ‘Kern Made’, locatie in rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nationale Omgevingsvisie (11 september 2020)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (21 maart 2023)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die in januari 2024 in werking treedt. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Een uitgangspunt uit de NOVI is het bouwen van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het verder ontwikkelen van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Ontwikkelingen vinden plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief.

Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de herontwikkeling van een voormalige boerderij aan de Zuideindsestraat. Voorheen was de locatie in agrarisch gebruik, maar al vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Made' in 2013 is de locatie bestemd voor wonen. De boerderij staat al enkele jaren leeg en raakt steeds verder in verval.

Voorliggend plan beoogt de sloop van de boerderij en de realisatie van een zorgcomplex met maximaal 43 zorgwooneenheden (23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden) en bijbehorende (gezamenlijke) ruimten. De aanwezige groene kwaliteit in de vorm van waardevolle bomen langs de Zuideindsestraat wordt behouden. Daarnaast wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte op de planlocatie. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

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

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

Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling aan de Zuideindsestraat 47, met een omvang van maximaal 43 zorgwooneenheden (23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden), is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Woningbehoefteonderzoek

Rond de zomer van 2021 is er een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van gemeente en woningcorporatie Woonvizier.

Uit dit onderzoek blijkt dat de afgelopen vijf jaar het aantal inwoners in de gemeente Drimmelen is toegenomen door een positief saldo van vestiging en vertrek: er zijn meer mensen in de gemeente komen wonen dan weggegaan. Het saldo van geboorte en sterfte was negatief: er zijn minder mensen geboren dan er zijn overleden.

Door de bevolkingsgroei en doordat huishoudens gemiddeld genomen kleiner zijn neemt het aantal huishoudens toe. In de periode tot 2030 zal het aantal huishoudens in de gemeente Drimmelen met ongeveer 760 toenemen. Met name het aantal (alleenstaande) ouderen neemt toe. Onder invloed van deze vergrijzing neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe. Waaronder koop- en huurappartementen en bungalows/hofjes.

Daarnaast neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe, vooral omdat veel ouderen in deze woningen blijven wonen en aanpassen en er daarnaast vraag vanuit jongeren en de regio is om zich in de gemeente te vestigen. De vraag naar woningen neemt vooral toe in de dorpen Made, Terheijden en Lage Zwaluwe. In totaal gaat het om circa 750 woningen die tot 2030 moeten worden toegevoegd om in de behoefte te voorzien.

Het is duidelijk dat er op dit moment sprake is van een tekort (bovenop de behoefte aan de eerder genoemde 750 woningen uit het woningbehoefteonderzoek). Het tekort in de regio Breda in 2030 wordt door ABF Research, een onderzoek in opdracht van het ministerie van binnenlandse zaken, geschat op 3,4%. Op dit moment telt de gemeente Drimmelen 11.760 woningen en daarmee komt het tekort in 2030 voor de gemeente uit op circa 400 woningen.

Het Rijk heeft gevraagd wat de regio kan betekenen in de oplossing van het nationale woningtekort. De Stedelijke Regio Breda-Tilburg committeert zich met een verstedelijkingsakkoord aan haar bijdrage aan deze opgave. De regio wil zich inzetten voor een versnelling van de woningbouwopgave met in totaal 30.000 woningen tot 2030. Dat is een extra versnelling van bijna 12.000 meer ten opzichte van de huidige provinciale prognose van 18.000 woningen. Onderdeel van het verstedelijkingsakkoord is de regionale investeringsagenda (RIA). In deze agenda wordt het perspectief geschetst hoe de woningbouwopgave (en andere opgaven) te realiseren. De gemeente Drimmelen draagt hieraan bij door tot 2030 1.500 woningen toe te voegen. Hiervan zijn circa 750 woningen benodigd om te voorzien in de behoefte en de overige 750 om het actuele tekort in te lopen en bij te dragen aan de regionale versnelling. Daarvan is een derde toevoegen specifiek voor senioren, een derde specifiek voor starters/betaalbaar en een derde om projecten gerealiseerd te krijgen.

Woningbehoefte gemeente Drimmelen

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Drimmelen, binnen de regio West Brabant. De woningbehoefte is op basis van de volgende bronnen bepaald:

- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020). Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Drimmelen is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)' van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Drimmelen geraamd op het toevoegen van 1.020 woningen in de periode 2020-2030.
- Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen. Volgens de Brabantse Agenda Wonen, Voortgangsrapportage 2020/2021 zijn er in de regio West Brabant 29.550 woningen nodig en is er slechts harde plancapaciteit voor 15.750 woningen. Dat betekent dat er behoefte is aan nieuwe harde plannen.
- In de Omgevingsvisie Drimmelen (zie paragraaf 2.4.1) is de prognose dat er tot 2035 nog zeker 1.020 woningen nodig zijn. De beschikbaarheid van woningen wil de gemeente verbeteren door de toevoeging van 100 woningen of meer per jaar, passend bij de schaal van de gemeente. De gemeente wil tot 2030 1.500 woningen toevoegen. De ambitie is om met name betaalbare woningen, onder andere geschikt voor starters en levensloopbestendige woningen toe te voegen.
- Het Programma Wonen 2030, Drimmelen groeit, vastgesteld in maart 2022, is de opvolger van de Woonvisie en komt voort uit de Omgevingsvisie. Via het Programma Wonen, een zogenoemd vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet, wordt uitwerking aan deze ambitie gegeven en invulling waar deze woningen moeten worden gerealiseerd en welk type woningen. Uit woningbehoefteonderzoek (juni 2021) blijkt dat:
 - door de vergrijzing de groep ouderen de komende decennia sterk toe neemt en daarmee ook de groep ouderen met een zorgbehoefte;
 - de behoefte aan 24-uurs zorg (intramuraal) en de zorg op afroep (extramuraal) in 2030 onder ouderen in de gemeente met respectievelijk 150 en 130 ouderen toeneemt. Voor de kern Made betreft deze toename respectievelijk 60 en 50 ouderen.

In het Programma Wonen wordt, op basis van deze bovenomschreven onderzoeksresultaten, ingezet op geclusterde woon(zorg)voorzieningen en levensloopbestendige woningen. Daarbij is de ontwikkeling aan de Zuideindsestraat 47 meegenomen als actuele ontwikkeling en als harde plancapaciteit die voorziet in de behoefte.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Geconcludeerd kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling met maximaal 43 zorgwooneenheden (23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden) is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Uit het woningbehoefteonderzoek van de gemeente Drimmelen blijkt dat er een flinke behoefte is aan zorgwoningen, waarbij de behoefte aan zowel intramurale en extramurale woningen ook groot is. Om de achterstand in te lopen is het bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties in de gemeente Drimmelen noodzakelijk meer de nadruk te leggen bij de bouw van dit type zorgwoningen.

De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aan Zuideindsestraat 47 voorziet deels in de behoefte aan intramurale- en extramurale zorgplaatsen, zowel kwantitatief als kwalitatief. De herontwikkelingslocatie is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied' en wordt direct aangesloten op bestaande infrastructuur. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Winkelvoorzieningen zijn op loopafstand van de locatie gelegen en ook de afstand tot het dorpscentrum is met ca. 800 meter relatief klein.

Afgezet tegen de ambitie uit de Omgevingsvisie Drimmelen zijn er in Made voldoende plannen in ontwikkeling om te voorzien in de geprognosticeerde woningbehoefte. In het Programma wonen 2030 van de gemeente Drimmelen is de ontwikkeling aan de Zuideindsestraat met in totaal 43 zorgwooneenheden specifiek opgenomen en kan daardoor als harde plancapaciteit meegenomen worden in de invulling van de behoeftevraag.

Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

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

2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld.

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

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

1. Woonomgeving:

- Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
- Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken;
- De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
- Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.

2. Mobiliteit

- Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
- Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.

3. Gebouwen

- Het binnenklimaat is prettig en gezond;
- Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
- Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied. De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in

concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

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

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

Geconcludeerd kan worden dat in algemene zin wordt voldaan aan de gestelde kernwaarden. De ontwikkeling betreft een zorgcomplex rondom een binnenhof op een groot perceel. Het toekomstige gebouw komt in het groen te staan. Rondom het gebouw wordt een groene plint gerealiseerd. De waardevolle bomen aan de Zuideindsestraat worden behouden.

In de directe omgeving zijn aantrekkelijke (groene) plekken die toekomstige bewoners te voet of te fiets kunnen bereiken. Richting het westen leidt de Zuideindsestraat tot het buitengebied. De Klaassenstraat richting het zuiden gaat over in de Stuivezandsestraat en leidt naar het buitengebied en een speeltuintje. Richting het oosten liggen op loopafstand voorzieningen zoals een supermarkt, dagwinkels, een basisschool en een sportzaal.

In het plan krijgen bewoners met een zorgindicatie de mogelijkheid via een zorgaanbieder een appartement te huren en zorg op maat in te huren. Daarnaast worden er bewoners die 24 uur per dag intramurale zorg nodig hebben gehuisvest.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn daarnaast verschillende milieutechnische aspecten die invloed hebben op een gezonde leefomgeving onderzocht. Het gaat hierbij om aspecten als bodemkwaliteit, wegverkeerslawaai, stikstofdepositie en geur- en geluidhinder van eventuele bedrijven in de omgeving. In hoofdstuk 5 zijn deze onderzoeken inclusief conclusies en eventuele maatregelen uitgebreid beschreven.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zullen tevens de nieuwe woningen getoetst worden om te bezien of er een prettig binnenklimaat gerealiseerd wordt.

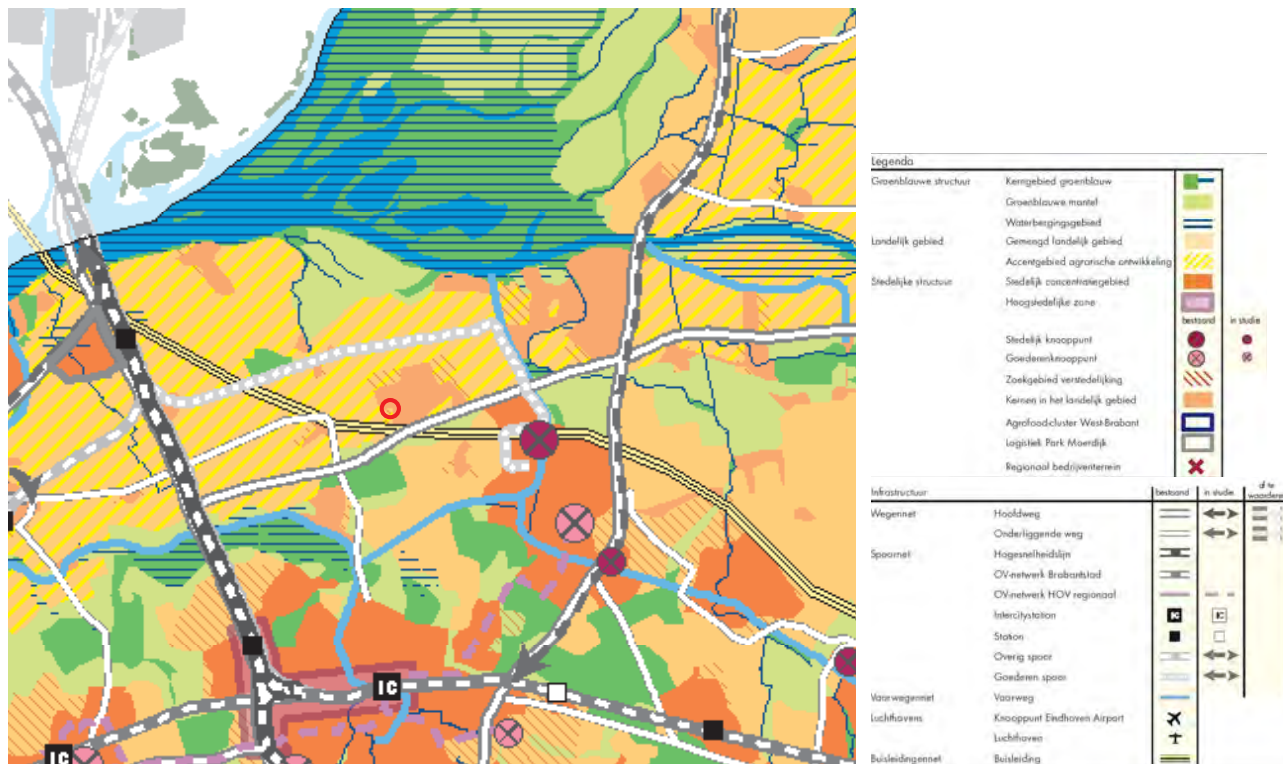
Geconcludeerd kan worden dat zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de Provinciale verordening.

In de Omgevingsverordening zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de Structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie rood omcirkeld. De locatie ligt in kern landelijk gebied.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De Structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied. De locatie is gelegen in de kern van Made en voorziet in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik. De leegstaande boerderij wordt gesloopt en er wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd voor bewoners met een zorgindicatie en voor intramurale zorg. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en de behoefte aan zorgwoningen is ook groot. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

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

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

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

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

Visie op duurzame energie

De provincie koppelt haar beleid aan het rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel

gesteld van 49% CO₂-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO₂-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

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

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

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

Gebouwde omgeving

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met de bouw van het toekomstige zorgcomplex wordt ook een verduurzaming geambieerd. Zo wordt er gewerkt met zo veel mogelijk prefab bouwdelen. Instalaties zoals liften en verlichting worden energiezuinig aangelegd en er wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp, zonnecollectoren en pv-panelen.

De indeling van het complex bestaat uit flexibele plattegronden, waardoor in de toekomst duurzaam met ruimtes omgegaan kan worden. De buitenruimte wordt ingericht met hergebruikte materialen en inheemse beplanting die zorgt voor biodiversiteit. Ook komen er laadpalen voor elektrische auto's en fietsen.

Deze ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

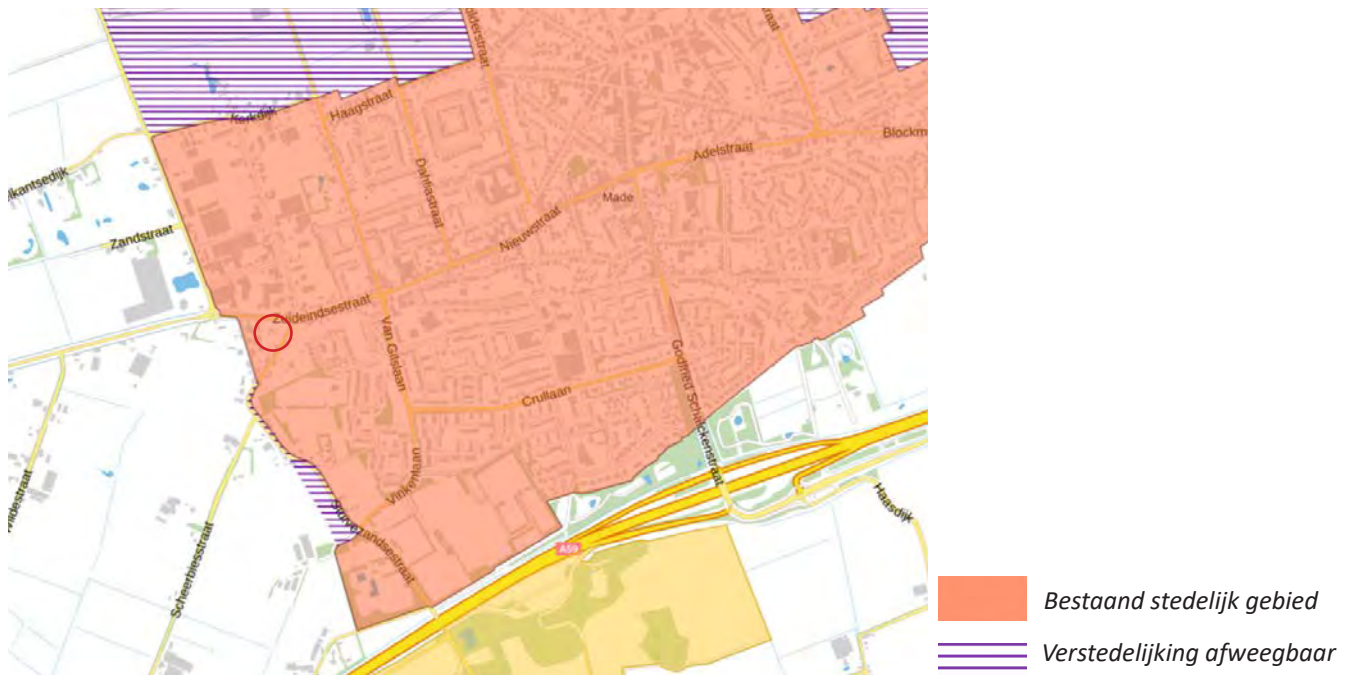
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening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

De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap op 5 november 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet is de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in januari 2024 in werking.

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

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

In de Interim Omgevingsverordening is de kern Made grotendeels aangegeven als 'Stedelijk gebied'. Aan de rand van de kern zijn gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. De locatie aan de Zuideindsestraat is aangewezen als 'Stedelijk gebied'.



Figuur 2.2: Fragment kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant Stedelijke ontwikkeling, plangebied rood omlijnd.

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

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende gebieden die aangewezen zijn als 'Verstedelijking afweegbaar' heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat de ontwikkelingen moeten passen binnen de regionale afspraken. Oftewel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Made, in het stedelijk gebied, landelijke kern. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het beleid uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, dat gericht is op het bundelen van nieuwe ontwikkelingen binnen bestaande stedelijke gebieden. Het initiatief geeft invulling aan de wens om in te zetten op inbreiding en herstructurering.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

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

De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.

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



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

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. Op de locatie wordt een specifiek woningtype, intramurale- en extramurale zorgwooneenheden in het huursegment gerealiseerd. De zorgwooneenheden zijn bedoeld voor bewoners met een zorgindicatie. Zij kunnen via een zorgaanbieder een wooneenheid huren en daarbij zorg op maat inhuren. In de huidige samenleving wordt ernaar gestreefd dat mensen zolang mogelijk thuis blijven wonen. De beoogde woonontwikkeling met de combinatie van intramurale- en extramurale zorgwooneenheden sluit aan op dit streven. Hiermee wordt in algemene zin aangesloten op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie 2040

Op 18 november 2021 is de 'Omgevingsvisie 2040' vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin de gewenste toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen zijn beschreven. Met de Omgevingsvisie wordt duidelijk hoe de gemeente de fysieke leefomgeving wil beschermen, benutten en ontwikkelen en wat de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente is. De Omgevingsvisie omschrijft het beleid voor de fysieke leefomgeving integraal: alle onderdelen. Met de omgevingsvisie kan de gemeente integrale afwegingen maken ten aanzien van vraagstukken en ontwikkelingen over de leefomgeving.

De groene omgeving

Het in de omgevingsvisie opgenomen thema natuur en groene omgeving gaat niet alleen over afgebakende natuurgebieden. Natuur omvat ook onze directe omgeving en gaat dan over water, groen en beplanting en biodiversiteit. Natuur en een groene omgeving zijn belangrijke factoren in onze waardering van onze leefomgeving. Ze kunnen daarnaast een bijdragen aan het behalen van doelen op het gebied van klimaatadaptatie. Een brede straat met veel bomen is in de zomer bijvoorbeeld koeler dan een (smalle) straat zonder bomen en alleen maar verharding. De gemeente heeft ook een Groenbeleidsplan, zie hiervoor ook paragraaf 2.4.6. Dit beleid richt zich op een duurzame ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand.

Voorzieningen

De gemeente staat voor een goed voorzieningenniveau. De wereld verandert razendsnel door digitalisering en we zien ook steeds meer ouderen in onze gemeente door vergrijzing. In de gemeente zijn de meeste voorzieningen in het centrum van Made en Terheijden te vinden. Hier zijn dan ook de meeste zorgvoorzieningen, maatschappelijke dienstverlening en winkels te vinden.

Een aantal grote (landelijke) ontwikkelingen met mogelijke gevolgen voor het voorzieningenniveau in onze gemeente komt op ons af. Het gaat hier om vergrijzing waardoor verhoudingsgewijs het aantal ouderen in onze gemeente toeneemt ten opzichte van het aantal jongeren. Het aantal 65-plussers stijgt van 22,8% (2020) naar 31,1% (2040). Dit heeft invloed op welke voorzieningen er nodig zijn in onze gemeente. Hier moeten we aandacht aan geven.

Wonen

Net als veel andere gemeenten heeft de gemeente Drimmelen te maken met een bevolking die steeds ouder wordt en jongeren die wegtrekken uit de gemeente (vergrijzing). De vergrijzende bevolking heeft gevolgen voor het aanbod en type woningen, bijvoorbeeld door woningen geschikt te maken voor zorg en levensloopbestendigheid. Daarnaast is er in de gemeente Drimmelen sprake van een behoefte aan meer goedkope koopwoningen, sociale huurwoningen en dure huurwoningen. Daarbij is een tekort aan woningen voor kleine huishoudens. De prognose is dat er tot 2035 nog zeker 1.020 woningen nodig zijn.

De beschikbaarheid van woningen wil de gemeente Drimmelen verbeteren. De ambitie van de gemeente is om tot 2030 1.500 nieuwe woningen te realiseren. Dit gebeurt door de toevoeging van minimaal 100 woningen per jaar, passend bij de schaal van de gemeente. Bij voorkeur door transformatie van leegstaande panden en het oppakken van inbreidingslocaties.

Als er meer ouderen in de gemeente wonen, zijn er meer levensloopbestendige woningen, seniorenwoningen, zorg op maat en woonzorgcomplexen nodig. Vergrijzing kan ook leiden tot een toenemende vraag naar zorgvoorzieningen. Daarbij moet plaats komen voor ouderen en hulpbehoevenden die langer op zichzelf willen wonen. De gemeente Drimmelen zet daarom in op gecentraliseerde wooncomplexen en levensloopbestendige woningen.

Via het Programma Wonen wordt uitwerking gegeven aan de ambitie uit de Omgevingsvisie 2040 en invulling waar deze woningen moeten worden gerealiseerd en welk type woningen. In paragraaf 2.4.3 is het Programma Wonen 2030 nader beschreven.

Een belangrijke basis voor het Programma Wonen is het Woningbehoefteonderzoek gemeente Drimmelen dat medio 2021 is uitgevoerd. In het onderzoek wordt beschreven dat er bij ouderen wordt, onder de noemer 'langer thuis', gestreefd hen zo lang mogelijk normaal te laten participeren in de maatschappij en om hen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Voor de ouderen met zwaardere beperkingen geldt dat volledig zelfstandig wonen lastig kan worden. Zij hebben behoefte aan een bepaalde veiligheid en voorzieningen in de nabijheid, die voorheen in verzorgingshuizen werden geboden. In een gemeente van de omvang van Drimmelen gaat het om enkele tientallen ouderen. Zij hebben vanwege de gezondheidssituatie behoefte aan een geclusterde woonvorm.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het aantal ouderen in Drimmelen met een behoefte aan zorg op afroep het komend decennium met ruim een derde toeneemt. Het aantal ouderen met een behoefte aan 24-uurszorg neemt zelfs met meer dan 50% toe.

Afgezet tegen de ambitie uit de Omgevingsvisie Drimmelen zijn er in Made zijn voldoende plannen in ontwikkeling om te voorzien in de geprognosticeerde woningbehoefte. In het Programma Wonen 2030 is een tweetal projecten voor zelfstandig wonen met verpleeghuiszorg opgenomen, beiden in het dorp Made. De locatie aan de Zuideindsestraat 47 is één van deze locaties.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In het voorliggende plan wordt circa 1.880 m² groen behouden c.q. gerealiseerd. De waardevolle bomen aan de Zuideindsestraat geven een meerwaarde aan de locatie op zowel ruimtelijk vlak als op het gebied van biodiversiteit en klimaatbestendigheid. Daarnaast worden de nieuwe parkeerplaatsen in open verharding (grasbetonstenen) uitgevoerd, waardoor hemelwater langzaam kan infiltreren in de bodem. Het platte dak van het woonzorggebouw wordt als een groendak (met sedum) uitgevoerd. Voor de nieuwe bewoners van het woonzorgcomplex wordt een binnentuin gerealiseerd, waar zij kunnen ontspannen en recreëren. Er wordt dus voor een groene woonomgeving gezorgd, in aansluiting op de ambitie uit de omgevingsvisie.

Met het plan aan de Zuideindsestraat worden 43 zorgwooneenheden (23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden) gerealiseerd. Voor de intramurale zorgwooneenheden geldt dat de bewoners gezondheidszorg gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur aangeboden krijgen. Bewoners van de extramurale zorgwooneenheden hebben een zorgindicatie nodig van tenminste categorie 4 om in aanmerking te kunnen komen voor een wooneenheid. Zij hebben de mogelijkheid om via een zorgaanbieder een wooneenheid te huren en zorg op maat in te huren. Met oog op de groei van het aantal ouderen in de gemeente Drimmelen en de ambitie om als oudere en hulpbehoevende langer zelfstandig te kunnen wonen, wordt ingespeeld op de behoefte vraag voor nu en in de toekomst. De locatie aan de Zuideindsestraat biedt de mogelijkheid om in de kern Made een dergelijke clustering van zorgwooneenheden te realiseren waar geconcentreerd zorg kan worden verleend. Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de ambitie uit de Omgevingsvisie 2040 waarbij een inclusieve samenleving centraal staat.

2.4.3 Programma Wonen 2030

Het programma Wonen is een zogenoemd vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet. In de omgevingsvisie, zoals vastgesteld op 18 november 2021, heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om tot 2030 1.500 woningen toe te voegen. Via het Programma Wonen wordt uitwerking aan deze ambitie gegeven en invulling waar deze woningen moeten worden gerealiseerd en welk type woningen. Het Programma Wonen vervangt de woonvisie, Wonen op maat 2017-2021, die inmiddels is verlopen.

Een belangrijke basis voor het Programma Wonen is het Woningbehoefteonderzoek gemeente Drimmelen dat medio 2021 is uitgevoerd. In het onderzoek wordt beschreven dat er bij ouderen wordt, onder de noemer 'langer thuis', gestreefd hen zo lang mogelijk normaal te laten participeren in de maatschappij en om hen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarvoor moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan, waaronder de voorwaarde dat een woning geschikt is om in te blijven wonen zodra er ouderdomsbeperkingen optreden.

Zowel eigenaar bewoners als huurders willen vaak het liefst in de vertrouwde woning oud worden. Niet in alle gevallen is dat mogelijk, omdat de woning (en/of de plek waar deze staat) daarvoor simpelweg niet geschikt is. Als deze groep niet tijdig verhuist, ontstaat er op een gegeven moment een noodzaak tot een verhuizing.

Kwalitatieve woningvraag

Voor de ouderen met zwaardere beperkingen geldt dat volledig zelfstandig wonen lastig kan worden. Zij hebben behoefte aan een bepaalde veiligheid en voorzieningen in de nabijheid, die voorheen in verzorgingshuizen werden geboden. Het gaat hier voor een belangrijk deel om de groep die voorheen via een indicatie ZZP3 in een verzorgingshuis terecht kon. Deze groep is niet groot van omvang, maar zeker gegeven de kwetsbaarheid van deze groep is het wel een belangrijke groep. In een gemeente van de omvang van Drimmelen gaat het om enkele tientallen ouderen. Zij hebben vanwege de gezondheidssituatie behoefte aan een geclusterde woonvorm.

Behoefte aan intramurale woonvormen

Volgens het Centrum Indicatiestelling Zorg zijn er per 1 januari 2021 270 Wet Langdurige Zorg-indicaties (WLZ) voor verpleging en verzorging afgegeven in de gemeente Drimmelen. Met een zware WLZ-indicatie kunnen inwoners terecht in een verpleeghuis, een instelling voor mensen met een handicap of in een ggz-instelling. Door wijzigingen in de Wet langdurige zorg staan kleinschalige woonvoorzieningen onder druk en is een omvang van minimaal 16 wooneenheden nodig om alle zorg te kunnen leveren en betalen.

Door de vergrijzing neemt de groep ouderen de komende decennia sterk toe en daarmee ook de groep ouderen met een zorgbehoefte. Daarin zijn twee niveaus te onderscheiden:

- Zorg op afroep. Het gaat hier om zelfstandig wonende ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan zorg op afroep. In het verleden woonde deze groep veelal in het verzorgingshuis, tegenwoordig kan deze zorg op vele (sommigen zeggen alle) locaties worden geleverd.
- 24-uurszorg. Het gaat hier om ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurszorg. Het grootste deel van deze groep verblijft in een verpleeghuis, maar een in aantal toenemende groep ontvangt de zorg via een PBG, VPT of MPT in de eigen woning.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het aantal ouderen in Drimmelen met een behoefte aan zorg op afroep het komend decennium met ruim een derde toeneemt. Het aantal ouderen met een behoefte aan 24-uurszorg neemt zelfs met meer dan 50% toe. Belangrijke vraag voor het beleid is of en in welke mate deze toenemende behoefte wordt opgevangen in 'traditionele' verpleeghuizen of dat wordt gezocht naar alternatieven.

tabel 27 Het verwachte aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurszorg of zorg op afroep

	24-uurs zorg			zorg op afroep		
	2020	2030	2040	2020	2030	2040
Gemeente Drimmelen	280	430	630	350	480	550
Made	140	200	290	170	220	240
Drimmelen	0	10	10	10	10	10
Terheijden	60	110	170	80	120	130
Wagenberg	20	30	40	20	30	40
Lage Zwaluwe	40	60	80	50	70	80
Hooge Zwaluwe	10	20	30	20	30	40

Figuur 2.6: Ramingsmodel wonen met zorg, woonbehoefteonderzoek In.Fact.Research

Behoeft kern Made

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat er verwacht wordt dat het aantal ouderen binnen de kern Made dat zorg op afroep nodig heeft, toeneemt tot aan 2030 met ca. 50 ouderen. Tot aan 2040 gaat het om een toename van ca. 70 ouderen. Het aantal ouderen in Made dat 24-uurszorg nodig heeft neemt tot aan 2030 toe met ca. 60 ouderen en tot 2040 in een totaal met ca. 150 ouderen.

Gelet op de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat er geen extra plekken beschikbaar komen in verpleeghuizen/zorginstellingen, maar dat deze zorg meer en meer thuis zal worden geleverd. De verwachting is dat alleen inwoners met een Zorgzwaartepakket 7 en 8 nog in aanmerking komen voor opname. Eventuele partners blijven dan veelal achter in de 'oude' woning.

Qua aanbod kent de gemeente Drimmelen een drietal woonzorgcentra voor ouderen: Antonius Abt in Terheijden, de Ganshoek in Lage Zwaluwe en de Wijngaerd in Made. Voor mensen met een handicap kent de gemeente eveneens een viertal instellingen; het Thomashuis in Wagenberg, SOVAK in Terheijden, het Fazantennest in Made (particulier initiatief) en de Lisdodde in Lage Zwaluwe. Daarnaast zijn er binnen de gemeente woonvoorzieningen, begeleid wonen. De gemeente Drimmelen kent geen ggz-instellingen, wel een aantal woningen waar beschermd wonen wordt aangeboden.

De gemeente Drimmelen streeft naar voldoende aanbod van deze voorzieningen voor haar eigen inwoners. Ook regionaal wordt geprobeert hier afspraken over te maken. De gemeente heeft weinig invloed op de vestiging (en daarmee vertrek) van wonen met zorg. In de bestaande bouw zijn zorgpartijen vrij om zich daar te vestigen. Wel heeft de gemeente een open houding als het gaat om particuliere initiatieven om wonen en zorg te combineren.

Afgezet tegen de ambitie uit de Omgevingsvisie Drimmelen zijn er in Made zijn voldoende plannen in ontwikkeling om te voorzien in de geprognosticeerde woningbehoefte. In het Programma Wonen 2030 is een tweetal projecten voor zelfstandig wonen met verpleeghuiszorg opgenomen, beiden in het dorp Made. De locatie aan de Zuideindsestraat 47 is één van deze locaties.

Actuele ontwikkelingen

Made	Eigendom en type ggb app		<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
Zuideindsestraat	20	23		23		20
Leeuwerikstraat	47			11		36 (6 kavels) (10 levensloopbestendig)
Dorpshart	11	35*		13 (waarvan 6 app)	26 7 in dure huur, waarvan 5 app	
Totaal	78	58		47		89

* waarvan 6 huur

ggb = grondgebonden app = appartement

Figuur 2.7: Actuele ontwikkelingen kern Made, Programma Wonen 2030

Doorwerking in het bestemmingsplan

De locatie aan de Zuideindsestraat wordt aangewend om in de behoefte aan zorgwoningen voor de gemeente en specifiek de kern Made te voorzien. De locatie is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied. Winkelvoorzieningen zijn op loopafstand van de locatie gelegen en ook de afstand tot het dorpscentrum is met ca. 800 meter relatief klein.

Daarmee wordt aangesloten op de ambities uit de Omgevingsvisie en het Programma Wonen om geclusterd zorgwonen aan te bieden, van ten minste 16 wooneenheden, binnen de gemeente Drimmelen.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek kan geconcludeerd worden dat met de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcomplex met 23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden wordt ingespeeld op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling aan de Zuideindsestraat is daarnaast in het Programma Wonen 2030 opgenomen als harde plancapaciteit.

2.4.4 Welstandsnota

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

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

2.4.5 Groenbeleidsplan

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

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



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

Langs de locatie is de ambitie om de groenstructuur te verbeteren en structuur langs de Zuideindsestraat compleet te maken. Het gaat dan om een hoofdstructuur in de wijk. In het groenbeleidsplan is opgenomen dat deze waardevolle structuurdragers met een functie op wijkniveau behouden dient te worden en waar mogelijk verbeterd.

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

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

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

- Verhoging beeldkwaliteit groen

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

- Ambitie groenblijvend en kleurrijk groen

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

- Wereldbomen

Middels burgerparticipatie en via Stichting Wereldboom is een aantal bomen, die oeroud zijn, beschermt. Wereldbomen verbinden mensen en bomen. Het doel is om de groeiplaatsen van deze bomen zó in te richten dat deze onbelemmerd volwassen en daarna oeroud kunnen worden.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In het geldend bestemmingsplan is de locatie volledig bestemd als 'Wonen' (ca. 4.600 m²). Met voorliggend bestemmingsplan wordt een deel van de locatie bestemd voor maatschappelijke doeleinden (ca. 1.960 m²). Voor het overige deel wordt de locatie bestemd voor groenvoorzieningen (ca. 2.640 m²).

In het Groenbeleidsplan van de gemeente Drimmelen is 50 m² groen per woning binnen de verkeerskundige kom als ambitie opgenomen. Voor de ontwikkeling aan de Zuideindsestraat komt deze ambitie uit op een oppervlakte van 50 m² x 43 woningen = 2.150 m² groen. Bij deze berekening wordt er dan van uitgegaan dat alle zorgwooneenheden (ook de intramurale) als woning worden gezien. Het beleid gaat uit van een richtlijn en geen harde eis.

De gemeente beoordeelt bij ieder ruimtelijk plan op basis van maatwerk of er voldoende groen is opgenomen. Daarbij wordt ook gekeken naar groene structuren in de omgeving van het plangebied en de nabijheid van het buitengebied.

Het plan voor de locatie aan de Zuideindsestraat speelt in op het groenbeleidsplan door de structuur langs de Zuideindsestraat intact te laten en ruimte te bieden voor verdere ontwikkeling van de bestaande bomen en het groen. Naast behoud van het bestaande groen is er ruimte voor de realisatie van nieuw groen rondom het gebouw en in het binnenhof van het zorgcomplex.

In het voorliggende plan wordt, zoals uit de inrichtingstekening blijkt, circa 1.880 m² groen behouden c.q. gerealiseerd en worden de parkeervakken van het parkeerterrein, ca. 530 m², in open verharding (grasbetonstenen) uitgevoerd. Daarnaast wordt het platte dak van het woon-zorggebouw met een oppervlak van ca. 760 m² als een groen-dak (met sedum) uitgevoerd. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtlijn van 50 m² per woning voldaan.

Ook de omgeving van het plangebied kenmerkt zich door veel groen. De locatie is op de overgang gelegen van de kern Made naar het buitengebied. De omliggende woningen bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels, met grote voortuinen.

Op basis van het gestelde hierboven en het voornemen om het groen rondom het zorgcomplex met de nodige aandacht en kwaliteit in te vullen, kan worden gesteld dat het plan strookt met het groenbeleidsplan.

Om het groen te borgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die luidt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van het gebruik van woon-zorggebouw en gronden slechts wordt verleend indien is aangetoond dat per zorgwooneenheid 50 m² groen binnen het plangebied is gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Het groen kan bestaan uit onverharde tuin, sedum-/groendaken en open verhardingen.

2.5 Conclusie

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

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Made heeft een agrarische oorsprong en is ontstaan als een verzameling boerderijen op gemeenschappelijk weidegebied (de Meede). De eerste bebouwing ontstond aan de Voorstraat en de Kalverstraat en later aan de noord- en zuidzijde van de gemeenschappelijke weide. De Middelmade, de huidige kern van het dorp, bleef lang een leeg gebied. Later werd het gebied tussen de Prinsenpolderstraat en de Zandijk in vier delen ter vervening uitgegeven. De locatie aan de Zuideindsestraat ligt aan de westzijde van de kern Made (zie figuur 3.1). De locatie ligt op de overgang naar het buurtschap Stuivezand. Lange tijd was Stuivezand de uiterste noordwesthoek van de gemeente Oosterhout en viel de buurtschap onder het dorp Den Hout. Het lag dichterbij Made dan bij Den Hout, maar Made lag in een andere gemeente.

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



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie rood omlijnd

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De te ontwikkelen locatie aan de Zuideindsestraat is gelegen aan de westrand van de kern van Made. De locatie ligt op de overgang naar het buitengebied met ten noorden, aan de overzijde van de Zuideindsestraat een bedrijventerrein. De noord- en oostzijde van de locatie worden begrensd door de bestaande wegen de Zuideindsestraat en Klaassenstraat. Ten zuiden van de locatie zijn woningen gelegen, aan de westzijde begrenst een autobedrijf de locatie. Ten westen van het autobedrijf is een veehouderij/slagerij gevestigd.

Op de locatie is een inmiddels leegstaande boerderij gelegen. De woningen in de omgeving van de locatie bestaan overwegend uit vrijstaande woningen op ruime percelen en twee-onder-een-kap-woningen, met 1 à 2 bouwlagen met kap.

Stuivezand heeft zich nauwelijks ontwikkeld en is een rustig buurtschap aan de rand van Made. Waar voorheen veel woonboerderijen gevestigd waren, zijn deze tegenwoordig meer omgebouwd naar luxe woonhuizen, waarbij de agrarische functie is verdwenen. De Klaassenstraat en Stuivezandsestraat wordt begeleid door lintbebouwing. Naast de functie wonen zijn er nog enkele agrarische bedrijven gevestigd.



Figuur 3.2: De kruising tussen Zuideindsestraat en Klaassenstraat, met kijk op het plangebied



Figuur 3.3: Zuideindsestraat gezien richting het westen



Figuur 3.4: Klaassenstraat



Figuur 3.5: De voormalige boerderij staat momenteel leeg. Plangebied gezien vanaf de noordostrand



Figuur 3.6: Overgang naar de burens aan de westzijde



Figuur 3.7: Bedrijvigheid aan overzijde Zuideindsestraat Kantoren en Bed&Breakfast

4 Planontwikkeling

4.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in de kern Made, in een gebied met gemengde functies. Voorheen was de locatie in agrarisch gebruik, maar al vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Made' in 2013 is de locatie bestemd voor wonen. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Per bouwperceel mag het bouwvlak maximaal voor 70% worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw bedraagt respectievelijk 7 en 11 meter. De maximale goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk 3,3 en 6 meter.

De boerderij staat al enkele jaren leeg en raakt steeds verder in verval. Met de groene kwaliteit aan de noordzijde van de locatie zal bij de toekomstige ontwikkeling rekening gehouden worden. De waardevolle bomen zullen behouden blijven.

4.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer en eigenaar is voornemens om de boerderij te slopen en een zorgcomplex met 23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden en bijbehorende (gezamenlijke) ruimten te realiseren. Voor de intramurale zorgwooneenheden geldt dat de bewoners gezondheidszorg gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur aangeboden krijgen. Bewoners van de extramurale zorgwooneenheden hebben een zorgindicatie nodig van tenminste categorie 4 om in aanmerking te kunnen komen voor een wooneenheid. Zij hebben de mogelijkheid om via een zorgaanbieder een wooneenheid te huren en zorg op maat in te huren.

Het nieuwe woon-zorggebouw heeft een footprint van ca. 2.000 m² en bestaat uit twee delen met verschillende bouwhoogten. De afstand van het gebouw tot de zijdelingse kadastrale perceelsgrens aan de Klaassenstraat bedraagt ca. 3,50 meter.

Het gebouw krijgt een alzijdige uitstraling met een groen binnenhof en een gemeenschappelijke binnenruimte. De extramurale zorgappartementen worden georiënteerd op de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat met buitenruimtes of balkons aan die zijden. De intramurale zorgwooneenheden komen aan de zuid- en westzijde van het gebouw te liggen en beschikken niet over een buitenruimte.

De centrale toegang tot het hoofdgebouw bevindt zich aan de zuidzijde van het zorgcomplex.



*Figuur 4.1: Impressie stedenbouwkundig plan, schaalloos
Aan de zuidzijde van het gebouw wordt een parkeerkoffer met 38 parkeerplaatsen gerealiseerd.*



Figuur 4.2: Hoofdentree toekomstig zorgcomplex vanaf de Zuidsestraat



Figuur 4.3: Aanzicht toekomstig zorgcomplex vanaf de hoek Klaassenstraat, Zuidsestraat



Figuur 4.4: Toegang tot parkeeroplossing aan de zuidzijde van de locatie, ontsluiting vanaf de Zuidsestraat



Figuur 4.5: Binnenhof van toekomstig zorgcomplex

Aan de zuidkant van de locatie wordt een parkeerkoffer gerealiseerd met 38 parkeerplaatsen die direct ontsloten is op de Klaassenstraat.

Aan de westzijde van de Klaassenstraat wordt een nieuw trottoir aangelegd, die voetgangers vanaf de Zuidsestraat via de Klaassenstraat naar de hoofdtoegang van het gebouw leidt.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen over de maatvoering en situering van hoofd- en de bijgebouwen. Daarbij is aansluiting gezocht bij het geldend bestemmingsplan 'Kern Made'. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is verdeeld met een maximum van 7 meter aan de zuidwestzijde en 11 meter aan de noordoost zijde van het gebouw. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak is binnen de bestemming 'Groen' maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

4.3 Parkeren en verkeer

Door het voornemen om een zorgcomplex te realiseren met maximaal 43 zorgwooneenheden (23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden) en bijbehorende (gezamenlijke) ruimten is er een parkeerbehoefte en sprake van een verkeerstoename.

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

In de CROW zijn de functies intramurale- en extramurale zorg niet gespecificeerd. Deze type zorgwooneenheden worden geschaard onder de functies verpleeghuis (intramurale zorgwooneenheden) en serviceflats (extramurale zorgwooneenheden).

Parkeren

Voor de verpleeghuiskamers (intramurale wooneenheid) geldt een gemiddelde norm van 0,6 parkeerplaats per kamer. De gemiddelde norm voor een serviceflat (extramurale wooneenheid) is 1,2 parkeerplaats per appartement. In de CROW normen is het parkeren door zorgverleners en bezoekers meegenomen. Voor het plan met 23 intramurale-

en 20 extramurale zorgwooneenheden zijn in totaal 38 parkeerplaatsen nodig (23 verpleeghuis kamers x 1,2 + 20 serviceflats x 0,6 = 37,8).

Een nieuwe parkeerterrein aan de zuidzijde van het gebouw met 38 parkeerplaatsen voorziet in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt via de Klaassenstraat ontsloten.

In de huidige situatie is voor het perceel Zuideindsestraat 47, ter hoogte van Klaassenstraat 16, een in-/uitrit aanwezig. In de nieuwe situatie wordt deze in-/uitrit verlegd. Hierdoor blijft de bestaande mogelijkheid om te parkeren op de Klaassenstraat in stand.

Geconcludeerd kan worden dat met 38 parkeerplaatsen aan de behoefte wordt voldaan.

Geluid parkeerterrein en stemgeluid

Vanwege het nieuwe parkeerterrein ten behoeve van het woonzorggebouw is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door het parkeerterrein en stemgeluid. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen (Akoestisch onderzoek parkeerterrein en stemgeluid, Stantec, projectnr. 327200636, 4 maart 2024).

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan het toetsingskader geluid van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering. Uit het onderzoek blijkt dat, zonder het realiseren van een geluidwerende erfafscheiding, ter plaatse van gevels van bestaande woningen maximale geluidniveaus berekend zijn die hoger zijn dan de richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Met het oprichten van een scherm, met een hoogte van 2 meter ten zuiden van het bouwplan is het mogelijk om de geluidbelastingen ter plaatse van de achtergevels van de adressen Klaassenstraat 9 en 11 te reduceren, zover dat dit geen belemmering oplevert voor de realisatie van het bouwplan. De realisatie van het geluidsscherm is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting

Verkeer

Door de ontwikkeling aan de Zuideindsestraat en Klaassenstraat wijzigt de verkeerssituatie op de Klaassenstraat. Het nieuwe parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied wordt ontsloten via de Klaassenstraat. De verkeersveiligheid voor voetgangers wordt door de aanleg van een nieuw voetpad tussen het parkeerterrein en de Zuideindsestraat voor dit deel van de Klaassenstraat verbeterd.

Het parkeerterrein wordt door een uitritconstructie aangesloten op de bestaande weg. Hierdoor is de voorrangssituatie voor iedereen duidelijk en kunnen motorvoertuigen alleen stapvoets het parkeerterrein verlaten. Een ontsluiting op de Klaassenstraat heeft, vanwege verkeersveiligheid, de voorkeur boven een aansluiting ter plaatse van de huidige inrit op de Zuideindsestraat omdat de snelheid en verkeersintensiteit op deze weg (aanzienlijk) hoger liggen. Door de wijze van aansluiting van het parkeerterrein op de bestaande infrastructuur en de beperkte toename van verkeer komt de verkeersveiligheid op het Klaassenstraat niet in het geding.

Met de voorgenomen ontwikkeling met maximaal 23 intramurale- en 20 extramurale zorgwooneenheden aan de Zuideindsestraat en Klaassenstraat neemt de verkeersgeneratie toe. Voor de verpleeghuiskamers (intramurale zorgwooneenheid) is de verkeersgeneratie 1,0 motorvoertuigen per etmaal per zorgwooneenheid. Het aantal verkeersbewegingen voor serviceflats (extramurale zorgwooneenheid) is 2,6 motorvoertuigen per etmaal per wooneenheid.

Het aantal extra verkeersbewegingen per etmaal op de Zuideindsestraat en Klaassenstraat, als gevolg van de nieuwe zorgwoonontwikkeling, komt neer op ca. 75 per etmaal (23 verpleeghuiskamers x 1,0 + 20 serviceflats x 2,6 verkeersbewegingen).

Uit een verkeerstelling in 2021 blijkt dat op de drukste dag 788 voertuigen gebruik maken van de Klaassenstraat. Uit het akoestisch onderzoek van Sain milieuvdvis blijkt dat de Zuideindsestraat een verkeersintensiteit kent van 8.572 mvt. per etmaal.

De gemeente Drimmelen heeft de wegen in haar kernen onderscheiden in verschillende categorieën, waaraan een capaciteit van het aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal is gekoppeld.

De Klaassenstraat is een erftoegangsweg (30 km/uur). Een erftoegangsweg is een weg, met een minimale breedte van 4,8 meter, bedoeld voor het toegankelijk maken van erven (dat zijn alle particuliere en openbare percelen, inclusief woonerf en winkelerf) en verblijfsgebieden. Alle manoeuvres die nodig zijn voor het bereiken van de erven, het in- en uitstappen en het laden en lossen van goederen, horen bij het toegankelijk maken. Op de weg mag geparkeerd



*Figuur 4.7: Verkeersintensiteiten
Zuideindsestraat (gebiedsontsluitingsweg):
capaciteit = 6.000 tot 15.000 mvt. per
etmaal, verkeersintensiteit incl. aantallen
als gevolg van ontwikkeling 8.572 mvt. per
etmaal.*

*Klaassenstraat (erftoegangsweg):
capaciteit = 4.000 mvt. per etmaal,
verkeersintensiteit incl. aantallen als
gevolg van ontwikkeling 788 mvt. per
etmaal.*

worden en laden en lossen is incidenteel toegestaan. De Klaassenstraat heeft een gemiddeld profiel van 5 meter breed en voldoet daarmee aan de eisen voor een erftoegangsweg. De capaciteit van een erftoegangsweg is gesteld op maximaal 4.000 mvt. per etmaal.

De Zuideindsestraat is een gebiedsontsluitingsweg (50km/uur). Gebiedsontsluitingswegen vormen binnen het netwerk van wegen de verbindende schakel tussen erftoegangswegen en stroomwegen met een 50 of 70 km/u regime binnen de bebouwde kom. De capaciteit van dit type wegen is gesteld op 6.000 tot 15.000 mvt. per etmaal.

Door de toename van circa 75 verkeersbewegingen per etmaal komt de totale verkeersgeneratie van de Klaassenstraat op circa 863 mvt. per etmaal (788+75). Gelet op de capaciteit van 4.000 mvt per etmaal, kan geconcludeerd worden dat de Klaassenstraat nog altijd ruimschoots zal voldoen. De Klaassenstraat kan het verkeer van de nieuwe zorgwoningen dus goed afwikkelen.

Door de toename van circa 75 verkeersbewegingen per etmaal komt de totale verkeersgeneratie van de Zuideindsestraat op circa 8.647 mvt. per etmaal (8.572+75). Gelet op de capaciteit van 6.000 tot 15.000 mvt per etmaal, kan geconcludeerd worden dat de Zuideindsestraat nog altijd ruimschoots zal voldoen de toename aan verkeersbewegingen goed kan afwikkelen.

De geringe toename van ca. 75 verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkeling kan via de bestaande wegen worden afgewikkeld. Gelet op de verkeersveiligheid voor voetgangers zal langs de westzijde van de Klaassenstraat, tussen de Zuideindsestraat en de toegang tot de parkeercoffer, een nieuw trottoir aangelegd worden. Dit verbetert de verkeersveiligheid.

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan aan de Zuideindsestraat te Made is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied van ca. 4.600 m². De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

Landelijke wet en -regelgeving

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Deze wordt samen met de Omgevingswet ingevoerd, waardoor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk is.

Beleid provincie Noord-Brabant

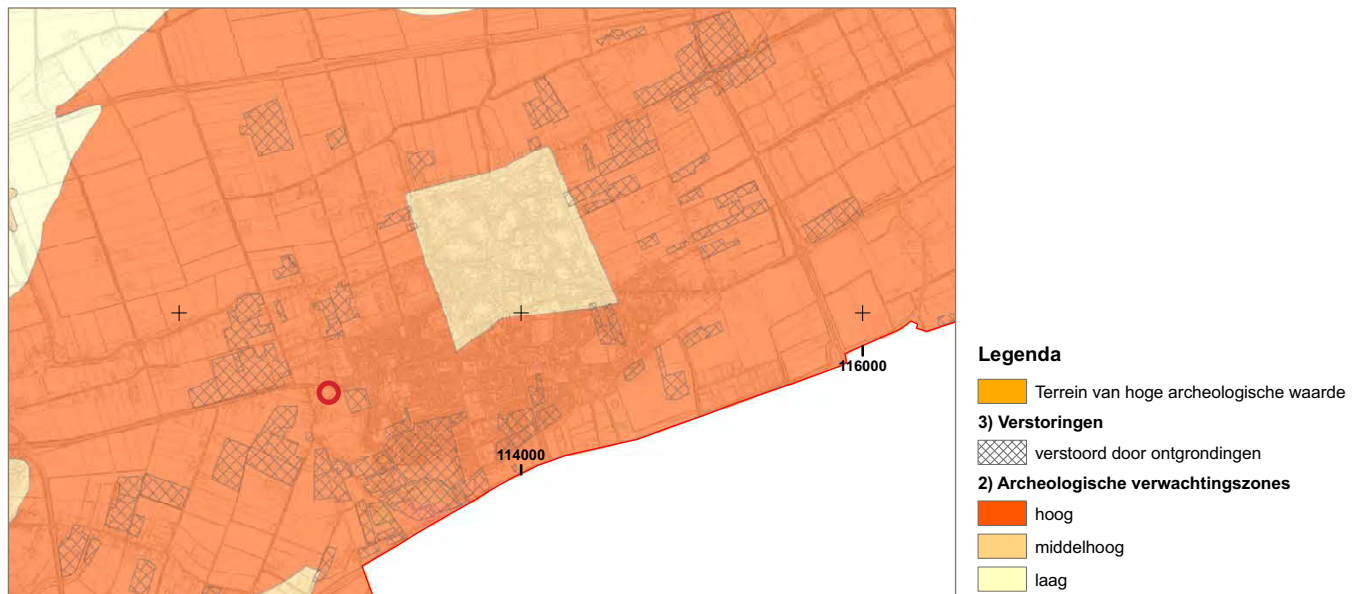
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant, er zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen in het gebied.

Beleid gemeente Drimmelen

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



Figuur 5.2: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Conclusie

Binnen het plangebied of in de nabijheid zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

5.1.2 Archeologie

Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen heeft zelf invulling gegeven aan de Wamz 2007 door als gemeente zelf een gemeentelijk Erfgoedkaart op te laten stellen (Koopmanschap, H., Visser-Poldervaart, M. en M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei). Op deze kaart is het archeologiebeleid van de gemeente Drimmelen gebaseerd. Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Nota archeologie opgesteld. Bij de nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening welke op 21 maart 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Op de erfgoedkaart is de locatie aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bureau- en inventariserend onderzoek

Door BAAC onderzoeks- en adviesbureau is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de te ontwikkelen locatie (Bureauonderzoek en inventariserend archeologisch veldonderzoek, BAAC onderzoeks- en adviesbureau, rapportagenr. V-18.0230, 20 augustus 2020).

Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

In het plangebied geldt volgens het bestemmingsplan Kern Made (2013) een Waarde Archeologie 1. Dit betekent dat bij voorgenomen nieuwbouw of bodemingrepen met een omvang van minimaal 100 m² en dieper dan 50 cm-Mv

een archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien de herontwikkeling in het gebied deze omvang overschrijdt, is een archeologisch onderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Resultaten

Op basis van de geomorfologische ligging (relatief hoog gelegen terrasrestant bedekt met dekzand), de ouderdom van de verwachte afzettingen (dekzand dat in het Laat-Weichselien is afgezet) en het feit dat het plangebied en de directe omgeving vanaf de ijzertijd mogelijk met veen bedekt raakte en daardoor minder geschikt werd voor bewoning, is aan het gebied een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van een vindplaats uit de perioden laatpaleolithicum tot de ijzertijd. Aangezien het gebied vanaf de late middeleeuwen als gevolg van turfwinning weer bewoonbaar werd, geldt voor deze periode tot aan de nieuwe tijd een hoge archeologische verwachting. Specifiek bestaat er een grote kans op het aantreffen van resten van bebouwing uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd langs de huidige Zuideindsestraat en de Klaassenstraat. Resten behorende bij deze bebouwing worden direct onder de huidige bouwvoor verwacht.

Op basis van het bureauonderzoek wordt aan het plangebied, overeenkomstig met de gemeentelijke verwachtingskaart, een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van vindplaatsen. Gezien de ouderdom van de dekzandafzettingen kunnen hier archeologische resten vanaf het laatpaleolithicum aanwezig zijn tot aan de ontwikkeling van veen in dit gebied, waarschijnlijk ten tijde van de ijzertijd. Ook van de periode na de grootschalige veenontginningen in dit gebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Op basis van oud kaartmateriaal geldt voor het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied een hoge verwachting op het voorkomen van (funderings)resten van bebouwing uit de nieuwe tijd, maar ook op het voorkomen van middeleeuwse voorgangers vanaf de veenontginningen in de directe omgeving vanaf de 12de eeuw.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de geologische situatie ter plaatse deze verwachting onderbouwt. Er is conform de verwachting sprake van een terrasrest afgedekt met dekzand. De bodem is ter plaatse echter grotendeels verstoord. Ondanks dat niet exact kan worden vastgesteld tot welke diepte de bodem is verstoord, kan worden beargumenteerd dat de bodem ter plaatse van het gehele plangebied tot dermate grote diepte is verstoord, dat hier geen steentijdvindplaatsen meer worden verwacht.

In een strook van 25 meter breed langs de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat waarbinnen tot pal na de oorlog bebouwing heeft bestaan, welke ook op kaartmateriaal uit begin 19e eeuw al aanwezig was, is een hoge verwachting toegekend op het voorkomen van resten behorende tot deze voormalige bebouwing en mogelijke middeleeuwse voorgangers. In het laatste geval moet worden gedacht aan diepe sporen zoals beerputten en waterputten.

Conclusie

Indien de bodem ter plaatse van de strook langs de Zuideindsestraat en Klaassenstraat als gevolg van de geplande nieuwbouw verstoord gaat worden, is vervolgonderzoek noodzakelijk in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor het overige deel van het plangebied is de verwachting naar beneden toe bijgesteld tot een lage verwachting. Archeologisch vervolgonderzoek is hier niet noodzakelijk.

Conform de huidige standaard is een proefsleuvenonderzoek de meest gebruikelijke methode voor vervolgonderzoek in dergelijke situaties. Het doel van een dergelijk onderzoek zal zijn het vaststellen van de exacte omvang, aard, datering, gaafheid en conserveringsgraad van de (eventueel aanwezige) vindplaats(en) op basis waarvan de archeologische waarde van het gebied definitief kan worden vastgesteld. Bovendien wordt met een proefsleuf informatie verkregen over het voorkomen van eventuele grondsporen die met een booronderzoek zelden zullen worden gevonden.

Nader proefsleuvenonderzoek

Door Transect Advies is een nader proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Archeologisch karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, Transect b.v., projectnr. 20090034, versie 1.1, 11-03-2022).

Er zijn 3 proefsleuven aangelegd verspreid over het plangebied. Elke proefsleuf is 4 meter breed, en hebben een verschillende lengte (10, 25 en 35 meter). Er is laagsgewijs verdiept tot aan de C horizont. Het vlak is gefotografeerd en om de 5 meter is een hoogte van het vlak genomen. Eventuele vondsten zijn per spoor of vak verzameld en ook in de database beschreven. Alle aangetroffen sporen zijn ingekrast, ingemeten met de dGPS en in de database beschreven. Hierna is er een selectie van de antropogene sporen gecoupeerd, gedocumenteerd en afgewerkt. Er zijn meerdere profielkolommen per werkput afgestoken, gefotografeerd en getekend, waarbij in werkput 1 en 2 ook extra aandacht is besteed aan de aanwezigheid van de laagpakket van Sterksel.

De bodemopbouw lijkt hetzelfde over het hele plangebied: een dikke bouwvoor, met af en toe waar niet te veel recent verstoord is een relatief dun bouwlanddek, en daaronder de C horizont, bestaande uit matig siltig matig fijn geel zand. Af en toe schemert een stukje van het laagpakket van Sterksel door het dekzand heen (gekenmerkt door grover zand met grind en enkele leemlagen. Het westprofiel lijkt in zijn geheel verstoord te zijn tot op de C horizont)

Conclusie en advies

De hoge verwachting op archeologische resten is (deels) bevestigd. Er zijn met name sporen aangetroffen in het oostelijk deel van het plangebied. Het gaat hierbij met name om (paal)kuilen met een datering in de Nieuwe Tijd. In het zuiden zijn geen sporen aangetroffen, en in het westen is de grond grotendeels tot diep omgewerkt.

Dit houdt in dat het hele oostelijke bouwvlak is opengelegd, gefotografeerd, ingemeten, beschreven gecoupeerd en gedocumenteerd en daarna afgewerkt is. Hiermee is het archeologisch onderzoek afgerond en is de locatie vrijgegeven voor bebouwing.

5.2 Bodem

5.2.1 Bodem

Door Inventerra milieuadviesbureau is in 2017 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek, Inventerra milieuadviesbureau, Rapportnr: 17-2103-R01AvH/ML, 31 mei 2017).

Resultaten

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdachte locatie' ter plaatse van de voormalige tanks en 'onverdachte locatie' voor het overige terrein verworpen te worden.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten met lood en/of PAK in de grond worden toegeschreven aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal. Gezien de integrale bijmenging met bodemvreemd materiaal in de bodem op de gehele locatie en de slechts licht verhoogde gehalten, is op de locatie naar verwachting sprake van een diffuse historische verontreiniging.

De licht verhoogde molybdeen-, cadmium- en bariumconcentraties in het grondwater betreffen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. De sterk verhoogde zinkconcentratie in het grondwater komt volgens de gemeente Drimmelen binnen de gemeente eigenlijk niet voor.

Volgens nader verkregen informatie is het grondhoopje met asbesthoudende materialen ter plaatse van het zuidwestelijke terreindeel afkomstig van de locatie van een schuurtje dat daar in de buurt heeft gestaan. Het dak daarvan bestond uit asbesthoudend materiaal. Het asbestdak is gesaneerd. Een deel van de grond ter plaatse van het schuurtjes is op een hoop geschoven. Vermoedelijk zijn daarbij enige resten asbest meegenomen.

Conclusie en advies

De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend bodemonderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Vanwege de sterk verhoogde zinkconcentratie in het grondwater wordt geadviseerd om het grondwater opnieuw te bemonsteren en te analyseren op zink.

Vanwege het aangetroffen asbesthoudende materiaal in de bodem wordt geadviseerd om een nader asbest bodemonderzoek volgens NEN 5707 uit te voeren om de ernst en omvang van de verontreiniging te bepalen en daarmee na te gaan of sprake is van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Tevens is het aanbevelenswaardig om het overige terrein verkennend op asbest te onderzoeken.

5.2.2 Asbestonderzoek

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is vastgesteld dat er asbesthoudend materiaal in de bodem is aangetroffen. Door Bodeminzicht is om deze reden in 2018 een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Verkennend asbestonderzoek, Bodeminzicht, Projectnr. B2132, status definitief, versie 1, 14 september 2018). De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Tijdens inspectie van maaiveld is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft daarom niet plaatsgevonden.

In verschillende proefgaten ter plaatse van de puin-betonverharding en proefgaten op het overig terrein zijn asbestverdachte fragmenten aangetroffen. Uit de analyse blijkt in alle gevallen sprake van asbesthoudend materiaal met chrysotiel en crocidoliet.

In de geanalyseerde puinmengmonsters is in verschillende mate asbest aangetroffen. Uit berekening van de verschillende monsters van de gewogen gehalten aan asbest blijkt sprake van overschrijding van interventiewaarde. De gewogen gehalten vormen aanleiding voor nader onderzoek. Ter plaatse van één proefgat is een gehalte van asbest aangetoond boven de grenswaarde (0,5 x interventie) voor nader onderzoek.

Nader asbestonderzoek

Door Bodeminzicht is een aanvullend asbestonderzoek verricht (Nader asbestonderzoek en actualisering zinkgehalte in grondwater, Bodeminzicht, projectnr. B2522, versie 1, 15 september 2020).

Resultaten

Tijdens inspectie van maaiveld is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft daarom niet plaatsgevonden. Er zijn 18 proefgaten gegraven en zintuiglijk beoordeeld.

In verschillende proefgaten ter plaatse van de puin-betonverharding en op het overig terrein zijn asbestverdachte fragmenten aangetroffen. Uit de analyse blijkt in alle gevallen sprake van asbesthoudend materiaal met chrysotiel en crocidoliet.

In één van de geanalyseerde puinmengmonsters is asbest aangetroffen. De aangetoonde concentratie overschrijdt de interventiewaarde. In de andere geanalyseerde grondmengmonsters, van de meest verdachte bodemlagen, is nagenoeg geen asbestgehalte aangetoond. Enkel in één van grondmengmonsters is de fijne fractie van zwak puinhoudende bovengrond is een geringe concentratie aan asbest aangetoond.

Uit de analyse van asbestverdacht verzamel materiaal uit verschillende proefgaten blijkt dat het aangetroffen plaatmateriaal asbesthoudend is. Uit berekening van de gewogen gehalten aan asbest blijkt in drie proefgaten sprake van overschrijding van interventiewaarde.

Conclusie en advies

Na toetsing van de resultaten van het nader asbestonderzoek blijkt er sprake te zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging op de locatie aan de Zuideindsestraat met actuele risico's en hoogstwaarschijnlijke geen humane risico's. Geadviseerd wordt om sanerende maatregelen te treffen.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt een belemmering voor eventuele toekomstige (bouw) werkzaamheden of wijzigingen op het bestemmingsplan op locatie ter plaatse van de asbestverontreiniging.

Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van humane risico's wordt niet zinvol geacht wegens de aard en mate van de asbestverontreiniging en de aanwezigheid van een sterke begroeiing met gras.

Door de initiatiefnemer zal een BUS-melding (saneringsplan) type immobiel worden ingediend bij de omgevingsdienst. Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan na het tijdig melden van de startdatum aan de omgevingsdienst en Inspectie SZW, de asbestverontreiniging gesaneerd worden volgens de geldende wet- en regelgeving. De sanering zelf moet worden begeleid door een BRL SIKB 6000, protocol 6001 erkend adviesbureau en alleen een BRL SIKB 7000, protocol 7001 erkende aannemer mag de sanering uitvoeren.

5.2.3 Nader grondwateronderzoek t.b.v. zinkgehalte

Op basis van de resultaten van het actualiserend grondwateronderzoek (Bodeminzicht B2522) vormt het aangetoonde gehalte zink in het grondwater van peilbuis 120 formeel aanleiding voor nader onderzoek (Nader grondwateronderzoek, Bodeminzicht, Projectnr. B2589, versie 1, 19 januari 2021). Aangezien aanvullende informatie ten aanzien van de herkomst van de verontreiniging ontbreekt wordt uitgegaan van een eenvoudig aferkend onderzoek.

Resultaten

In de aferkings-peilbuizen zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde en/of interventiewaarde van zink aangetroffen. De verontreiniging beperkt zich dus tot peilbuis waar de eerdere overschrijding van de interventiewaarde is aangetroffen.

Conclusie en advies

Ter plaatse van de vier geplaatste afperkings-peilbuizen zijn geen verontreinigingen aangetoond met zink in het grondwater.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een zeer plaatselijk verhoogd gehalte aan zink bij de eerder gemeten peilbuis uit het verkennend bodem- en grondwateronderzoek. Door de resultaten van het nader grondwateronderzoek van de omliggende peilbuizen, is het aannemelijk dat er geen sprake is van een geval van grondwaterverontreiniging van meer dan 100 m³. Daarom is een fysieke sanering hiervan niet noodzakelijk. Enkel wordt geadviseerd om het gebruik van het grondwater ter plaatse te beperken, zoals bronneringswerkzaamheden, grondwater oppompen t.b.v. het besproeien van gewassen etc.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Ecologisch Adviesbureau Maasarend heeft een quickscan naar de eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het plangebied uitgevoerd (Ecologische quickscan, Maasarend, praktisch in ecologie, projectnr. 2022-025, 22 februari 2022). Op 22 februari 2022 een veldonderzoek plaatsgevonden, waarbij de projectlocatie is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna of de aanwezigheid van geschikt habitat voor beschermde soorten.

Beleid

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

- Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels worden beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
- Soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- 'Andere soorten': soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Ecologische Quickscan

Gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het gebied Biesbosch op ca. 4,25 kilometer afstand. Binnen het gebied Biesbosch komen de volgende stikstofgevoelige habitattypen voor (Provincie Noord-Brabant, 2017):

- Stroomdalgraslanden;
- Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver);
- Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (vossenstaart);
- Vochtige alluviale bossen (essen-iepenbossen).

De dichtstbijzijnde gronden die tot het NNB behoren bevinden zich op ruim 1200 meter afstand. Dit betreft gronden ten zuiden van snelweg A59 met natuurbeheertype: nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting), kruiden- en faunarij grasland en vochtig hooiland. Door de afstand ten opzichte van NNB gebieden zijn hierop geen negatieve externe effecten te verwachten.

Met de in 2019 nieuw gelanceerde rekentool van Aeries is te berekenen of een project zorgt voor stikstofdepositie (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, 2019). Indien de depositie van stikstof op een stikstofgevoelig habitatype binnen een nabijgelegen natuurgebied boven 0,00 mol/ha/jaar is dan is het project vergunningsplichtig. In paragraaf 5.4.2 zijn de resultaten van de stikstofberekening beschreven.

Soorten

Vogels

Op basis van de bureaustudie is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten mogelijk. Dit betreft nesten van de soorten buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, kerkuil, slechtvalk en steenuil.

Tijdens het veldbezoek zijn de volgende soorten waargenomen binnen het projectgebied en de directe omgeving: ekster, groene specht, heggenmus, houtduif, huismus, kauw, kokmeeuw, koolmees, merel, pimpelmees, roodborst en vink. De huismus is niet waargenomen binnen het projectgebied, maar wel direct grenzend hieraan. De woning van de voormalige boerderij en de kleine stal bieden mogelijkheden voor nestlocaties van huismus. Nader

soortspecifiek onderzoek, conform Kennisdocument Huismus, zal inzicht moeten verschaffen in de aanwezigheid van en het functiegebruik door Huismus van het projectgebied. Voor gierzwaluw ontbreken geschikte kopgevels met overstekende dakpannen.

Daarnaast zijn in de schuur van de voormalige boerderij sporen gevonden van kerkuil. Op diverse locaties zijn in de dakconstructie openingen aanwezig, waarlangs kerkuil naar binnen kan. In de schuur zijn op meerdere plaatsen poepsporen en braakballen gevonden, zowel oude braakballen als relatief verse exemplaren. De hoeveelheid aangetroffen poepsporen en braakballen duiden op veelvuldig gebruik van de schuur door deze soort. Er zijn geen individuen van kerkuil aangetroffen tijdens het veldbezoek. Nader onderzoek, conform Kennisdocument kerkuil, zal inzicht moeten verschaffen in de periodes waarin en de functies waarvoor de schuur door Kerkuil wordt gebruikt.

Negatieve effecten op beschermde vogels of jaarrond beschermde nesten kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van huismus en kerkuil is noodzakelijk.

Vleermuizen

Vanuit de bureaustudie is het aannemelijk dat de volgende soorten gebruik maken van het projectgebied of de directe omgeving:

- Gewone dwergvleermuis;
- Gewone grootoorvleermuis;
- Laatvlieger;
- Ruige dwergvleermuis.

In de afgelopen 10 jaar zijn deze soorten vastgesteld binnen de directe omgeving van het projectgebied. De meest waarnemingen zijn gedaan in het centrum van Made en langs de Amertak.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat er in de dakconstructie van de schuur bij de voormalige boerderij geen mogelijkheden zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De schuur heeft een open zolder met dakpannen direct op een houten frame. Alle opstallen zijn opgebouwd uit enkelsteens muren, waardoor in de muren geen mogelijkheden zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

Verblijfplaatsen van vleermuizen in de dakconstructie van het woongedeelte zijn op voorhand niet geheel uit te sluiten. Op meerdere locaties in de dakconstructie zijn losliggende of verschoven dakpannen aanwezig, die toegang bieden tot ruimtes tussen de dakpannen en de isolerende platen in het woongedeelte. Ditzelfde geldt voor de kleine voormalige stal, al is deze door de beperkte hoogte minder aantrekkelijk.

In de te verwijderen bomen zijn geen holtes of loszittende bastplaten aanwezig, die toegang geven tot potentiële verblijfplaatsen van aan bomen gebonden soorten vleermuizen.

Door de beperkte omvang en het beperkte aantal geschikte locaties voor verblijfplaatsen is de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen uit te sluiten.

Negatieve effecten op zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek conform Vleermuisprotocol 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, 2020) dient inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

De te kappen bomen en te verwijderen struiken zijn te beperkt van omvang en kwaliteit om een functie te vervullen als vliegroute of foerageergebied. Negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn hiermee op voorhand uit te sluiten.

Reptielen en amfibieën

Uit de bureaustudie komen geen beschermde soorten reptielen en amfibieën naar voren in de afgelopen 10 jaar binnen het projectgebied of de directe omgeving. Wel komen de volgende algemene soorten voor, waarvoor een vrijstelling ten aanzien van verboden handelingen kan worden verkregen: Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander.

Er is binnen het projectgebied geen geschikt habitat aangetroffen voor beschermde amfibieën. Er zijn geen voortplantingswateren of geschikt landhabitat aanwezig. Het projectgebied ligt geïsoleerd in de omgeving, doordat deze wordt omsloten door drie wegen.

Negatieve effecten op beschermde soorten reptielen en amfibieën kunnen hiermee worden uitgesloten.

Overige soorten

Voor de diersoorten die niet zijn vrijgesteld, is het plangebied totaal ongeschikt als vaste verblijfplaats, rustplaats en/of foerageergebied dan wel komen de soorten in de omgeving van het plangebied niet voor. Vaak zijn het soorten

die (zeer) hoge eisen stellen aan hun leefomgeving of gebonden zijn aan bepaalde landschapstypen (bijvoorbeeld heidevelden en beekdalen).

Met betrekking tot de diersoorten die vrijgesteld zijn kan op basis van het onderzoek, bestaande gegevens en een deskundigenoordeel worden bepaald dat van de huisspitsmuis en rosse woelmuis binnen het plangebied actueel een vaste verblijfplaats kan voorkomen. Daarnaast kunnen een enkele keer ook andere diersoorten (zeer) tijdelijk in het plangebied verblijven, zoals de bruine kikker, gewone pad, egel en het konijn. Vaste verblijfplaatsen van deze vrijgestelde diersoorten zijn echter binnen het plangebied niet vastgesteld.

De functies die het plangebied voor de genoemde diersoorten actueel heeft, zullen door de geplande activiteiten geheel of grotendeels verdwijnen.

Flora

Binnen het projectgebied of de directe omgeving is de afgelopen 10 jaar de volgens artikel 3.10 beschermde soort Kartuizer anjer aangetroffen.

Van Kartuizer anjer wordt aangenomen dat de waarnemingen in de omgeving van het projectgebied aangeplante individuen betreft. Deze waarnemingen bevinden zich allen buiten het huidige natuurlijke verspreidingsgebied van de soort.

Daarnaast zijn de bedreigde en kwetsbare Rode Lijst soorten genadekruid, wilde kievitsbloem, bolderik, donkergroene basterdwederik, gladde ereprijs, kruipbrem, ruige weegbree, torenkruid en veldsalie waargenomen in de omgeving van het projectgebied. Ten aanzien van deze soorten is de altijd geldende Zorgplicht van kracht. Dit betreft met name soorten van uiterwaarden, heide of kalkrijke akkers en graslanden.

Naast beschermde soorten of soorten van de Rode Lijst zijn de volgende invasieve exoten van de Unielijst vastgesteld (Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit, z.d.): reuzenbalsemien, reuzenberenklauw en smalle waterpest.

Tijdens het veldbezoek op 22 februari 2022 zijn enkel algemeen voorkomende ruderaal soorten aangetroffen, waaronder: madeliefje, kleine veldkers, herderstasje, smalle weegbree, klein kaasjeskruid, veldzuring, speedistel, stinkende gouwe, kleeftkruid, robertskruid, kleine pimpinel, duizendblad, jakobskruid, gestreepte witbol, winterpostelein, vogelmuur, paarse dovenetel, klimop, een toorts soort en een teunisbloem soort.

Conclusie ecologische quickscan en advies

De voorgenomen ontwikkeling kan niet zonder meer plaatsvinden, zonder kans op overtreding van bepalingen uit de Wet natuurbescherming. In de ecologische quickscan komt naar voren dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar Huismus, Kerkuil en vleermuizen.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Om vast te kunnen stellen of Huismus, Kerkuil en vleermuizen voorkomen in het projectgebied, is nader soortspecifiek onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dat onderzoek is bepaald of er mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn.

Uit het aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat:

- De Huismus geen gebruik maakt van het projectgebied. Door de afwezigheid van Huismus is er geen sprake van negatieve effecten op deze soort.
- Er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn binnen het projectgebied of de directe omgeving. Er wordt voornamelijk gefoerageerd door lage aantallen vleermuizen rondom lantaarnpalen buiten het projectgebied. Er wordt slechts incidenteel gefoerageerd boven de tuin binnen het projectgebied. Er bevindt zich een vliegroute langs de bomenrij aan de Klaassenstraat, die gedurende de kraamperiode gebruikt wordt door Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en incidenteel Laatvlieger. De bomenrij waarvan gebruik wordt gemaakt blijft, op een enkele boom na, gehandhaafd bij de voorgenomen ontwikkeling. Door de verspreide kap, van in totaal zeven bomen, vallen geen onoverbrugbare gaten in de bomenrij. Als de werkzaamheden overdag plaatsvinden, buiten de tijdstippen dat vleermuizen actief zijn, en er geen gebruik wordt gemaakt van extra kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst is er geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige vliegroute. Negatieve effecten op vleermuizen kunnen hiermee worden uitgesloten.
- Kerkuil heeft een vaste rust- of verblijfplaats in de schuur binnen het projectgebied. Er is geen nestlocatie vastgesteld gedurende de onderzoeksperiode.

Conclusie en advies

Doordat er een vaste rust- of verblijfplaats van Kerkuil komt te verdwijnen, is het noodzakelijk om een ontheffingsaanvraag in te dienen bij Omgevingsdienst Brabant Noord. De ontheffing is op 25 augustus 2023 verleend.

Als onderdeel van de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan te worden opgesteld, waarin wordt aangegeven welke mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op Kerkuil zoveel als mogelijk te beperken.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Het werken buiten de meest kwetsbare periode. De meest kwetsbare periode voor Kerkuil betreft het broedseizoen, dat bij Kerkuil kan lopen vanaf februari tot en met augustus. In jaren met een muizenpiek kan de broedperiode zelfs nog langer doorlopen. Kerkuilen zijn opportunistische broeders, die bij goede omstandigheden meerdere legsels per jaar groot kunnen brengen. Het is van belang om gedurende een groot deel van het jaar alert te zijn op de aanwezigheid van broedgevallen. December en januari is de minst kwetsbare periode. Er is geen sprake van een niet kwetsbare periode, omdat Kerkuil jaarrond aanwezig kan zijn op de vaste rust- of verblijfplaats;
- Het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen. Per te verdwijnen verblijfplaats dienen meerdere alternatieven te worden gerealiseerd. Het verdient aanbeveling om deze in samenwerking met de lokale uilenwerkgroep te realiseren. Lokale uilenwerkgroepen beschikken over uitvoerige gebiedskennis en weten waar geschikte locaties voor het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen zich bevinden. Daarnaast kan de lokale uilenwerkgroep informatie verschaffen over eventueel al aanwezige alternatieve verblijfplaatsen, die momenteel niet in gebruik zijn. Ook deze alternatieven mogen worden meegenomen bij de te treffen maatregelen;
- Het opstellen van een ecologisch werkprotocol, waarin staat omschreven hoe negatieve effecten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zoveel als mogelijk worden voorkomen.

Zorgplicht

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

- Vanuit de Zorgplicht is het een eis om voorzichtig te handelen met alle voorkomende flora en fauna;
- Indien, ondanks zorgvuldig handelen, er schade lijkt te ontstaan aan beschermde flora en fauna, wordt er direct contact opgenomen met een ter zake deskundige ecoloog;
- Om bodem bewonende dieren de mogelijkheid te geven een nieuw leefgebied te vinden, wordt er gefaseerd gewerkt bij de verwijdering van vegetatie, stobben en bodemmateriaal;
- Dieren krijgen de rust en kans om zich te verplaatsen, indien zij worden aangetroffen tijdens werkzaamheden;
- In verband met vleermuizen worden werkzaamheden uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang. Verlichting dient vleermuisvriendelijk te zijn om verstoring te voorkomen zoals: UV-vrije verlichting, beperkte hoogte lichtmasten, convergerende en naar beneden gerichte verlichting en geen sterk bundellicht;
- Vestiging van Rugstreeppad voorkomen door puinhopen te verwijderen, rijsporen en plasvorming te voorkomen. Daarnaast is het mogelijk een scherm in te graven rondom het plangebied. Deze dient 10 cm te worden ingegraven en verder bovengronds een hoogte van 50 cm te hebben;
- Er wordt rekening gehouden met broedvogels en het broedseizoen van 15 maart tot en met 15 augustus. Werkzaamheden worden gestart voor of na het broedseizoen. Ook buiten deze datumgrenzen dient men alert te blijven op de aanwezigheid van broedende vogels.

5.3.2 Stikstofdepositie

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

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

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties-conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

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

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

Onderzoek

Tritium Advies heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2305/087/JOW-01, versie 0, 25 mei 2023). Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2022.1. De berekening is uitgevoerd in het kader van de planologische procedure. In de berekeningen zijn de emissies van NOX, NO2 en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om:

- verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied (aanlegfase en gebruiksfase);
- sloop- en aanlegwerkzaamheden (aanlegfase).

Het plan voorziet in de ontwikkeling van in totaal 43 zorgwooneenheden. De zorgwooneenheden zullen volledig gasloos worden opgeleverd vanwege de meest recente nieuwbouweisen. Van stikstofemissie ten gevolge van stookinstallaties met aardgasverbruik in de gebruiksfase van de nieuwe appartementen is daarom geen sprake. De bijdrage van toekomstige bewoners zelf is dermate klein dat deze verwaarloosbaar wordt geacht.

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

Resultaten

Uit de rekenresultaten van de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de activiteiten van het planvoornemen.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2022.1 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiks- en aanlegfase in de verschillende rekenjaren. Een vergunning in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is daardoor niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat er géén rekening is gehouden met interne saldering en bovendien alle werkzaamheden in de aanlegfase in één rekenjaar zijn gemodelleerd en er desondanks geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van de uitvoering van het beoogde planvoornemen.

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-

bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

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

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

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

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.

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

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

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Beleid gemeente Drimmelen

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

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

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

Toekomstige situatie

De locatie was voorheen in gebruik als boerderij met agrarische activiteiten en heeft een oppervlakte van ca 4.600 m². Het huidige verhard oppervlak bestaat uit ca. 400 m² bebouwd oppervlak (boerderij + bijgebouwen) en voor de overige verharding (terras, oprit, parkeerplaatsen) is een aanname gedaan van circa 900 m². Dat geeft een totaal van 1.300 m² bebouwd en verhard oppervlak.

Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding.

De maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheden bedragen ca. 2.060 m² (bouwvlak hoofdgebouw ca. 1.960 m² en bijgebouwen buiten bouwvlak 100 m²).

De overige verharding bestaat uit voetpaden, parkeerplaatsen en ontsluiting. Aan de zuidzijde wordt een parkeerterrein ten behoeve van het zorggebouw gerealiseerd. De parkeerplaatsen zullen deels in open verharding worden aangelegd. Rondom het gebouw en langs de Klaassenstraat worden voetpaden aangelegd. Voor de oppervlakte van de overige verharding is een aanname gedaan van ca. 830 m².

De totale oppervlakte verhard en bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt ca. 2.890 m² (2.060 + 830). Geconcludeerd kan worden dat het bebouwd en verhard oppervlak toeneemt met ca. 1.590 m² (2.890 - 1.300 m²).

Bij een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m² wordt de rekenregel door het waterschap Brabantse Delta toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. Om deze reden dient een waterberging gerealiseerd te worden die voldoet aan de volgende rekenregel van het waterschap: Toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m³).

Op basis van deze rekenregel en de toename van het verhard oppervlak met 1.590 m² bedraagt de bergingseis 95 m³. Het maaiveld bevindt zich op ongeveer 2,0 m +NAP. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de samenstelling hoofdzakelijk bestaat uit zandige afzettingen. Op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving vindt zover bekend geen grondwateronttrekking plaats. Matig fijn zand (zonder slibfractie) heeft een k-waarde van circa 15 meter per dag (Grondwaterzakboekje, A.P. Bot, 2011). Matig grof zand (sterke slibfractie) heeft een doorlatendheid van 5 meter per dag. De provinciale kwel- en infiltratiekaart weergeeft voor de locatie de aanduiding ‘infiltratie’. De doorlatendheid van de bodem vormt naar verwachting daarom geen belemmering voor infiltratie van hemelwater in de bodem.

In de Zuideindsestraat en Klaassenstraat is een gemengd stelsel aanwezig. Alleen het vuilwater (VVA) mag worden afgevoerd naar het gemengd stelsel. Het hemelwater (HWA) moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Dat

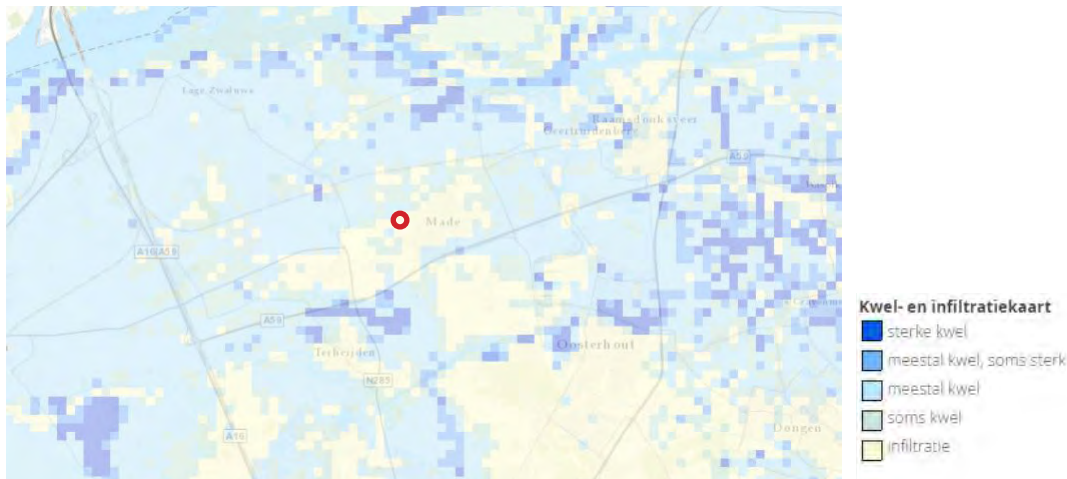
betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem) systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Gezien het eerder gestelde blijkt dat voor het plangebied sprake is van een waterbergingsopgave van circa 95m³, die binnen het plangebied gerealiseerd moet worden. Om deze opgave te waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De initiatiefnemers hebben de ambitie om een deel van het hoofdgebouw van een groendak te voorzien. Voor het aandeel open verharding en het groendak is een aanname gedaan van ca. 760 m². Dit kan bijdragen aan de oplossing van de waterbergingsopgave.

Het overige deel van de waterberging zal op maaiveld opgelost moeten worden.



Figuur 5.3: Uitsnede provinciale kaart kwel en infiltratie, locatie rood omcirkeld

Gezien de samenstelling van de bodem en de provinciale kwel- en infiltratiekaart kan geconcludeerd worden dat de bodem van het plangebied geschikt is voor infiltratie van hemelwater. De waterberging kan bijvoorbeeld door middel van een verlaging van het groen (wadi) of infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied worden gerealiseerd. Infiltratiekratten zijn waterdoorlatende boxen die gebruikt worden om hemelwater te bergen en langzaam te laten infiltreren in de bodem. Een infiltratiekrat is van kunststof gemaakt en wordt in de grond ingegraven. Op de box kan de hemelwaterafvoer aangesloten worden. Om vollopen van de box met vuil of grond te voorkomen wordt deze met filterdoek van geotextiel ingepakt.

5.4.4 Wegverkeerslawaai

Beleid

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

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

Onderzoek

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de weg Zuideindsestraat (50 km/u). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen de Klaassenstraat, de Stuivezandsestraat en de Oude Kerkstraat. Door Sain milieuvriendelijk advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Akoestisch onderzoek, Sain milieuvriendelijk advies, projectnr. 2020-3075-1, 11 mei 2023).

In deze rapportage is deze zogenaamde “Nieuwe situatie” getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing wordt vervolgens beoordeeld of voor de woningen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. De locatie in het onderzoek is gelegen in het stedelijk gebied en betreft de nieuwbouw van woningen. Hierdoor bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

Resultaten

Zuideindsestraat

De geluidsbelasting vanwege de Zuideindsestraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op bijna het hele noordelijke deel van het gebouw. Wel wordt op alle gevels voldaan aan de maximale grenswaarde van 63 dB. Op het zuidelijke deel van het gebouw wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Klaassenstraat

De geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals die geldt voor gezoneerde wegen, behalve op de oostgevel van de 15 appartementen van het gebouw. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 63 dB zoals die geldt voor gezoneerde wegen.

Oude Kerkstraat en Stuivezandsestraat

De geluidsbelasting vanwege elk van deze wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) zoals die geldt voor gezoneerde wegen.

Conclusie en advies

Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting vanwege de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat de voorkeursgrenswaarde op meerdere meetpunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.

Gezien het voorgaande is een verzoek hogere grenswaarde bij de gemeente ingediend voor die meetpunten waar de geluidsbelasting afkomstig van de Zuideindsestraat hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde. De toepassing van maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting door de Zuideindsestraat zijn niet doelmatig en zullen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige/landschappelijke dan wel verkeerskundige aard. Het Besluit hogere grenswaarde is versterkt.

Omdat de Klaassenstraat een 30 km/u-weg is, is het vaststellen van hogere waarden voor deze weg niet aan de orde. Alleen op een deel van de oostgevel van het appartementengebouw treedt een relevant cumulatief effect op. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 59 dB, exclusief aftrek. Dit is minder dan de maximale grenswaarde zoals die per (gezoneerde) weg geldt, zodat de geluidsbelasting aanvaardbaar geacht kan worden.

Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren in alle appartementen wordt geadviseerd om bij het onderzoek naar de geluidwering van de gevel (“Bouwbesluittoets”) uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek.

5.4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel).

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Toetsing beoogde ontwikkeling zorgcomplex Zuideindsestraat 47

Er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ten zuiden van een bestaand bedrijventerrein waardoor een beoordeling plaats dient te vinden op basis van een goede ruimtelijke ordening. Door Stantec is onderzocht wat de invloed van de bedrijvigheid, van het bedrijventerrein Stuivezand, op het nieuwe zorgcomplex is (VNG toetsing bedrijventerrein, Stantec, projectnr. 20220154, 27 mei 2022).



Figuur 5.4: Bedrijven in de directe omgeving plangebied

Omdat voor de toetsing geen wettelijke normering is vastgesteld wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering. Er is nog geen bouwplan voor het zorgcomplex bekend, waardoor getoetst is aan de planologische mogelijkheden.

Wettelijk kader

Stap 1

Toetsen aan de richtafstanden voor het aspect geluid. Indien deze niet worden overschreden, kan een verdere beoordeling van geluid in beginsel achterwege blijven.

Stap 2 (Vanaf deze stap is een geluidonderzoek noodzakelijk):

Indien stap 1 niet toereikend is, is een geluidonderzoek noodzakelijk en dient bij het omgevingstype rustige woonwijk voldaan te worden aan de volgende richtwaarde:

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en;

Bij het omgevingstype gemengd gebied dient voldaan te worden aan de volgende richtwaarden:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;

Stap 3:

Indien stap 2 niet toereikend is, is voor woningen gelegen in een rustige woonwijk een maximale geluidbelasting mogelijk van:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en;

Bij het omgevingstype gemengd gebied is een maximale geluidbelasting mogelijk van:

- 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijden verkeer;
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;

Bij de beoordeling dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van andere aanwezige geluidbronnen.

Stap 4

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal het doorgaans niet mogelijk zijn om medewerking te verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Indien het bevoegd gezag toch van mening is dat medewerking aanvaardbaar is, dan dient dit grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met cumulatie van reeds aanwezige geluidbronnen.

Onderzoek

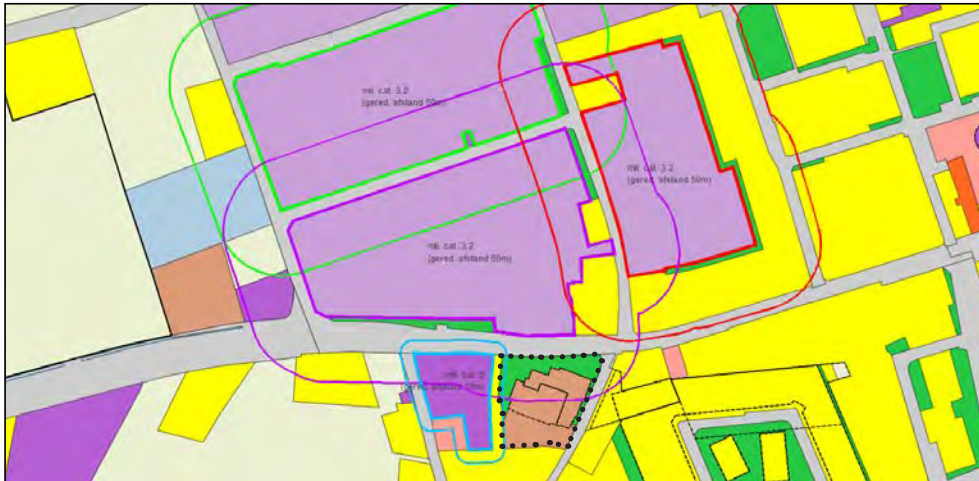
Stap 1

In de directe omgeving van het plangebied zijn planologisch bedrijven mogelijk. Ten noorden van de voorgenomen ontwikkeling is het bedrijventerrein Stuivezand gelegen. Op het bedrijventerrein mogen overwegend bedrijven met een maximale categorie 3.2 zich vestigen. Op een deel het bedrijventerrein Stuivezand mag een categorie 4.1. bedrijf gevestigd zijn. De richtafstanden voor dit type bedrijvigheid bedragen respectievelijk 100 en 200 meter.

Ten westen van de voorgenomen ontwikkeling zijn planologisch bedrijven mogelijk van maximaal categorie 2. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter.

Aan de richtafstanden van 30 (categorie 2 bedrijven) en 100 meter (categorie 3.2 bedrijven) kan niet worden voldaan. Omdat de vestigingsmogelijkheid van de categorie 4.1 bedrijven op circa 300 meter van het plangebied is gelegen, wordt wel aan de minimale richtafstand voor deze bedrijvigheid van 200 meter voldaan.

Gesteld kan worden dat aan Stap 1 van de VNG-handreiking niet kan worden voldaan.



Figuur 5.5: Gereduceerde richtafstanden omliggende bedrijven Zuidsestraat 47

Gemengd gebied

De VNG omschrijft verschillende omgevingstypen. Het omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied" dient aangemerkt te worden als een locatie waar uitsluitend sprake is van een woonfunctie met uitsluitend een wegenstructuur ten dienste van het plangebied en geen verstorende invloed heeft vanwege wegverkeer van nabijgelegen wegen. Bij een "gemengd gebied" is sprake van een vermenging van de functie wonen en andere gebruiksfuncties zoals o.a. voorzieningen, kantoren en bedrijven. Ook worden woongebieden die direct langs hoofdontsluitingswegen zijn gelegen aangemerkt als gemengd gebied evenals lintbebouwing in het buitengebied met overwegende agrarische en andere bedrijvigheid.

In de directe omgeving van het nieuwe woon-zorggebouw aan de Zuidsestraat 47 zijn meerdere (detailhandel) bedrijven aanwezig. Tevens is het plangebied aan de Zuidsestraat, een gebiedsontsluitingsweg voor de kern Made, gelegen. Volgens de VNG-publicatie kan het plangebied dan ook worden aangeduid met omgevingstype 'gebied met functiemenging'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Dit betekent dat de richtafstand tot het bedrijventerrein Stuivezand en de categorie 2 bedrijven ten westen van de planlocatie respectievelijk 50 en 10 meter bedraagt.

Bovenstaande afbeelding geeft de gereduceerde richtafstanden in relatie tot bestemmingplan 'Zuidsestraat 47' te Made weer. Daaruit blijkt dat alleen de gereduceerde richtafstand van de bestemming bedrijventerrein, aan de noordzijde van de Zuidsestraat, over het nieuwe zorgcomplex is gelegen. Gemotiveerd is het toegestaan om binnen de richtwaarden milieugevoelige objecten te realiseren, zoals een zorgcomplex.

Stap 2 en 3

Planologisch gezien is het mogelijk dat op dit bedrijventerrein zich een bedrijf gaat vestigen met een milieucategorie 3.2. Voor wat betreft de aspecten stof- en geurhinder wordt opgemerkt dat reeds aanwezige bedrijven stof- en geurgevoelig zijn voor mogelijk nieuwe bedrijven. Het gevolg hiervan is dat een eventueel nieuw 3.2-bedrijf op het bedrijventerrein zich moet conformeren aan de gestelde grenswaarden voor stof- en geurhinder op bestaande stof- en geurgevoelige objecten. Het is dan ook aannemelijk dat ter plaatse van het nieuwe zorgcentrum de aspecten stof- en geurhinder geen belemmering opleveren.

Voor het aspect geluid zijn naastliggende bedrijven niet als gevoelig aan te merken. Dit betekent dan ook dat ter plaatse van het nieuwe zorgcomplex het aspect geluid vanwege de bedrijven op het bedrijventerrein belemmeringen met zich meebrengt. Om deze reden is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximaal planologische situatie. Voor het onderzoek is een rekenmodel opgesteld en zijn de geluidbelastingen berekend volgens de methoden uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (versie 1999), waarbij methode II.8 is toegepast. De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma Geomilieu, versie 2022.1.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan het toetsingskader geluid van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Landtijdgemiddelde

Vanwege de activiteiten op het bedrijventerrein zijn de landtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_A,L_T) berekend ter plaatse van het bouwvlak voor het nieuwe zorgcentrum. Uitgaande van een gemengd gebied is, bij een maximaal juridische geluidsituatie, een geluidniveau toegestaan van 50 dB(A) ter plaatse van de gereduceerde richtafstand. Voor milieucategorie 3.2 betekent dit 50 dB(A) op 50 meter.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van het nieuwe zorgcomplex aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor een gemengd gebied behorende bij stap 2 niet wordt voldaan. De overschrijdingen treden op aan de noord- en westzijde van het bouwvlak. Aan de richtwaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde voor gemengd gebied behorende bij stap 3 wordt wel voldaan.

Maximale geluidsbelasting

Naast de langtijdgemiddelde is ook de maximale geluidsbelasting (L_Amax) berekend. Uit de berekeningen van het onderzoek industrielawaai blijkt dat de maximale geluidniveaus de richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van het bouwvlak voor het nieuwe zorgcentrum overschrijdt. Het hoogste maximale geluidniveau dat berekend is bedraagt 71 dB(A). De overschrijdingen bevinden zich aan de noord- en westzijde van het bouwvlak.

Het oprichten van een geluidscherm aan de noordzijde van de Zuideindsestraat wordt niet als effectief gezien, omdat de ontsluiting van de bedrijven via de Zuideindsestraat plaatsvindt en er zodoende openingen in moeten komen waardoor het zijn geluidreducerend effect verliest. Een geluidscherm aan de zuidzijde van de Zuideindsestraat wordt omwille van stedenbouwkundige redenen in een dergelijke stedelijke omgeving niet als reëel beschouwd.

Cumulatieve geluidsbelasting (industrielawaai en wegverkeerslawaa)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat inzichtelijk gemaakt door Stantec (Memo - cumulatie industrielawaai en wegverkeerslawaa, Stantec, projectnr. 20220154, 22 juni 2022). Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidbronnen samen. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een akoestisch goed woon- en leefklimaat wordt bepaald door geluidluwe verblijven in de woning en in een bij de woning behorende buitenruimte. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende akoestische onderzoeken uitgevoerd:

- Industrielawaai t.b.v. bestemming 'Bedrijventerrein' (maximaal planologische situatie).
- Wegverkeerslawaa vanwege verkeer omliggende wegen.

Vanwege het industrielawaai en vanwege het wegverkeerslawaa zijn geluidbelastingen berekend die hoger zijn dan de gestelde grenswaarden. Om deze reden zijn de cumulatieve geluidbelastingen van alle geluidbronnen samen berekend. De cumulatieberekening is uitgevoerd zoals omschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Vervolgens zijn de cumulatieve geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de Milieukwaliteitsmaat (MKM Lden). Ter plaatse van het nieuwe zorgcomplex zijn cumulatieve geluidbelastingen (industrielawaai en wegverkeerslawaa gezamenlijk) berekend die variëren van 44 dB tot maximaal 64 dB, afhankelijk van de situering van de gevel.

Gelet op de berekende cumulatieve geluidbelastingen is de MKM Lden aan te merken als 'goed' tot 'tamelijk slecht'.

Karakteristieke geluidwering

In het Bouwbesluit 2012 zijn eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevels van het bouwplan. Daarbij is een minimale geluidwering van de gevel vereist van 20 dB. Geadviseerd wordt om het cumulatieve geluidniveau van wegverkeerslawaa en industrielawaai hierbij als uitgangspunt te nemen.

Daarnaast is in het Boubesluit 2012 voor zowel industrielawaai als voor wegverkeerslawaa een maximale waarde opgenomen waaraan het binnenniveau moet voldoen. Voor wegverkeerslawaa is het binnenniveau gesteld op maximaal 33 dB. Voor industrielawaai is het binnenniveau gesteld op maximaal 35 dB(A).

Op basis van het Activiteitenbesluit artikel 2.17 lid 1 onder a kan bij industrielawaai voor het langtijdgemiddelde

beoordelingsniveau (L_{A,r},L_T) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} worden afgeweken van het binnenniveau van 35 dB(A), afhankelijk van het tijdstip.

Maximale geluidsbelasting i.r.t. geluidwering

In deze situatie wordt geadviseerd om voor de maximale geluidsbelasting (industrielawaai) een binnenniveau van 45 dB(A) in de nachtperiode (23:00 tot 7.00 uur) de karakteristieke geluidwering van de gevels zodanig af te stemmen dat een binnenniveau van 45 dB(A) wordt gegarandeerd.

Gelet op bovenstaande dient, daar waar een maximaal geluidsniveau is berekend van 71 dB(A) in de nachtperiode, de geluidwering minimaal 26 dB(A) (=71-45) te bedragen. Daarmee is een zwaardere geluidwering van de gevel van 6 dB(A) extra noodzakelijk ten opzichte van het vereiste uit het Bouwbesluit 2012 om aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Cumulatieve geluidsbelasting i.r.t. geluidwering

Het cumulatieve geluidsniveau bedraagt maximaal 64 dB, waarmee de karakteristieke geluidwering van de gevels varieert van 20 dB tot maximaal 11 dB (64-33-20) (afhankelijk van de gevelzijde en de berekende cumulatieve geluidbelasting op die gevel).

Gelet op het vorenstaande kan gesteld worden dat de geluidwering op enkele punten ten minste 31 dB (=64-33) moet bedragen. Daarmee is een zwaardere geluidwering van de gevel noodzakelijk van 11 dB extra ten opzichte van het vereiste uit het Bouwbesluit 2012 om aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Conclusie

Industrielawaai

Geconcludeerd kan worden dat voor industrielawaai het langtijdgemiddelde aan de richtwaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde (stap 3 gemengd gebied) kan worden voldaan.

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de richtwaarde voor het maximale geluidsniveau van 70 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai ter plaatse van het bouwvlak voor het nieuwe zorgcentrum overschrijdt. Vanwege de overschrijding van de maximale geluidsbelasting industrielawaai wordt geadviseerd om een zwaardere geluidwering toe te passen dan de minimaal vereiste 20 dB uit het Bouwbesluit 2012, om een binnenniveau van 45 dB(A) in de nachtperiode voor piekgeluiden te waarborgen, conform het Activiteitenbesluit.

Wegverkeerslawaai

Verder kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer van de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op meerdere meetpunten. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Het aspect wegverkeerslawaai is in paragraaf 5.4.4 nader beschreven.

Cumulatief

Op basis van de cumulatie kan geconcludeerd worden dat, ondanks dat op sommige gevels van het bouwplan de MKM L_{den} als 'tamelijk slecht' is aan te merken, er toch sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. De reden hiervoor is dat de toekomstige bewoners zowel binnen als buiten in een geluidluwe omgeving kunnen verblijven. Binnen omdat daar het Bouwbesluit van toepassing is. Buiten omdat de gezamenlijke buitenruimte aan de binnenzijde van het bouwplan (cour) als geluidluw is aan te merken.

Om het vereiste binnenniveau, de etmaalwaarde, te behalen dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de karakteristieke geluidwering van de gevels. Een dergelijk nader onderzoek dient bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden gevoegd. De toe te passen karakteristieke geluidwering van de gevels is afhankelijk van de locatie van de woonzorgeenheden en de daar gemeten cumulatiewaarde. Voor het woonzorg-gebouw zal de geluidwering tussen de minimaal vereiste 20 dB en maximaal 31 dB bedragen. Met bouwkundige voorzieningen is het technisch haalbaar om een dergelijke geluidwering te behalen.

Geluid parkeerterrein en stemgeluid

Vanwege het nieuwe parkeerterrein ten behoeve van het woonzorggebouw is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door het parkeerterrein en stemgeluid. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen (Akoestisch onderzoek parkeerterrein en stemgeluid, Stantec, projectnr. 327200636, 4 maart 2024).

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan het toetsingskader geluid van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering. Uit het onderzoek blijkt dat, zonder het realiseren van een geluidwerende erfafscheiding, ter plaatse van gevels van bestaande woningen maximale geluidniveaus berekend zijn die hoger zijn dan de richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Met het oprichten van een scherm, met een hoogte van 2 meter ten zuiden van het bouwplan is het mogelijk om de geluidbelastingen ter plaatse van de achtergevels van de adressen Klaassenstraat 9 en 11 te reduceren, zover dat dit geen belemmering oplevert voor de realisatie van het bouwplan. De realisatie van het geluidsscherm is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting.

Wet Geurhinder en veehouderij

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen.



*Zuideindsestraat 55, Veehouderij/
Slagerij*

Plangebied Zuideindsestraat 47

Figuur 5.6: Veehouderij/Slagerij Zuideindsestraat 55 i.r.t. ontwikkeling zorgcomplex Zuideindsestraat 47

Toetsing beoogde ontwikkeling zorgcomplex Zuideindsestraat 47

Aangezien het plan de realisatie van een zogenaamd geurgevoelig object (zorgwoningen) omvat en zich in de nabijheid van het plangebied, aan de Zuideindsestraat 55, een bedrijf is gelegen waar dieren worden gehouden (slagerij) is inzicht in de geursituatie nodig.

Op basis van de Hinderwet is op 23 september 1977 voor de Zuideindsestraat 55 een oprichtingsvergunning verleend voor het houden van 40 stuks melkvee en 35 stuks jongvee. Op 21 december 1998 is ingevolge de Wet milieubeheer een nieuwe vergunning voor de gehele inrichting verleend. De rechten uit de Hinderwetvergunning zijn daarbij gehandhaafd.

In 2003 is een sloopvergunning verleend op basis waarvan een deel van de stallen en de melkinstallatie zijn gesloopt. Dit betekent dat in elk geval een deel van de milieuvergunning is komen te vervallen. In 2011 is een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit voor 40 stuks melkvee/zoogkoeien en 21 stuks jongvee.

Onderzoek

Vanwege een goede ruimtelijke ordening is getoetst aan de Wet geurhinder (Wgv). De nieuwe zorgwoningen (geurgevoelige objecten) en de locatie Zuideindsestraat 55 zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Op de locatie Zuideindsestraat 55 zijn melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee toegestaan. Dit zijn diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. In het geval dat er geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv. Voor alle dieren geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. De afstand voor dieren zonder geuremissie zijn binnen de bebouwde kom is 100 meter.

Verder is in artikel 5 lid 1, sub a van de Wgv bepaald, dat onverminderd de artikelen 3 en 4 van de Wgv, de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.



Figuur 5.7: Getoetste punten beoogde ontwikkeling i.r.t. het ventilatie/emissiepunt (E)

Het dierenverblijf aan de Zuideindestraat 55 betreft een overdekt (stal)verblijf waarvan de afstand van het beoogde woon-zorggebouw tot aan het dichtstbijzijnde gelegen ventilatie/emissiepunt circa 52 meter bedraagt. De afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de gevel van geurgevoelige object is enkele meters korter. Zie figuur 5.7 waarop ook de punten voor de geurberekening en nabijgelegen geurgevoelige objecten zijn aangeduid.

Er wordt niet voldaan aan de aan te houden afstanden van 50 en 100 meter conform de Wgv. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen. De gemeente Drimmelen heeft geen gemeentelijke verordening ten aanzien van het aspect geur opgesteld.

Dit behoeft geen belemmeringen op te leveren indien in het kader van de “omgekeerde werking” en in lijn met jurisprudentie gemotiveerd kan worden of:

1. het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad, en;
2. er ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Toetsing (verdere) beperking bedrijfsvoering

In de bestaande situatie zijn reeds geurgevoelige objecten (burgerwoningen aan Zuideindestraat 51 en Stuivezandsestraat 4 en 5) op een aanzienlijke kortere afstand van Zuideindestraat 55 gelegen dan het geprojecteerde woon-zorggebouw op het perceel Zuideindestraat 47. Die geurgevoelige objecten zijn daardoor reeds bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Zuideindestraat 55. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling op het perceel Zuideindestraat 47 niet leidt tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op Zuideindestraat 55.

Toetsing goed woon- en leefklimaat

Door Tritium Advies b.v. is een geuronderzoek uitgevoerd (Geuronderzoek (wgv), Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2007/067/ROS-02, versie B, 12 oktober 2021). In het kader van het woon- en leefklimaat is vanwege het bouwen binnen de vaste afstand van 100 meter een fictieve voorgrondbelasting berekend om een inzicht inzake de geursituatie te verkrijgen op basis van een worst-case benadering. Daarbij is de melding die in 2011 op grond van het Activiteitenbesluit voor Zuideindestraat 55 is gedaan als leidraad aangehouden.

Gezien de ligging in de bebouwde kom, maar buiten een concentratiegebied, bedraagt op basis van de Wgv de norm voor een geurgevoelig object 2 ouE/m³.

Resultaten

Uit een worst-case berekening is gebleken dat op één getoetst modelpunt de geurnorm van 2 ouE/m³ wordt overschreden (2,294 ouE/m³). Het overgrote deel van het gebouw voldoet wel aan de geurnorm van 2 ouE/m³. Vastgesteld kan worden dat het geurhinderpercentage hierbij tussen de 10 en 15 % behelst, wat tenminste een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat garandeert.

Gelet op de worst-case scenarioberekening, de marginale overschrijding, het gegeven dat de (bestaande) achtergrondbelasting bepalend is, en sprake is van een matig tot redelijk goed woon- en leefklimaat acht de gemeente Drimmelen de berekende geurbelasting voor de beoogde ontwikkeling acceptabel.

Actualisatie geurberekening achtergrondbelasting

Op 25 november 2022 is door Van Dun Advies een geactualiseerde geurberekening opgesteld van de achtergrondbelasting van geur afkomstig van veehouderijen in de omgeving (Actualisatie geur veehouderijen (achtergrondbelasting), Van Dun Advies, Kenmerk: FA/21248.002/537624 25 november 2022).

Voor de uitgevoerde berekening zijn gegevens gebruikt afkomstig van Kernregistratie Dierverblijven. In deze registratie worden van alle vergunningen van veehouderijen in de provincie Noord-Brabant de kenmerken en emissiegegevens verzameld. Met deze gegevens is het mogelijk om een geurberekening uit te voeren met het rekenprogramma V-stacks-gebied 2020.

Vanwege de ligging van het onderzoeksgebied zijn alle veehouderijen (met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld) uit de gemeenten Drimmelen en Oosterhout gebruikt. In de berekening zijn alle bronnen binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied betrokken.

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat, volgens dezelfde toetsing als opgenomen in de geurberekening Tritium Advies, d.d. 12 oktober 2021 waarbij een straal van 1 km is gehanteerd, de locatie is gelegen in een gebied met een 'goed' Woon- en leefklimaat. Een dergelijk geurhinderniveau kan als 'aanvaardbaar' worden beschouwd.

Onderstaand is de verspreidingskaart van de achtergrondgeurbelasting met daarop gestippeld het plangebied weergegeven.

Conclusie

Samenvattend wordt enerzijds geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van een woonzorggebouw op het perceel Zuideindsestraat 47 niet leidt tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op Zuideindsestraat 55. Anderzijds blijkt dat er ter plaatse van het woon-zorggebouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4.6 Gezondheid en veehouderij endotoxine

De effecten die veehouderijen op de volksgezondheid kunnen hebben, moeten worden betrokken bij besluiten in het kader van ruimtelijke ordening. Een van de effecten op de volksgezondheid ziet op endotoxinen.

De rijksoverheid ontwikkelt een landelijk toetsingskader voor endotoxinen. Dit toetsingskader is momenteel nog niet beschikbaar. Daarom heeft het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid (team van provincie Noord-Brabant, de GGD en verschillende Brabantse omgevingsdiensten en gemeenten) vooruitlopend op de ontwikkeling van een landelijk toetsingskader de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld.



Figuur 5.8: Uitsnede verspreidingskaart achtergrondgeurbelasting, het plangebied is zwart gestippeld weergegeven

Over dit Toetsingskader endotoxinen heeft zich jurisprudentie gevormd waaruit blijkt dat er nog een aanzienlijk aantal vragen over het toetsen van endotoxinen bestaat. Daarvoor is verder wetenschappelijk onderzoek vereist. Hierbij acht de Raad van State ook van belang dat voor endotoxinen niet met een eenduidige wettelijke regeling is bepaald hoe de mogelijke gevolgen van de emissie van endotoxinen bij veehouderijen in een besluit moeten worden betrokken. Het is daarom aan het bevoegd gezag om te bepalen of en zo ja, welke maatregelen bij endotoxinen in het belang van de bescherming van het milieu nodig zijn. Het bevoegd gezag heeft daarbij beoordelingsruimte. Omdat een eenduidig landelijk toetsingskader voor endotoxinen ontbreekt en reeds meerdere (bedrijfs)woningen op korte afstand van deze veehouderij zijn gelegen, wordt een endotoxinen onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.4.7 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 43 zorgwoningen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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



Figuur 5.9: Uitsnede Risicokaart, locatie zwart omcirkeld

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

Conclusie

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

- Het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- De veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het invloedsgebied van een basisnet;
- Een toekomstig plasbrandaandachtsgebied.



Figuur 5.6: Uitsnede kaart zone indeling gemeente Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Buisleidingen

Ten zuiden van de locatie op een afstand van ca. 380 meter (zie figuur 5.9) liggen transportbuisleidingen. Gezien de grote afstand zijn de buisleidingen niet van invloed op het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over de A59 die ten zuiden van het plangebied ligt, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 880 meter. Een deel van het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. Daarom is de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 als bijlage opgenomen.

5.6 Kabels en leidingen

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

5.7 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd en op 7 juli 2017 is de herziene m.e.r.-richtlijn in werking getreden. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten die op de D-lijst zijn vermeld, volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

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

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd (Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling plan 'Zuideindsestraat 47 te Made', Welmers Burg Stedenbouw, 12 februari 2021).

Conclusie

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

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

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

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

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

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

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

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend.

6.2.2 Bestemmingen

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Er mogen bijgebouwen worden gerealiseerd met in totaal een maximale oppervlakte van 100 m².

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt een zorgcomplex mogelijk gemaakt met maximaal 43 zorgwooneenheden en bijbehorende (gezamenlijke) ruimten. De zorgwooneenheden bestaan uit 23 intramurale zorgwooneenheden en 20 extramurale zorgwooneenheden. Het hoofdgebouw dient opgericht te worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het hoofdgebouw is onderverdeeld in een twee delen, een deel van 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 meter en een deel van 2 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 7 meter. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het waarborgen van de parkeerbehoefte en de waterbergingsopgave.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

In hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ongeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt geborgd dat per zorgwooneenheid 50 m² groen binnen het plangebied gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Het groen kan bestaan uit: onverharde tuin, sedum-/groendaken of open verhardingen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedure regels

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

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

In het Bro (artikel 6.2.1.) is voorgeschreven voor welke type bouwplannen het verplicht is om kostenverhaal te plegen. Kostenverhaal kan op twee manieren, namelijk via het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) of, zoals in het praktijk het vaakst het geval is, via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst).

De beoogde ontwikkeling op de locatie betreft een private ontwikkeling door MadeZes47 b.v.. De gemeente Drimmelen heeft met MadeZes47 b.v. een anterieure overeenkomst gesloten en haar kosten verhaald. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de afwikkeling van planschade en de civiele werkzaamheden die de gemeente buiten het plangebied in opdracht van de initiatiefnemer zal uitvoeren.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 sorteren gemeenten voor op de dan verplichte omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog is bedoeld om omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij voorgenomen plannen en daarbij te informeren over te volgen procedures, uitgevoerde onderzoeken etc. Een omgevingsdialoog is niet bij voorbaat bedoeld om consensus te bereiken over de voorgenomen plannen.

Normaal gesproken vindt een omgevingsdialoog plaats middels een fysieke bijeenkomst. Vanwege landelijke coronamaatregelen was dit niet mogelijk. Om die reden is door de initiatiefnemer een uitgebreide informatiebrief verspreid en aangeboden om bij vragen en/of opmerkingen contact op te nemen. Daarna heeft in het kader van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan op 5 april 2022 een fysieke inloopavond plaatsgevonden, waarbij omwonenden opmerkingen en suggesties over de ontwikkeling naar voren konden brengen.

Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 4 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn vooroverleg reacties en inspraakreacties ingediend. In de 'Nota van beantwoording Inspraak' zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. Deze nota is als separate bijlage bijgevoegd. Vanuit de vooroverlegreacties zijn geen nadere voorwaarden van toepassing als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt vanuit de veiligheidsregio Midden en West Brabant geadviseerd om in een vooroverleg de brandveiligheidsvoorzieningen van het bouwwerk nader door te nemen. Op basis van de ligging van de brandweeringangen kan dan tevens nader worden bepaald of de ligging van de bluswatervoorzieningen als toereikend kan worden beschouwd.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 25 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijzen in te dienen. Tijdens deze periode zijn er een viertal zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen 'Bestemmingsplan Zuideindsestraat 47 te Made' zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijziging:

TOELICHTING:

Hoewel de plantoelichting formeel geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt volledigheidshalve toch aangegeven dat in de toelichting de volgende onderwerpen zijn aangepast:

- De plantoelichting is aan de hand van de beantwoording van de zienswijzen en actueel beleid aangepast c.q. aangevuld.
- Alle onderzoeken welke zijn geactualiseerd en/of na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplanplan zijn opgesteld, zijn toegevoegd en de resultaten nader toegelicht.

VERBEELDING:

De verbeelding wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- Het bestemmingsvlak “Maatschappelijk” zonder bouwvlak wordt gewijzigd door het bestemmingsvlak “Groen”;
- De grens van het bouwvlak van de bestemming “Maatschappelijk”, dat aan de Klaassenstraat is gelegen, wordt in westelijke richting met 1 meter opgeschoven.
- De scheidingslijn van de toegestane bouwhoogten binnen het bouwvlak “Maatschappelijk” is aangepast.

PLANREGELS:

De planregels worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- Artikel 1.48 (begrip zorgappartementen) komt te vervallen;
- In artikel 1 wordt het begrip “intramurale zorgwooneenheid” toegevoegd dat komt te luiden: een wooneenheid, bestemd voor verzorgd en-/of beschermd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor intramurale (24 uren) zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van de wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.
- In artikel 1 wordt het begrip “extramurale zorgwooneenheid” toegevoegd dat komt te luiden een wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor extramurale zorg (op afroep), die beschikbaar is in de directe nabijheid van de wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.
- Artikel 3 lid 1 wordt uitgebreid met lid e: bijbehorend bouwwerk
- Artikel 3 lid 1, sub e wordt vernummerd naar artikel 3 lid 1, sub f.
- Artikel 3.2. Bouwregels komt te luiden:
 - 3.2.1. Bijbehorende bouwwerken
Voor het bouwen gelden de volgende regels:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan bedragen dan 100 m²;
 - b. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 m respectievelijk 6 m bedragen;
 - 3.2.2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- Artikel 4.1. sub a komt te luiden: “Zorgwonen in de vorm van intramurale zorgwooneenheden en extramurale zorgwooneenheden”;
- Artikel 4.2.1. sub e komt te luiden: “Het aantal intramurale zorgwooneenheden bedraagt maximaal 23 en het aantal extramurale zorgwooneenheden bedraagt maximaal 20.
- Artikel 4.2.1. sub h en i komen te vervallen;
- Artikel 4.3.1. leden a en b komen te luiden:
 - a. bij intramurale zorgwooneenheden ten minste 0,6 parkeerplaatsen per zorgwooneenheid gerealiseerd en in stand gehouden worden;
 - b. bij extramurale zorgwooneenheden ten minste 1,2 parkeerplaatsen per zorgwooneenheid gerealiseerd en in stand gehouden worden”.
- Artikel 7 wordt uitgebreid met artikel 7.2. Voorwaardelijke verplichting ‘Groen’ en komt te luiden:
 - a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden van het in artikel 1.1 genoemde plan wordt slechts verleend indien is aangetoond dat per zorgwooneenheid 50 m² groen binnen het plangebied is gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Het groen kan bestaan uit:
 - onverharde tuin;
 - sedum-/groendaken;
 - open verhardingen.

De ‘Nota van zienswijzen’ is als separate bijlage bijgevoegd.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de gemeenteraadsvergadering van 28 september 2023 gewijzigd vastgesteld en heeft vanaf 13 oktober 2023 tot en met 23 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld beroep in te dienen en een verzoek tot een voorlopige voorziening.

Uitspraak Raad van State, 16 februari 2024: Voorlopige voorziening

Tijdens de ter-inzage-termijn is er door twee partijen beroep ingediend en is een verzoek tot voorlopige voorziening aangevraagd. Op 16 februari 2024 heeft de Afdeling een uitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2024:660) en het besluit van de raad van 28 september 2023 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Zuideindsestraat 47 te Made" geschorst bij wijze van voorlopige voorziening.

Naar aanleiding van de schorsing bij wijze van voorlopige voorziening is het plan op een aantal punten hersteld.

Wijzigingen naar aanleiding van schorsing:

TOELICHTING:

Hoewel de plantoelichting formeel geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt volledigheidshalve toch aangegeven dat in de toelichting de volgende onderwerpen zijn aangepast:

- Paragrafen en 4.3 en 5.4.5 zijn aangevuld naar aanleiding van het uitgevoerd akoestisch onderzoek 'parkeerterrein en stemgeluid'.

PLANREGELS:

De planregels worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- In artikel 4 lid 3 wordt een sublid 4.3.3: Voorwaardelijke verplichting geluidhinder toegevoegd. Het sublid komt te luiden:
De zorgwooneenheden mogen slechts in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat een scherm met de hoogte van 2 meter wordt opgericht ten zuiden van de parkeerplaatsen binnen het plangebied zoals weergegeven in figuur 5.1. van het akoestisch onderzoek 'parkeerterrein en stemgeluid' dat als bijlage bij regels van dit bestemmingsplan is opgenomen.
- Het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek parkeerterrein en stemgeluid, Stantec, projectnr. 327200636, 4 maart 2024' is als bijlage aan de regels toegevoegd.

De gemeenteraad van Drimmelen heeft op 4 april 2024 een herstelbesluit genomen.

Uitspraak Raad van State, 24 juli 2024

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is het plan op een aantal punten aangepast.

TOELICHTING:

Hoewel de plantoelichting formeel geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt volledigheidshalve toch aangegeven dat in de toelichting het volgende onderwerp is aangepast:

- De berekening waterbergingsopgave in paragraaf 5.3.3 is aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

PLANREGELS:

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalt dat de artikelen 4.3.2 en 4.3.3 van de planregels van het bestemmingsplan "Zuideindsestraat 47 te Made" als volgt komen te luiden:

- 4.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging
De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 95 m³ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- 4.3.3 Voorwaardelijk verplichting geluidhinder
De zorgwooneenheden mogen slechts in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat een scherm met de hoogte van 2 meter wordt opgericht en in stand wordt gehouden ten zuiden van de parkeerplaatsen binnen het plangebied zoals weergegeven in figuur 5.1. van het akoestisch onderzoek 'parkeerterrein en stemgeluid' dat als bijlage bij regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. Het scherm moet het maximaal geluidniveau op de achtergevels van de woningen aan de Klaassenstraat 9 en 11 met minimaal 8 dB(A) reduceren."

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

t 0183 - 821 497

w welmersburgstedenbouw.nl

e info@welmersburg.nl