

Toelichting

Bestemmingsplan

"Marktstraat 21 Made"

Gemeente
Drimmelen



Colofon

Titel:	Toelichting Bestemmingsplan "Marktstraat 21 Made"
Opdrachtgever:	Brickstone B.V.
Auteur(s):	J. Snepvangers & I. van Erven
Versie:	Vastgesteld
Kenmerk:	MABA/2022/JStobp/02
Datum:	Augustus 2024

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en planomschrijving	5
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	5
1.3	Vigerend planologisch regime	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijk	8
3.2	Provincie	9
3.3	Gemeente	10
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	13
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Parkeren	15
4.4	Verkeer	18
4.5	Geluid	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Bodem	22
4.9	Archeologie	22
4.10	Cultuurhistorie	23
4.11	Ecologie	25
4.12	Water	26
4.13	Duurzaamheid	27
4.14	Kabels en leidingen	27
5	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Verantwoording planvorm	28
5.2	Algemene toelichting verbeelding	28
5.3	Algemene toelichting regels	28
5.4	Toelichting bestemmingen	28
6	Uitvoerbaarheid en procedure	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.3	Procedure	30
7	Conclusie	31



Opbouw

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en aanduidingen weergegeven. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en planomschrijving

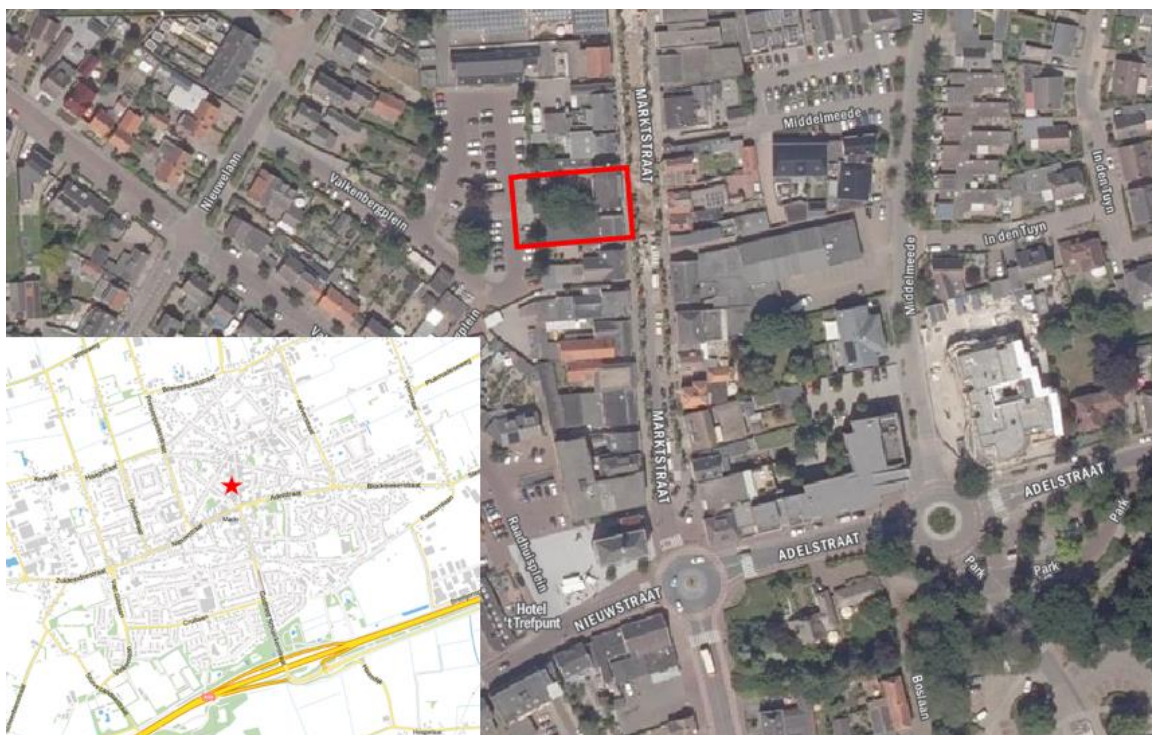
De initiatiefnemer is voornemens om aan de Marktstraat 21 te Made een kleinschalig appartementencomplex met bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren. Het complex zal bestaan uit drie bouwlagen, op de begane grond komt een commerciële ruimte, op de eerste verdieping vier appartementen en op de tweede verdieping drie appartementen, in totaal worden dus zeven appartementen beoogd. Vijf van deze appartementen zullen worden verkocht in de vrije sector, twee woningen worden verkocht in het betaalbare segment. Op de begane grond worden 8 parkeerplaatsen en 7 bergingen gerealiseerd. Alle appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd.

In de bestaande situatie is op deze locatie verouderde bebouwing aanwezig die gesloopt moet worden. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Centrum'. Meer dan één bouwlaag met woningen boven (onder andere) commerciële voorzieningen worden in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, tenzij op die locatie de bouwaanduiding 'gestapeld' aanwezig is. Het planvoornemen betreft het realiseren van twee bouwlagen met woningen boven een commerciële bedrijfsruimte. Op de planlocatie is de bouwaanduiding 'gestapeld' niet aanwezig, het planvoornemen komt daarom niet overeen met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken, moet de bouwaanduiding 'gestapeld' worden toegevoegd.

Om de verouderde bebouwing te kunnen vervangen door de beoogde nieuwbouw, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig. Door middel van een bestemmingsplanprocedure wordt beoogd het initiatief ruimtelijk-juridisch mogelijk te maken. Een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt doorlopen volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie heeft een oppervlakte van 530 m² en ligt in het centrum van Made, gemeente Drimmelen. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Made en Drimmelen, sectie S perceelnummer 923.

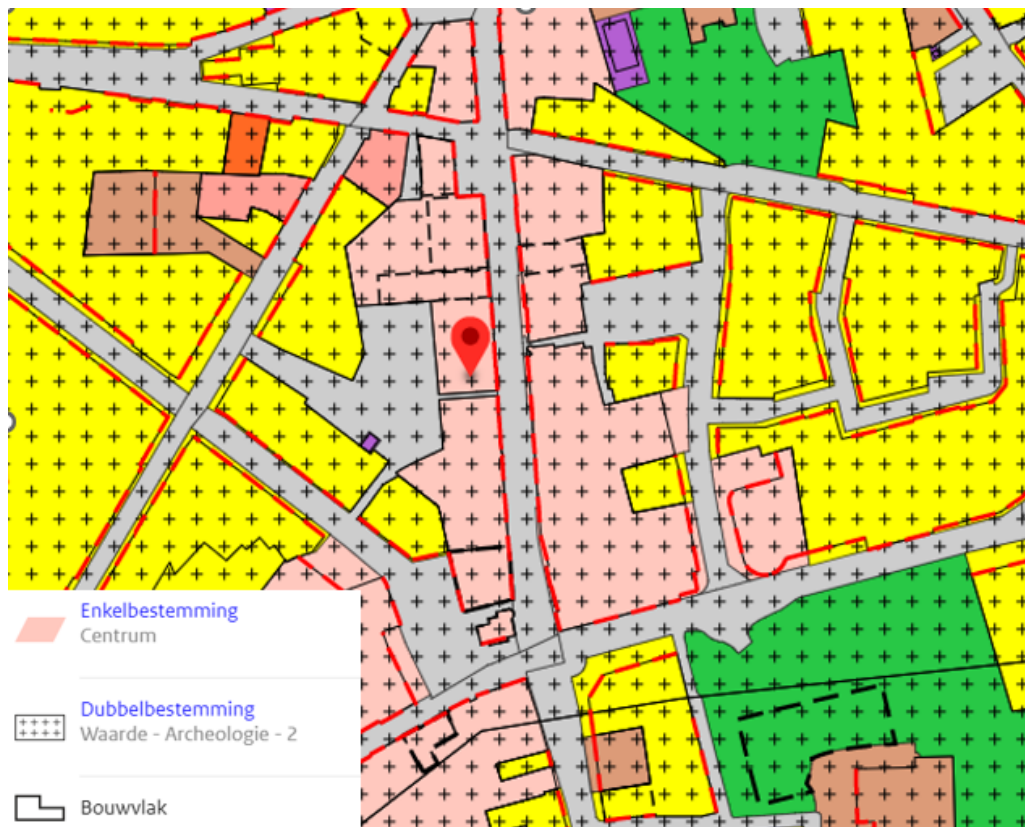


figuur 1. Luchtfoto (planlocatie rood omkaderd) en uitsnede planlocatie ten opzichte van kern Made



1.3 Vigerend planologisch regime

In het plangebied vigeert “Bestemmingsplan Kern Made”, door de gemeente Drimmelen vastgesteld op 21 april 2013. In dit plan is op de planlocatie sprake van enkelbestemming ‘Centrum’ en dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie – 2’. Op de planlocatie is een bouwvlak aanwezig, conform de bouwregels behorend bij enkelbestemming ‘Centrum’ bedraagt de maximale goothoogte 7 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.



figuur 2. Uitsnede verbeelding “Bestemmingsplan Kern Made”

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het plan nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, luchtkwaliteit, bodem, et cetera. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving aan bod, gevolgd door de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.



2 Planbeschrijving

In de bestaande situatie is op de planlocatie bebouwing aanwezig waar een bakkerij in heeft gezeten. De voorgevel zit aan de Marktstraat, aan de achterzijde is een opslagplaats voor de bakkerij aanwezig. De achterzijde van de planlocatie grenst aan het Valkenbergplein, hier vindt een groot deel van het parkeren plaats dat gepaard gaat met de voorzieningen aan de Marktstraat. De bestaande bebouwing op de planlocatie is niet meer toekomstbestendig en vanwege de gunstige ligging voor bewoning en de grote behoefte naar woningen is de initiatiefnemer voornemens om deze locatie te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met commerciële ruimte, parkeerplaatsen en bergingen op de begane grond en met levensbestendige appartementen op de twee verdiepingen.

Per woning wordt op de begane grond minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd op eigen terrein. Naast de 8 inpan-dige parkeerplaatsen worden op de begane grond 7 bergingen gerealiseerd voor bewoners. Deze bergingen krij-gen een losse, autovrije ontsluiting om ontmoeting tussen fietsers en auto's zoveel mogelijk te voorkomen. Op de eerste en tweede verdieping worden respectievelijk 4 en 3 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Elk appartement is voorzien van een balkon. De appartementen staan met elkaar in verbinding door middel van een gedeeld trappensysteem en een lift.



figuur 3. Ontwerp van de voorgevel en de plattegronden van het appartementencomplex



3 Beleidskader

3.1 Rijk

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI zijn verder belangrijke keuzes beschreven, te weten:

Een klimaatbestendige inrichting van Nederland.

Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

De verandering van de energievoorziening.

Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;

De overgang naar een circulaire economie, waarbij tegelijk een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt geboden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland.

Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Zo worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden; Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden. Het onderhavige initiatief speelt op lokaal niveau en is in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.



3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. De onderhavige ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een bestaand gebouw waarbij 7 appartementen worden ontwikkeld, waardoor het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Derhalve is de laddertoets niet nodig.

3.1.3 BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau. Blijkens de kaarten van het Rarro is de projectlocatie niet gelegen binnen een relevante ruimtereservering op rijksniveau. De locatie is enkel gelegen binnen radarverstoringsgebieden van enkele radarstations, waardoor maximale bouwhoogte van 90 meter t.o.v. NAP geldt. In onderhavige situatie komen de genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding. Het Barro en het Rarro vormen geen belemmering voor dit initiatief.

3.2 Provincie

3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: “Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit”. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.



Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen, waarbij per punt is aangegeven hoe het initiatief hieraan voldoet:

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.
Er wordt geen nieuwe claim op de ruimte gedaan omdat bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
In de omgeving van het plan is groen en zijn voorzieningen aanwezig. Deze liggen op loopafstand. In de Marktstraat zelf zijn voorzieningen aanwezig in de vorm van diverse winkels. Het groen bestaat uit twee parkjes; het park grenzend aan de Adelstraat en het plantsoen grenzend aan de Patronstraat (beide op circa 220 meter).
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.
Door woningen te realiseren in het centrumgebied, vindt functiemenging plaats van voorzieningen en wonen. De nabijheid tot voorzieningen draagt bij om de groei van automobilititeit te beperken.

3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening. Uit de kaarten behorend bij de Interim Omgevingsverordening volgt dat de planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van een landelijke kern. Er worden geen additionele regels gesteld aan de onderhavige ontwikkeling.

3.3 Gemeente

3.3.1 OMGEVINGSVISIE DRIMMELLEN

In november 2021 is de 'Omgevingsvisie Drimmelen' vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. In deze omgevingsvisie laat de gemeente zien waar de gemeente momenteel staat maar ook welke richting ze op willen in de toekomst. Dit laten ze zien in verschillende gebieden en met verschillende thema's, ambities en waarden.

Beoordeling plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Made, onderdeel uitmakend van de gemeente Drimmelen. Made is de grootste kern van de gemeente Drimmelen en is hiermee ook de belangrijkste functie voor werkgelegenheid en voorzieningen. Het plangebied is gelegen in de Marktstraat, deze straat is centraal gelegen in het dorp en bevat veel voorzieningen in de vorm van winkels en horeca. Naast de vele voorzieningen is Made vooral een woonkern. Met de ontwikkeling van levensloopbestendige appartementen is het initiatief in overeenstemming met de omgevingsvisie van Drimmelen. Het voorzieningenaanbod blijft namelijk behouden doordat op de begane grond een commerciële ruimte wordt gerealiseerd.

Daarnaast passen de levensloopbestendige woningen bij de huidige vraag naar woningen. In de gemeente Drimmelen vindt vergrijzing plaats en het realiseren van levensloopbestendige appartementen zorgt voor doorstroommogelijkheden, wat positieve effecten heeft op de gehele woningmarkt. Bovendien kan het plangebied gezien worden als inbreidingslocatie. In de huidige situatie is een bakker met bedrijfswoning aanwezig op de locatie, middels inbreiding wordt een commerciële functie in combinatie met zeven nieuwe woningen gerealiseerd.



3.3.2 PROGRAMMA WONEN 2030

In het Programma Wonen 2030 van de gemeente Drimmelen, vastgesteld d.d. maart 2022, staat de uitwerking van de ambitie om tot 2030 1500 woningen in de gemeente Drimmelen toe te voegen. Het programma is de opvolger van de Woonvisie en komt voort uit de Omgevingswet. Het hoofddoel van het programma is om over een gevarieerde toegankelijke duurzame en betaalbare woningvoorraad te beschikken waarbij wordt voorzien in de woningbehoefte per dorp.

De toekomstvisie van de gemeente Drimmelen geeft aan dat de gemeente in 2040 een aantrekkelijke leefomgeving wilt zijn waar iedereen zich thuis mag en kan voelen. Hiervoor is een sterk gedifferentieerd en vernieuwend woningaanbod voor verschillende doelgroepen nodig. De gemeente Drimmelen zet daarom in op verbetering van kwaliteit van de dorpen en bestaande woningvoorraad en een betere aansluiting op de (veranderende) vraag. Dit resulteert in woningverbetering, kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het geschikt maken van zoveel mogelijk woningen voor ouderen zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen dorp.

Inbreiding in de gemeente Drimmelen is beperkt mogelijk, daarom zijn enkele locaties aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie. Voor een leefbare omgeving is de aanwezigheid van voldoende groen tevens van belang. Om dit te bewerkstelligen wordt er in de omgevingsplannen een minimum hoeveelheid m² groen opgenomen.

Bij transformatie van leegstaande panden, inbreidingslocaties en nieuwe locatie aan de randen van dorpen moet er plaats komen voor ouderen en hulpbehoevenden die langer op zichzelf willen wonen. De gemeente Drimmelen zet derhalve in op geclusterde woonvoorzieningen en levensloopbestendige woningen. Bovendien is er ruimte om te experimenteren met nieuwe woonvormen. In het Programma Wonen 2030 is het volgende beschreven:

Voor kleine projecten (6 tot 20 woningen) gelden de volgende criteria:

- *Minimaal een derde van de woningen is een betaalbare woning.*
- *Minimaal een derde van de woningen is aan te merken als een levensloopbestendige woning of een daaraan gelijk te stellen woning.*

Indien sprake is van een inbreidingslocatie waar door sloop van verouderd en minder courant vastgoed een kwaliteitsimpuls aan de woningbouw en het dorp gegeven kan worden passen we maatwerk toe.

Beoordeling projectlocatie

De onderhavige ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie waar door sloop van verouderd en minder courant vastgoed een kwaliteitsimpuls aan de woningbouw en het dorp wordt gegeven. In de onderstaande tabel is het overzicht weergegeven van het woningbouwprogramma.

tabel 1. Overzicht woningbouwprogramma

Marktstraat 21	Betaalbaar	Vrije sector	Totaal
Levensloopbestendige woning	2	5	7

Een derde van deze 7 woningen betreft 2,33 woningen. De gemeente Drimmelen gaat akkoord met het realiseren van 2 betaalbare woningen (dus minder dan het vereiste minimum van 2,33 woningen). Het totale woningbouwprogramma wordt levensloopbestendig gerealiseerd, vanwege het grotere aandeel levensloopbestendige woningen dan minimaal vereist, is hier een compromis in gevonden.

3.3.3 INTEGRAAL GROENBELEIDSPLAN 2017-2026

Het 'Integraal groenbeleidsplan 2017-2026' is het groenbeleid van de gemeente Drimmelen. Dit beleid richt zich op een duurzame ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand. De aard van dit bomenbestand moet aansluiten op zowel de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving als op de stedelijke structuur van de kernen. Hierbij geldt een omslag van het denken in kwantiteit naar kwaliteit. Zo richt de gemeente zich op het creëren van gunstige omstandigheden zodat bomen groot uit kunnen groeien en oud kunnen worden, hierdoor hebben de bomen veel meer effect op de omgeving. Daarnaast wordt de biodiversiteit in de gemeente Drimmelen verhoogd door onder andere ecologisch bermbeheer. Dit houdt in het niet wekelijks maaien van bermen maar kruiden de kans geven om te groeien waardoor insecten en kleine dieren in de berm kunnen overleven. Een van de groene ambities is om 50 m² openbaar groen te realiseren per woning in de kern. Tot slot dienen waardevolle



bomen behouden te blijven, de waardevolle bomen welke zijn beschermd middels beleid zijn opgenomen in de waardevolle bomenkaart.

Beoordeling plangebied

Waar mogelijk wordt verticaal groen toegepast aan de gevel. Momenteel bevinden zich een viertal bomen op en rondom het plangebied welke niet behouden kunnen blijven. Het gaat hierbij om 2 beuken in de tuin van het plangebied, welke niet behouden kunnen worden vanwege de beoogde bouwwerkzaamheden. De bomen staan bovendien erg dicht op de doorgang van de Marktstraat naar het Valkenbergplein en zorgen daarmee voor een gevaarlijke situatie. Daarnaast gaat het om 2 zuilbeuken, welke op circa 1 meter afstand van de perceelgrens staan. Deze bomen kunnen niet worden behouden, omdat hier de inrit voor de parkeergelegenheid van de nieuwbouw is gepland. In overeenstemming met de gemeente is geconcludeerd en afgesproken dat deze bomen gekapt worden. De te rooien bomen worden elders gecompenseerd. Vanwege het gebrek aan ruimte aan de Marktstraat en het Valkenbergplein kan het nieuw openbaar groen niet hier worden gecompenseerd. De initiatiefnemer is met de gemeente overeengekomen dat de aanleg van het openbaar groen wordt afgekocht. Een en ander is vastgesteld in een boomeffectanalyse, opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

3.3.4 CENTRUMPLAN MADE 2016-2025

De doelstelling van het centrumplan is te komen tot een plan voor versterking van de attractiviteit en de economische vitaliteit van het centrum van Made. Gestreefd wordt naar een centrum dat fungeert als kloppend hart, dat aantrekkingskracht heeft op zowel bewoners als bezoekers, en een gunstig (vestigings)klimaat biedt voor bestaande en nieuwe ondernemers. Het plan integreert meerdere beleidsvelden, waaronder centrumfuncties, openbare ruimte, verkeer en evenementen.

De Marktstraat vormt het zwaartepunt van het winkelaanbod in het centrum. De meeste panden hebben een publieksgerichte functie en er is een compleet aanbod in een relatief compact gebied. Het aanbod bestaat enerzijds uit boodschappenwinkels, aangevuld met een divers overig aanbod en de weekmarkt (op woensdag). In de nabijheid van de Marktstraat is één supermarkt gevestigd. Kenmerkend voor het centrum van Made is de historische bomenlaan in de Marktstraat (en in mindere mate in de Kerkstraat). Aan weerszijden van de Marktstraat staan grote (oude) leilinden die een groen en besloten karakter geven aan de straat. Op momenten dat de bomen in blad staan, is de Marktstraat één groene laan.

Aan weerszijden van de Marktstraat zijn de twee grootste parkeerterreinen gelegen: het Valkenbergplein aan de westzijde, en Middelmeede aan de oostzijde. Beide parkeervelden zijn door middel van een voetgangerspadje verbonden met de Marktstraat, waardoor de afstand tot de winkels klein is. Een van de verkeersknelpunten van het centrum van Made is dat het Valkenbergplein weinig wordt gebruikt als parkeerlocatie voor de Marktstraat, onder andere door de matige vindbaarheid en het gevoel uit het centrum te rijden.

De Marktstraat is in de toekomst het gebied waar inwoners van Made hun aankopen doen. Een bezoek aan de voorzieningen in de Marktstraat is gemakkelijk en comfortabel, onder andere wat betreft verkeer en parkeren, verblijfskwaliteit en veiligheid. Potenties voor een compleet en gevarieerd boodschappen-plusaanbod worden hier zoveel mogelijk geconcentreerd. Nu al ligt hier het zwaartepunt van publieksfuncties (winkels, horeca, diensten, ambachten) en zijn hier de meeste consumenten aanwezig. Nieuwvestigings worden zoveel mogelijk in de Marktstraat gevestigd en er wordt ruimte geboden aan vernieuwde concepten. Bestaande winkels buiten de Marktstraat worden uitgenodigd te verplaatsen naar het kernwinkelgebied.

In het uitvoeringsprogramma van het centrumplan is beschreven dat in de Marktstraat een brede centrubestemming gehanteerd blijft, waarbinnen winkels en andere publieksfuncties ruimte krijgen voor dynamiek (marktwerking in regelluwe zone). De woonfunctie wordt op verdieping gestimuleerd en op de begane grond zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling plangebied

Door in de Marktstraat op de begane grond een commerciële functie te realiseren met woningen op de verdiepingen, wordt direct invulling gegeven aan één van de doelen uit het uitvoeringsprogramma van Centrumplan Made 2016-2025.



4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Een activiteit in kolom 1 van onderdeel D nummer 11.2 betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Beoordeling projectlocatie

Op de planlocatie is sprake van bestaande bebouwing en er wordt geen nieuw beslag op de ruimte gedaan. Ook al zou sprake zijn van een toename van de bebouwingsmogelijkheden, dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject laat ruimte voor interpretatie, waarbij onder meer aspecten als de aard, de omvang en de omgeving van de voorziene ontwikkeling een rol speelt. Blijkens jurisprudentie (Rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2021:4488) wordt de realisatie van 14 appartementen in een bestaand hotel niet als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. gezien. De voorziene ontwikkeling betreft het realiseren van 7 appartementen, waardoor wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) is niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

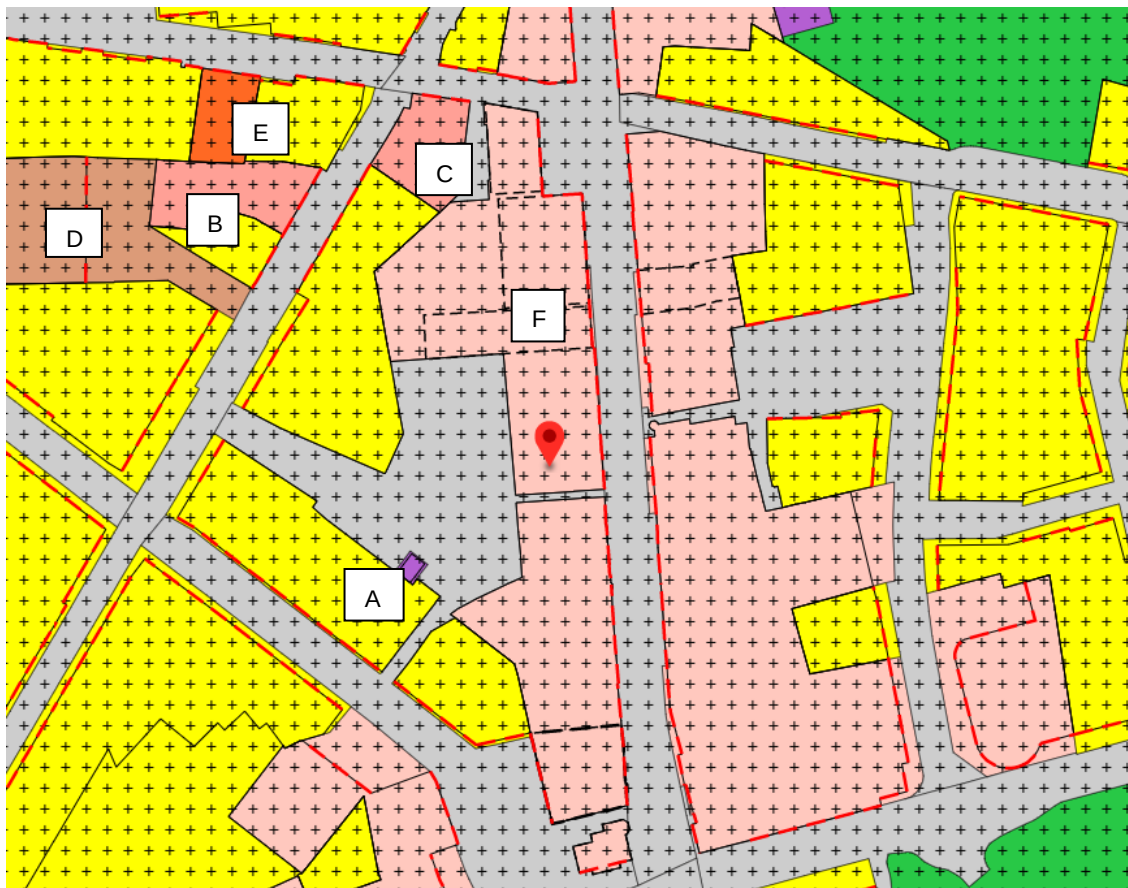
Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

In de handreiking van het VNG wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen, 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemend gebied'. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat in gebieden met functiemenging



meer sprake is van milieubelastende en milieugevoelige functies en omstandigheden die op kortere afstand van elkaar zijn gesitueerd. In gebieden waar sprake is van functiemenging worden kortere richtafstanden gehanteerd dan in gebieden waar sprake is van functiescheiding. Gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeelden woningen met direct daarnaast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven of lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, of gebieden die direct langs grote wegen liggen.

Vanwege de centrale ligging en de aanwezigheid van diverse functies zoals winkels en horeca in de omgeving, is omgevingstype 'gemengd gebied' van toepassing. Daardoor kan in de richtafstandenlijst van de VNG vanuit de geldende milieucategorie één afstandsstap terug worden gezet voor de toe te passen richtafstand. In figuur 4 is een afdruck weergegeven van de omgeving van de planlocatie, waarin nabij gelegen functies zijn geletterd die vanuit milieuzonering mogelijk relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.



figuur 4. Uitsnede verbeelding "Bestemmingsplan Kern Made", nabij gelegen functies geletterd weergegeven.

Nabij de planlocatie gelegen functies zijn in tabel 2 weergegeven met bijbehorende milieucategorieën en daarbij behorende richtafstanden voor ontwikkelingen binnen categorie 'gemengd gebied'.

tabel 2. Functies met bijbehorende VNG richtafstanden in relatie tot afstand tot planlocatie.

Locatie	Functie	Milieucategorie	VNG richtafstand (na correctie 'gemengd')	Afstand tot plan- locatie
A	Nutsvoorziening	-	n.v.t.	36 m
B	Detailhandel	1	0 m	100 m
C	Detailhandel	1	0 m	78 m
D	Maatschappelijk	3.1	30 m	97 m
E	Horeca	2	10 m	125 m
F	Centrum	1	0 m	0 m



Om de maximale planologische invulling van locaties te kunnen beoordelen, zijn de maximale milieucategorieën en richtafstanden van deze locaties toegepast in de tabel. Als een functie op een kleinere afstand van de nieuwe gevoelige bestemming is gelegen dan de VNG richtafstand, is verkennend milieuonderzoek nodig (bijvoorbeeld naar geluid of geur). De afstand tussen de planlocatie en de inrichtingen is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak.

Beoordeling projectlocatie

De afstanden tot nabijgelegen functies worden niet door de VNG richtafstanden overschreden. Locatie F heeft een centrumfunctie waarbinnen detailhandel, dienstverlening, horeca categorie I en II, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en kantoren zijn toegestaan. Dit zijn allen gebruiksmogelijkheden die, zoals ook is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan, goed mengen met andere functies en derhalve ook goed samen gaan met gebruik voor wonen. Als gevolg geldt voor deze functie, in gemengd gebied, een richtafstand van 0 meter. Locatie F is overigens representatief voor de enkelbestemming 'Centrum' waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt en waarmee het wordt omringd.

Ook de overige locaties (A tot en met E) voldoen aan de aan te houden richtafstanden. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de planlocatie niet is gelegen in de milieuzone van nabij gelegen functies, waardoor geen nader onderzoek behoeft te worden uitgevoerd naar mogelijke milieuhinder op de planlocatie vanuit nabij gelegen functies. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Parkeren

In Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018 – 2028 is beschreven dat de gemeente Drimmelen geen specifieke parkeernormen heeft. Voor het toepassen van de parkeernormen gaat men uit van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het CROW, dit betreft publicatie 381 ('Toekomst bestendig parkeren').

De parkeerkencijfers kennen een minimum en maximum normering. Volgens het beleidsplan van de gemeente Drimmelen is in de gemeente Drimmelen geen sprake van een uitzonderlijke situatie, op grond waarvan een hoge of lage parkeerbehoefte verwacht mag worden. Volgens de typologie van stedelijkheidsgraad van het CBS wordt Drimmelen gekwalificeerd als 'weinig stedelijk'. De locatie is gelegen in het centrum.

Beoordeling projectlocatie

De planlocatie is gelegen in het dorpscentrum van de kern Made. In de bestaande situatie bevindt zich in het plangebied een bakkerij met bedrijfswoning. Zoals gebruikelijk bij dergelijke voorzieningen op dergelijke locaties wordt de parkeerdruk als gevolg van het huidige gebruik in de openbare ruimte opgelost. In de bestaande situatie zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De parkeerplaatsen aan de Marktstraat en op het Valkenbergplein worden voornamelijk gebruikt door bezoekers van het centrum, waaronder ook de bestaande bakker wordt gerekend (gezamenlijk met andere commerciële functies in het centrum). Zoals bij de initiatiefnemer bekend, levert de bestaande parkeersituatie rondom de planlocatie geen problemen op.

Huidige parkeerdruk

De oppervlakte van de bakkerij betreft 325 m², in de bouwlaag daarboven is een bedrijfswoning aanwezig (koop, appartement, laag). In de CROW-publicatie is beschreven dat de functie 'dorpscentrum' moet worden gehanteerd bij commerciële voorzieningen in het centrum van dorpen met een beperkte omvang. Voor de bakkerij is daarom de functie 'dorpscentrum' toegepast met gebiedsaanduiding 'schil centrum' omdat in de CROW-publicatie geen parkeerkencijfers zijn opgenomen voor het centrum van een weinig stedelijke gemeente. Het minimum bedraagt 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² en het maximum bedraagt 4,3 parkeerplaatsen per 100 m². Voor deze berekening is de gemiddelde bandbreedte toegepast, te weten 3,3 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlak.

Voor de bedrijfswoning is de functie 'koop, appartement, goedkoop' toegepast met gebiedsaanduiding 'centrum'. Het minimum bedraagt 0,9 per woning en het maximum bedraagt 1,7 per woning. Voor deze berekening is eveneens de gemiddelde bandbreedte toegepast, te weten 1,3 parkeerplaats. De huidige parkeerdruk is in de onderstaande tabel weergegeven.



tabel 3. Parkeerberekening bestaande situatie.

Functie	Functiebenaming CROW	Aantal	Parkeercijfer	parkeerdruk
Bakkerij	Dorpscentrum	325 m ²	3,3	10,73
Bedrijfswoning	Koop, appartement, goedkoop	1	1,3	1,3
Totaal				12,03

De huidige parkeervraag is in totaal 13 parkeerplekken. Het parkeren ten behoeve van de Marktstraat 21 vindt in de bestaande situatie plaats in de Marktstraat en op het Valkenbergplein.

Toekomstige parkeerdruk

In de beoogde situatie zal er een commerciële ruimte, zeven woningen en een inpandige parkeervoorziening met acht parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de planlocatie. Om een ingang van de parkeervoorziening te kunnen maken, komen twee parkeerplekken op het Valkenbergplein te vervallen. Voor de commerciële ruimte is de functie 'dorpscentrum' toegepast met gebiedsaanduiding 'schil centrum', overeenkomstig de berekening van de huidige parkeervraag van de bakkerij. Er is gerekend met 3,3 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlak.

Voor de vijf vrije sector appartementen is de functie 'koop, appartement, duur' toegepast met gebiedsaanduiding 'centrum'. Het minimum bedraagt 1,2 parkeerplaats per woning en het maximum bedraagt 2 parkeerplaats per woning, de toe te passen parkeernorm bedraagt daardoor 1,6 parkeerplaats per woning. Voor de twee betaalbare appartementen is de functie 'koop, appartement, midden' toegepast met gebiedsaanduiding 'centrum'. Het minimum bedraagt 1 parkeerplaats per woning en het maximum 1,8 parkeerplaats per woning. Voor deze berekening is 1,4 parkeerplaats per woning toegepast. De toekomstige parkeerdruk is in de onderstaande tabel uitgewerkt.

tabel 4. Parkeerberekening nieuwe situatie.

Theoretische parkeerbehoefte toekomstige situatie				
Functie	m ²	aantal	parkeer norm	parkeer behoefte
Commerciële ruimte (per 100 m ² BVO)	145		3,3	4,79
Appartement duur bewoners		5	1,3	6,50
Appartement betaalbaar bewoners		2	1,1	2,20
Appartement duur bezoekers		5	0,3	1,50
Appartement betaalbaar bezoekers		2	0,3	0,60
Totaal				15,59

De parkeervraag als gevolg van de nieuwe invulling van de planlocatie bedraagt 15,6 parkeerplaatsen. In Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018 – 2028 is beschreven dat een initiatiefnemer op basis van een berekening van de parkeerbehoefte dient aan te geven hoe het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Als het niet lukt om de parkeerbehoefte van het bouwplan op eigen terrein op te lossen en er zijn ook geen andere (particuliere) alternatieven beschikbaar dan kan nog naar oplossingen in de openbare ruimte worden gekeken. Daarvoor is een parkeerdrukmeting noodzakelijk. De initiatiefnemer dient deze meting uit te (laten) voeren in het gebied dat binnen de acceptabele loopafstanden van de te ontwikkelen functies ligt. Het parkeeronderzoek dient te worden gehouden op de momenten dat er sprake is van piekmomenten in de parkeerdruk. Bij het onderzoek wordt het aantal geparkeerde voertuigen in het openbaar gebied vastgelegd en wordt ook de parkeercapaciteit in kaart gebracht. De opzet van het onderzoek (onderzoeksmomenten en -locatie) dient met de gemeente afgestemd te worden.

Om te onderzoeken in hoeverre het Valkenbergplein genoeg capaciteit heeft voor het verwerken van de parkeerdruk in openbaar gebied, is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In tabel 5 is het aantal te compenseren parkeerplaatsen in de openbare ruimte berekend door de theoretische parkeerbehoefte van de bestaande situatie te vergelijken met de toekomstige situatie.



tabel 5. Parkeerbilans.

Omschrijving	Parkeerbilans				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
Parkeerbehoefte bestaande situatie	3,75	7,00	2,21	1,00	9,05	11,51	1,04	0,91
Parkeerbehoefte Toekomstige situatie	6,00	7,64	9,99	8,70	12,02	11,27	8,64	7,56
Aantal te vervallen parkeerplaatsen	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Parkeerbehoefte incl. te vervallen	8,00	9,64	11,99	10,70	14,02	13,27	10,64	9,56
Aantal aan te leggen parkeerplaatsen	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Te compenseren parkeerplaatsen	0,00	1,64	3,99	2,70	6,02	5,27	2,64	1,56
Te compenseren na salderen	-3,75	-5,35	1,78	1,70	-3,04	-6,24	1,60	0,65

In tabel 6 staan de resultaten van de parkeerdrukmetingen, uitgesplitst per onderzoeksmoment.

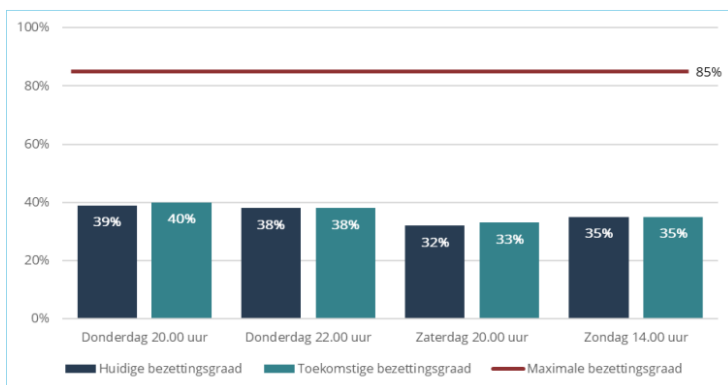
tabel 6. Bezettingsgraad in het onderzoeksgebied.

Bezettingsgraad onderzoeksgebied									
Onderzoeksmoment			OPENBAAR					BIJZONDER	
			Capaciteit	Bezetting	Object	Fout	Totaal	%	Capaciteit
Donderdag 23-11	20.00u	173	63	2	3	68	39%	10	
	22.00u	173	61	2	2	65	38%	10	
Zaterdag 25-11	20.00u	173	48	2	5	55	32%	10	
Zondag 26-11	14.00u	173	54	2	4	60	35%	10	

Onderstaand de belangrijkste constatering van het parkeeronderzoek.

- De hoogst gemeten bezettingsgraad in het onderzoeksgebied is 39% en is waargenomen op donderdag 23 november 2023 om 20.00 uur.
- Tijdens de hoogst gemeten bezettingsgraad zijn in het onderzoeksgebied 105 vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte waargenomen.
- De laagst gemeten bezettingsgraad in het onderzoeksgebied is 32% en is waargenomen op zaterdag 25 november 2023 om 20.00 uur.
- Tijdens de laagst gemeten bezettingsgraad zijn in het onderzoeksgebied 118 vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte waargenomen.

Na realisatie van de commerciële ruimte en de bouw van 7 appartementen moeten op een werkdagavond, werkdagnacht en zaterdagavond 2 parkeerplaatsen worden gecompenseerd (rekening houdend met saldering van het bestaande parkeerprogramma) in de openbare ruimte en op zondagmiddag 1 parkeerplaats. Deze parkeerplaatsen mogen in de openbare ruimte gecompenseerd worden als de bezettingsgraad, inclusief de te compenseren parkeerplaatsen onder de 85% blijft.

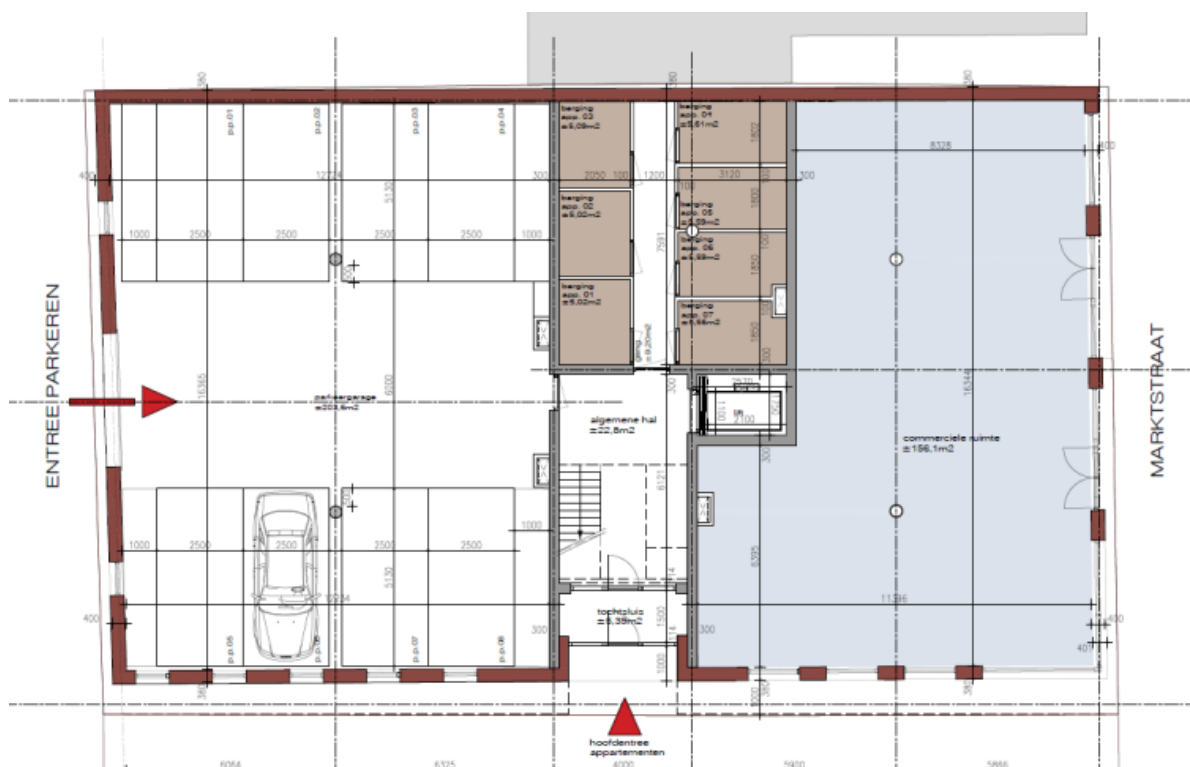


figuur 5. Berekende bezettingsgraad, huidig en toekomstig.



Na het compenseren van het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein voor de commerciële ruimte en de appartementen is de theoretische bezettingsgraad op een werkdagavond het hoogst met 40%. Dit is onder de 85% die als bovengrens wordt gehanteerd als maximale bezettingsgraad door de gemeente Drimmelen. Hierdoor is er binnen een loopafstand van 100 meter van het perceel marktstraat 21 in Made voldoende rest parkeercapaciteit in de openbare ruimte om het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein te compenseren in de openbare ruimte.

In figuur 6 is het ontwerp weergegeven van de inpandige parkeerplaatsen. Aan weerszijden van de parkeervoorziening is een reststrook aangehouden ten behoeve van de manoeuvreerruimte bij het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor het onderhavige planvoornemen.



figuur 6. Ontwerp inpandige parkeerplaatsen

4.4 Verkeer

Het plangebied ligt in het centrum van een weinig stedelijke locatie. De onderhavige ontwikkeling behelst de sloop van een (relatief grote) commerciële functie met bedrijfswoning, ten behoeve van een kleinere commerciële functie met woningen. Omdat het een herontwikkeling betreft, verandert de verkeersgeneratie op de planlocatie nauwelijks. De Marktstraat en omgeving hebben voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersgeneratie te kunnen verwerken.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelige bestemming en dient de geluidbelasting ten gevolge van zoneringplichtige bronnen ter plaatse van het project inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de van toepassing zijnde eisen. Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, binnen de zones rondom wegen (≥ 50 km per uur), geluidgezoneerde industrieterreinen, luchthavens en railverkeer indien de vergunning mogelijkheden biedt voor de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen.



Doorwerking projectlocatie

Met onderhavig planvoornemen worden geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt buiten de geluidszones van geluidgezoneerde transportroutes en op voldoende afstand van bedrijven met een hoge geluidsproductie. Vanuit de Wgh is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren mits voldaan wordt aan de eis van het Bouwbesluit (33 dB binnen). In het kader van een goede ruimtelijk ordening is het raadzaam om o.a. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel te weten. Om inzicht te krijgen in de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel, is de geluidskaart (L_{cum}) van de Atlas van de leefomgeving geraadpleegd. De uitsnede van deze kaart rondom de planlocatie is weergegeven in figuur 7.



figuur 7. Uitsnede geluidskaart, planlocatie rood omkaderd.

De geluidscumulatie op de planlocatie betreft gedeeltelijk 46 - 50 dB, gedeeltelijk 51 - 55 dB. Dit komt overeen met een goede tot redelijke akoestische omgevingskwaliteit. Om er zorg voor te dragen dat het binnenniveau in de beoogde woningen voldoet aan het vereiste uit het Bouwbesluit (maximaal 33 dB) is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen voor het toetsen van het binnenklimaat van de woningen aan het vereiste van het Bouwbesluit.

4.6 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.



Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling projectlocatie

In figuur 8 is een uitsnede weergegeven van de Risicokaart, hierin is de planlocatie weergegeven met de rode cirkel.



figuur 8. Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld).

In figuur 8 is te zien dat nabij de projectlocatie (<200 meter) geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Transportroutes waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt bevinden zich op een grotere afstand van de planlocatie dan 200 meter. Op meer dan 200 meter afstand heeft de ontwikkeling geen significant effect meer op de hoogte van het groepsrisico. Een berekening ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde. Het plangebied is gelegen buiten de maximale effectafstand van de A59 (effectafstand bedraagt 880 meter).

Transport over lokale wegen

Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de OMWB blijkt dat het initiatief binnen het invloedsgebied valt van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die over de Godfried Schalckenstraat/Adelstraat te verwachten zijn. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Er kan volstaan worden met een standaard verantwoording en standaardbrief van de veiligheidsregio. De standaard verantwoording en standaardbrief zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen de gevaren als gevolg van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor



de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van meer dan 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

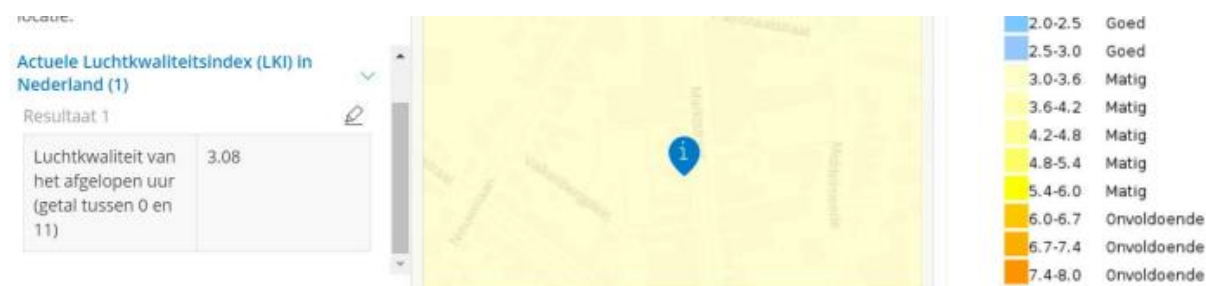
Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van luchtkwaliteitskaarten die worden ontsloten via de Atlasleefomgeving.

Beoordeling projectlocatie

Heersende luchtkwaliteit

Voor PM10 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat er in 2022 in de directe omgeving rondom de planlocatie sprake was van een achtergrondconcentratie van 18,11 µg/m³ voor PM10. Wat betreft NO₂ geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor NO₂ is op de planlocatie sprake van een concentratie van 15,27 µg/m³. Voor de fijnere fractie van fijn stof (PM2.5) geldt een grenswaarde van 25 µg/m³. Op de planlocatie is sprake van een concentratiewaarde van 9,73 µg/m³ PM2.5. De jaargemiddelde concentraties PM10, NO₂ en PM2.5 op de planlocatie liggen onder de grenswaarden die door het RIVM worden gesteld. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit op de planlocatie aanvaardbaar is.

Naast de luchtkwaliteitskaarten, geeft ook de Actuele Luchtkwaliteitsindex (LKI) inzicht in de heersende luchtkwaliteit. In figuur 9 is een afdruk weergegeven van de kaart in de omgeving van de planlocatie. Uit de kaart volgt dat de LKI op de planlocatie 3,08 betreft. Deze waarde valt onder een matige luchtkwaliteit.



figuur 9. Afdruk Atlas Leefomgeving, kaart actuele luchtkwaliteitsindex, planlocatie weergegeven met blauwe pijl.

Projecteffect op luchtkwaliteit

De NIBM-tool is gebruikt om een worst-case berekening te maken voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In de toekomstige situatie is de verkeersgeneratie maximaal 54 mtv/etmaal (blijken cijfers uit CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'). In figuur 9 is een afdruk van de NIBM-tool weergegeven van het vroegste jaar dat de beoogde bebouwing in gebruik wordt genomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	54
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

figuur 10. Afdruk NIBM-tool.

Op basis van de kenmerken van het project wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate verslechtert. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.8 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Indien aanwezige bodemkwaliteit niet past bij de beoogde functie dient de bodem eerst gesaneerd te worden voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Voor gronden die in aanmerking komen voor woningbouw gelden strengere eisen dan voor gronden die worden gebruikt voor wegen of de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Beoordeling projectlocatie

Het onderhavige voornemen betreft een gebruikswijziging van een commerciële functie naar een woonfunctie en commerciële functie op de begane grond. De bebouwingsaanduiding gestapeld zal worden toegevoegd. Het gebruik van de locatie wordt gevoeliger en de aanwezige bodemkwaliteit dient te worden onderzocht. Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek en hierop volgend ook een nader bodemonderzoek uitgevoerd welke beide als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. Hier volgen de resultaten uit de onderzoeken.

In het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat er een matige nikkelverontreiniging en sterke PAK-verontreiniging aanwezig is ter plaatse van één boring. Boven deze boring is in de huidige situatie tegelverharding aanwezig, indien de tegelverharding weggehaald moet worden en er graafwerkzaamheden plaatsvinden rondom deze boring dient er een nader bodemonderzoek plaats te vinden. Dit nader bodemonderzoek heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek.

Op basis van analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen wordt de matige nikkelverontreiniging en de sterke PAK-verontreiniging in de grond als afgeperkt beschouwd. De matige nikkel en de sterke PAK verontreiniging in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf 0,5 m -mv tot maximaal tot circa 1,0 m -mv. De totale omvang van de sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van de boring bedraagt circa 2,5 m³ (5 m² x 0,5 m).

Uitgaande van de volumina van de grondverontreiniging op de onderzoekslocatie ter plaatse van de boring (minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en/of minder dan 100 m³ bodemvolume sterk verontreinigd grondwater) kan gesteld worden, dat de geconstateerde verontreiniging géén geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

De resultaten van het vervolgonderzoek geven géén noodzaak tot saneren van de matig tot sterk verontreinigde grond. Wel wordt geadviseerd om bij de graafwerkzaamheden ter plaatse van de matige tot sterke verontreinigingen de locatie onder milieukundige begeleiding te saneren door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer. Wanneer met dit advies rekening wordt gehouden levert het aspect bodem geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormt het geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het initiatief.

4.9 Archeologie

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden.

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1 juli 2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.



Beleid gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen heeft invulling gegeven aan de Erfgoedwet door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. 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 gemeenteraad van Drimmelen op 24 januari 2013 de Nota Archeologie vastgesteld. De kaart is na 10 jaar verouderd en daarom heeft de gemeenteraad op 8 juni 2023 een update van de Nota Archeologie inclusief geactualiseerde beleidskaart vastgesteld. Op deze beleidskaart zijn de bekende archeologische waarden en de mate van waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van archeologische resten aangegeven. Daaraan zijn vrijstellingsgrenzen gekoppeld. Deze kaart geeft, samen met de vrijstellingsgrenzen, duidelijkheid wanneer er bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek nodig is.



figuur 11. Uitsnede archeologische beleidskaart, planlocatie rood omcirkeld.

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat de planlocatie is gelegen in het gebied met waarde 2. Gronden binnen dit gebied hebben een hoge verwachtingswaarde. Bij ontwikkelingen waarbij de grond wordt geroerd is archeologisch onderzoek nodig, tenzij de ontwikkeling een oppervlakte beslaat die kleiner is dan 100 m² en waarbij de grond maximaal 40 cm -mv wordt geroerd.

Beoordeling projectlocatie

Voor onderhavig planvoornemen heeft een inventariserend veldonderzoek (IVO-O): bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat naar verwachting binnen het plangebied slechts sloopresten aanwezig zijn van een laat-negentiende eeuwse voorganger van de huidige woning binnen het plangebied. Er is derhalve onvoldoende aanleiding om binnen het plangebied vervolgonderzoek te adviseren. Derhalve heeft de gemeente Drimmelen op grond van een selectieadvies besloten om geen vervolgonderzoek uit te voeren en is de archeologische dubbelbestemming die het plangebied heeft op basis van het 'Bestemmingsplan Kern Made' komen te vervallen.

Als men tijdens de bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk worden gemeld.

4.10 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.



Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus 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.

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. In figuur 12 wordt een uitsnede van de Cultuur Historische Waardenkaart weergegeven.



figuur 12. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



Beoordeling planlocatie

Uit de kaart blijkt dat de locatie niet in een landschap van cultuurhistorisch belang is gelegen. Het initiatief heeft geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

4.11 Ecologie

4.11.1 WETTELIJK KADER

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Soortenbescherming

Ten aanzien van flora- en faunabescherming zijn in de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

Gebiedsbescherming

De wet regelt ten aanzien van gebiedsbescherming de aanwijzing, het beheer en de bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Bij de invoering van deze wet is ook de rolverdeling tussen het Rijk en de provincie veranderd. Bij inwerkingtreden van de Wet natuurbescherming hebben de provincies de bevoegdheid gekregen om te bepalen wat wel en niet mag wat betreft natuur. De voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is vervangen door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en dit betreft het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebied. De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeleid met betrekking tot NNN.

Bescherming houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daardoor is er geen sprake van bomen welke vallen onder de Beschermde houtopstanden uit de Wet natuurbescherming. Artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming is hierdoor niet van toepassing. De gemeente Drimmelen heeft wel een Waardevolle bomenkaart opgesteld. Met deze kaart worden de waardevolle bomen beschermd en het kapbeleid vereenvoudigd.

4.11.2 DOORWERKING

Soortenbescherming en bescherming houtopstanden

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling dienen enkele bomen te worden gekapt en bestaande bebouwing te worden gesloopt. Het verontrusten van beschermde dier- en plantsoorten kan daardoor niet worden uitgesloten. Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid beschermde soorten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport behorend bij die quickscan is in de bijlagen van deze toelichting gevoegd.

Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat voorafgaand aan de uitvoering van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden middels aanvullend onderzoek duidelijkheid dient te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van nestlocaties van huismus en gierzwaluw, eekhoorn, alsmede verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis. Dit betreft een jaarrond onderzoek en is in een separaat traject in gang gezet. Op het moment van schrijven is het aanvullend (jaarrond) soortenonderzoek in uitvoering. Tot dusver zijn er gedurende de veldbezoeken geen beschermde soorten aangetroffen. Desalniettemin is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op basis van deze voorwaardelijke verplichting (artikel 10.4) is de sloop van de bestaande opstallen pas mogelijk als uit aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat er geen (mogelijke) gevolgen zijn voor beschermde soorten of hiertoe door het bevoegd gezag ontheffing is verleend.



Gebiedsbescherming

Op een afstand van ca. 8,5 km noordoostelijk van de planlocatie ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Gezien de afstand van de projectlocatie tot dit Natura 2000-gebied zijn directe effecten (oppervlakteverlies en versnippering) en externe effecten (verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trillingen, optische verstoringen of verstoringen door mechanische effecten) op voorhand uit te sluiten. Mogelijke verzuring en vermisting door stikstofdepositie uit de lucht vanuit het project is op voorhand niet uit te sluiten. Om inzichtelijk te maken of er sprake is van stikstofdepositie die mogelijk significante negatieve effecten kan veroorzaken, is middels de nieuwste Aeries Calculator berekend welke stikstofdepositie er kan zijn. Deze berekening met onderbouwing is aan de bijlagen van deze toelichting toegevoegd. Deze berekening heeft betrekking op de bouw- en gebruiksfase van het project. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen significante negatieve effecten veroorzaakt worden.

Bescherming houtopstanden

Rekening houdend met het beoogde planvoornemen kunnen twee beuken niet behouden blijven waardoor een omgevingsvergunning nodig is voor de kap van deze twee beuken. Deze beuken veroorzaken een gevaarlijke druk tegen de scheidsmuur, die reeds op meerdere plaatsen is ingescheurd en hierdoor los en scheef staat. Door deze twee bomen weg te halen en de passage van naar het Valkenbergplein te verbreden wordt een veiligere situatie gecreëerd. Om het projecteffect ten opzichte van bestaande bomen te kunnen bepalen is een Boom Effect Analyse uitgevoerd, het bijbehorende rapport is in de bijlage gevoegd. In deze analyse is geconcludeerd dat tevens twee zuilbeuken tegen de planlocatie niet behouden kunnen blijven. Voor de te rooien bomen als gevolg van de onderhavige ontwikkeling is de initiatiefnemer een compensatieregeling met de gemeente overeengekomen. De initiatiefnemer is met de gemeente afgesproken dat de aanleg van het openbaar groen wordt afgekocht. De te rooien bomen worden op een andere locatie dan het Valkenbergplein gecompenseerd. Vooralsnog denkt de gemeente eraan om de bomen te compenseren op het park aan de Veestraat in Made. Maar dat is onder voorbehoud van de fysieke mogelijkheden (in de bodem) en zo nodig inspraak van omwonenden.

4.12 Water

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkeling. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een toelichting een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (WRP) is vastgesteld op 3 december 2022. Het is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het dient als omgevingsvisie voor andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het WRP geeft uitgangspunten aan waterschappen en gemeenten voor het waterbeleid.

Beleid waterschap

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben de keuren geüniformeerd in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB). Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbeheer. Regelgeving omtrent veranderende waterafvoer door verhard oppervlak, wateronttrekking en drainage worden hierin beschreven. Blijkt de regels uit de geüniformeerde Keur hoeft geen infiltratievoorziening te worden gerealiseerd bij een ontwikkeling waar het verhard oppervlak minder dan 500 m² wordt vergroot.

Water- en Rioleringsplan Drimmelen 2023-2027

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 2023 - 2027. Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen de gemeente wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering, op drukriolering of via 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 niet toe te laten. Bij de



omgevingsvergunning wordt melding gemaakt van de verplichting aan te sluiten op de riolering. Binnen de bebouwde kom of daar waar binnen 40 meter een gemeentelijk riool aanwezig is, dient verplicht te worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Dit afstandscriterium geldt vanaf de perceelsgrens.

Bij nieuwbouw zal het hemelwater gescheiden worden afgevoerd en infiltreren in de bodem of rechtstreeks afstromen naar het oppervlaktewater. Indien infiltratie mogelijk is, geldt dat als uitgangspunt. Indien het hemelwater wordt afgevoerd, vindt dit in principe oppervlakkig plaats of, wanneer dat niet mogelijk is, met behulp van regenwaterriolering. Belasting van de riolering en de rioolwaterzuiveringsinstallatie met schoon water wordt daarmee voorkomen ('vasthouden-bergen-afvoeren'). Ook worden aspecten als droogte, veilige bouwhoogte en drooglegging beschouwd.

Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding of een toename aan verharding, geldt een bergingseis conform de regels uit de Keur van waterschap Brabantse Delta. Daarin is opgenomen dat voor verharding boven de 500 m² een bergingseis geldt van 60 mm over het verharde oppervlak.

Beoordeling projectlocatie

Is gevolg van de onderhavige ontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 170 m². Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding of een toename aan verharding, geldt een bergingseis conform de regels uit de Keur van waterschap Brabantse Delta. Daarin is opgenomen dat voor verharding boven de 500 m² een bergingseis geldt van 60 mm over het verharde oppervlak. Omdat de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak met minder dan 500 m² toeneemt, hoeft er geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd op eigen terrein.

4.13 Duurzaamheid

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet. De beoogde ontwikkeling zal streven naar energieneutraal bouwen, maar zal minimaal voldoen aan de een EPC-waarde van 0 of BENG en de overige geldende energienormen. Er wordt gestreefd naar de toepassing van zoveel mogelijk duurzame materialen en het gebruik van zo min mogelijk verbrandingsmotoren.

4.14 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere risicovolle stoffen dan aardgas en aardolieproducten.

Beoordeling projectlocatie

Op de planlocatie en in de directe omgeving ervan zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het planvoornemen is aanvaardbaar vanuit het aspect kabels en leidingen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor één kadastraal perceel, een postzegelplan. Het perceel ligt in het “Bestemmingsplan Kern Made”. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

5.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemming is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het één en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

5.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt onderdeel een korte toelichting gegeven:

Wonen

In de regeling voor wonen is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende “Bestemmingsplan Kern Made”.



Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” wordt in de artikelen 'Antidubbeltelregel' en 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De 'Antidubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' ten slotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.



6 Uitvoerbaarheid en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Marktstraat 21 te Made betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Drimmelen. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. Voor het in procedure brengen van het plan is omgevingsdialoog opgezet waarvoor alle mogelijke belanghebbenden (buurtbewoners) zijn benaderd. Tijdens deze omgevingsdialoog is het planvoornemen uitgelegd en er was de gelegenheid om vragen te stellen.

Eén belanghebbende heeft schriftelijk laten weten graag nader overleg te willen met de initiatiefnemer over de onderhavige ontwikkeling. In eerste instantie was het plan om 8 appartementen te ontwikkelen. De betreffende belanghebbende had opmerkingen op de eerste schetsen. Hierop is het plan aangepast, waardoor vervolgens 7 appartementen in het plan zijn opgenomen met aan zijkant een dakterras, in overeenstemming met de wens van de belanghebbende.

6.3 Procedure

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan heeft ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Uiteindelijk zijn tegen het plan geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad beslist nu omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en wordt het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzageret-mijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7 Conclusie

Het onderhavige initiatief, het herontwikkelen van Marktstraat 21 in Made tot 7 appartementen en een commerciële ruimte, is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Er wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijk belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.