

BESTEMMINGSPLAN MADE OOST

GEMEENTE DRIMMELEN



18 februari 2010

Gemeente Drimmelen

**Bestemmingsplan
'Made Oost'**

Toelichting / 18 februari 2010

Regels / 18 februari 2010

Verbeelding / schaal 1:1000 / NL.IMRO.1719.1bp08madeoost-vg01

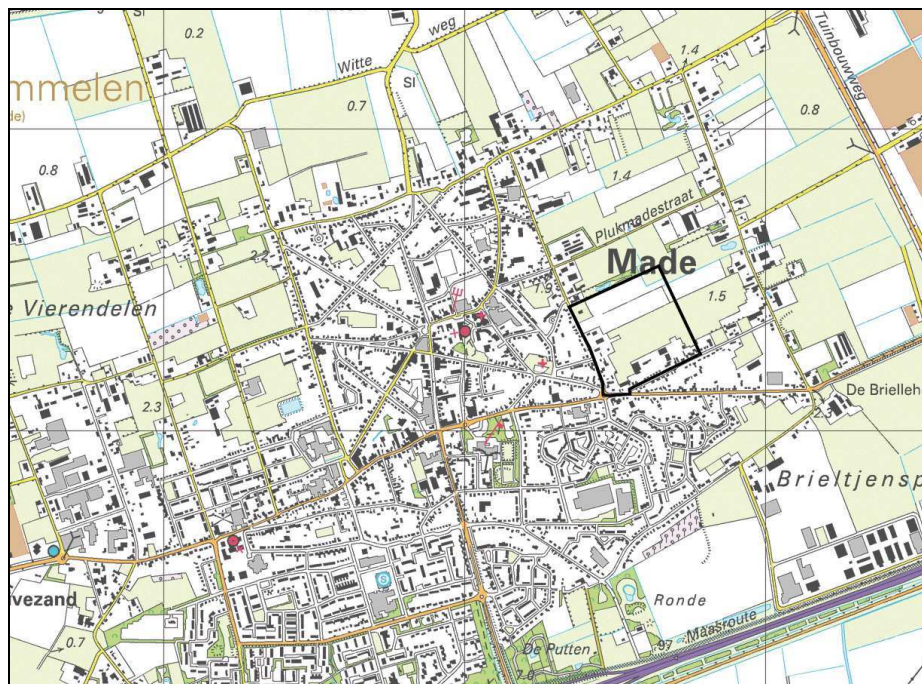
Gorinchem, 18 februari 2010

TOELICHTING

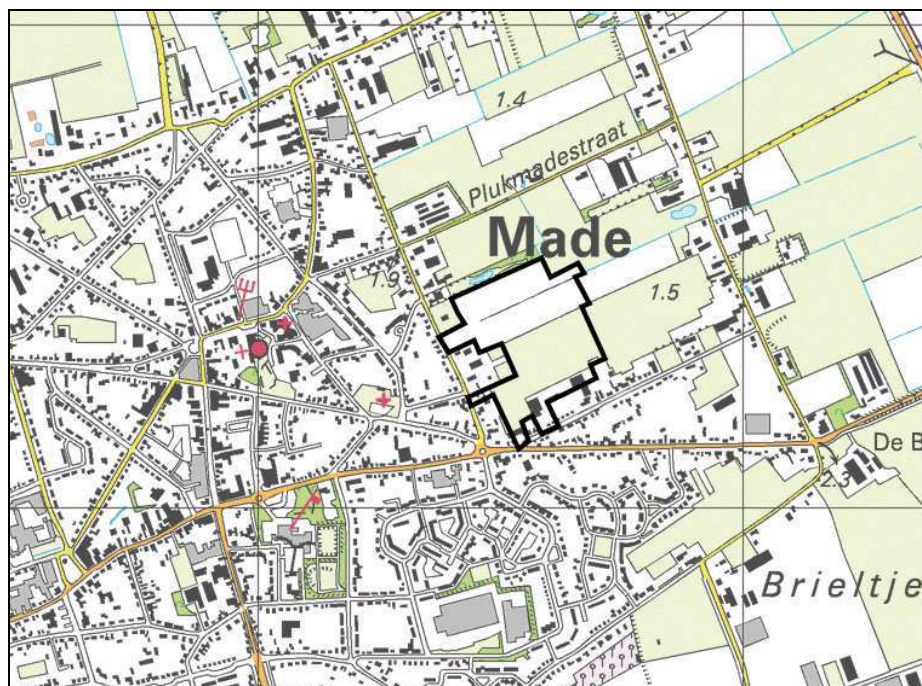
INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
 - 1.1. Algemeen
 - 1.2. Plangebied
 - 1.3. Vigerend plan
 - 1.4. Leeswijzer
- 2. Beleid**
 - 2.1 Bovenlokaal beleid
 - 2.1.1. Nota Ruimte
 - 2.1.2. Streekplan, Interim Structuurvisie en Paraplunota
 - 2.1.3. Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk
 - 2.2 Lokaal beleid
 - 2.2.1. Structuurvisie
 - 2.2.2. Woonvisie
- 3. Analyse van de bestaande situatie**
 - 3.1. Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse
 - 3.2. Functionele analyse
 - 3.3. Milieuhygiëne
- 4. Beschrijving van het plan**
 - 4.1. Beschrijving van het plan in hoofdlijnen
 - 4.2. Toelichting op onderdelen (ontsluiting, groen, water)
 - 4.3. Programma
 - 4.4. Beeldkwaliteit
- 5. Onderbouwing van het plan**
 - 5.1. Archeologie en cultuurhistorie
 - 5.2. Watertoets
 - 5.3. Flora en fauna
 - 5.4. Milieutoets
 - 5.4.1. Bodem
 - 5.4.2. Milieuplanologisch onderzoek
 - 5.4.3. Luchtkwaliteit
 - 5.4.4. Akoestisch onderzoek
 - 5.5. Economische uitvoerbaarheid
- 6. De bestemmingen**
 - 6.1. Het juridische plan
 - 6.2. Beschrijving van de bestemmingen
- 7. Overleg en inspraak**
 - 7.1. Relatie Made Oost en Made Oost 1^e fase
 - 7.2. Inspraak
 - 7.3. Overleg ex artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening
 - 7.4. Ambtshalve aanpassingen Made Oost / totaliteit
 - 7.5. Ambtshalve aanpassingen Made Oost 1^e fase

Bijlage Nota van beantwoording ingekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraak



Ligging Made Oost



Begrenzing Made Oost

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De gemeente Drimmelen is de afgelopen jaren achter gebleven in de ontwikkeling van nieuwe woningen. Dit betekent dat een inhaalslag wordt nagestreefd waarbij een substantieel aantal woningen voor diverse doelgroepen wordt gerealiseerd.

De gemeentelijke structuurvisie plus en het regionaal uitwerkingsplan van de provincie Noord Brabant geven aan dat aan de oostzijde van Made ruimte aanwezig is om nieuwe woonwijken tot ontwikkeling te brengen.

Het bestemmingsplan Made Oost 1^e fase heeft ten doel aansluitend aan de bestaande dorpsstructuur een nieuwe woonwijk tot ontwikkeling te brengen.

Tevens geeft het plan invulling aan de vrijkomende locatie van een milieuhinderlijk bedrijf aan de Zandstraat en maakt daarmee sanering (verplaatsing) van dit bedrijf mogelijk.

1.2. Ligging van het plan

Het plangebied Made Oost is globaal weergegeven op de kaartjes ligging Made Oost en begrenzing Made Oost. Het grenst direct aan de oostzijde van de bestaande dorpsbebouwing. De aansluiting op het dorp wordt gevormd door de Kalverstraat en de Zandstraat.

Aan noord- en oostzijde wordt het plan begrensd door agrarisch gebied.

Het plangebied is ongeveer 6,8 hectare groot.

Aan de Kalverstraat verloopt de grens nogal grillig. Er is getracht met de eigenaar van Kalverstraat 20 overeenstemming te bereiken om tot ontwikkeling van zijn perceel te komen. Onderhandelingen hebben geen resultaat opgeleverd.

1.3. Vigerend plan

Het plangebied valt grotendeels in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 10.09.98 en goedgekeurd door G.S. op 27.04.99; besluit van de Kroon op 25.09.02) en voor een klein deel in het vigerende bestemmingsplan Zandstraat (vastgesteld door de gemeenteraad op 30.05.91 en goedgekeurd door G.S. op 10.01.92).

De betreffende gronden zijn bestemd voor respectievelijk agrarische doeleinden en bedrijfsdoeleinden.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Om deze reden wordt een herziening van deze bestemmingsplannen in procedure gebracht.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welk beleid van hogere overheden en van de gemeente Drimmelen sturend is voor de voorgenomen ontwikkeling van het plan Made Oost en hoe dit plan past binnen deze kaders.

In hoofdstuk 3 is een beknopte analyse van de situatie opgenomen.

In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven en op diverse aspecten toegelicht.

Hoofdstuk 5 onderbouwt het plan op diverse ruimtelijk relevante aspecten.

In hoofdstuk 6 wordt de inhoud van de bestemmingsregeling uiteengezet.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 een toelichting op de procedures gegeven.

2. BELEID

2.1. Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Door het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan is het aantal beleidslijnen dat doorwerking verdient, beperkt.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM), 2005;
- Streekplan, interim structuurvisie, paraplunota
- Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk (Provincie Noord Brabant), 2005.

2.1.1 Nota Ruimte

In mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd, waarin minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vormt een belangrijk aandachtspunt bij het beheer van bestaande woongebieden.

2.1.2 Streekplan, Interim Structuurvisie en Paraplunota.

In lijn met het nationaal ruimtelijk beleid onderstreept het Streekplan 2002 het doel om landelijk gebied open te houden en steden verder te laten verstedelijken. Om dit te sturen, onderscheidt de provincie in het Streekplan 2002 vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. De gemeente Drimmelen en daarmee het plangebied ligt in de landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Binnen deze landelijke regio staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei en lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De concrete keuzes op het gebied van wonen en werken worden op regionaal niveau gemaakt in de zogenaamde uitwerkingsplannen van het streekplan.

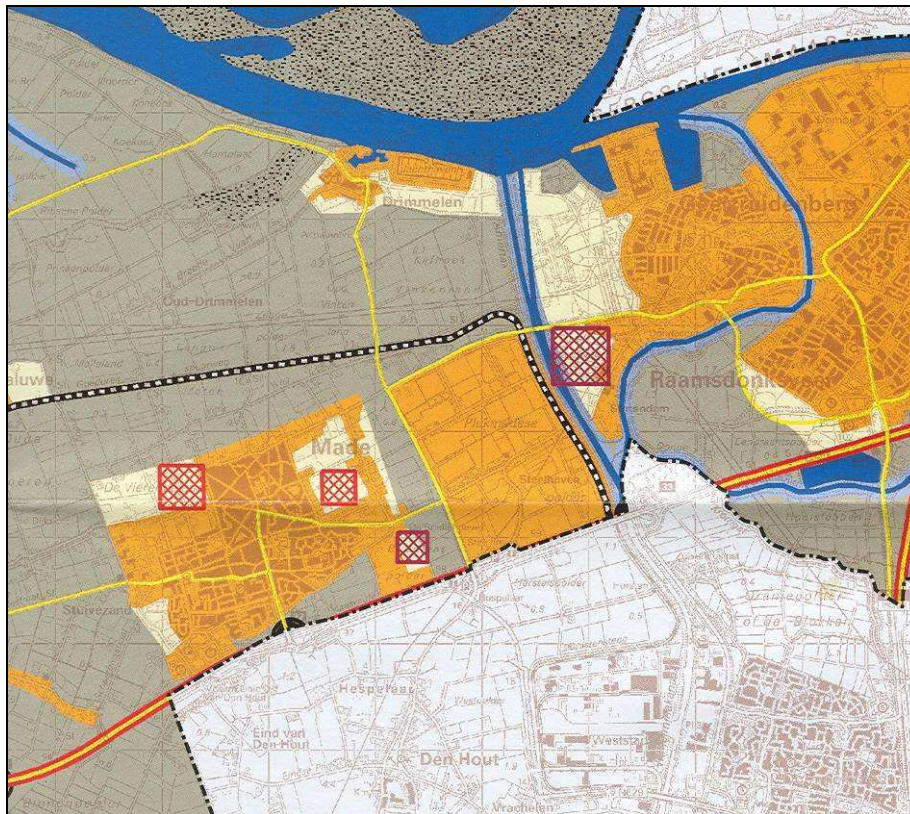
Inmiddels is per 1 juli 2008 het streekplan vervangen door de provinciale Interim Structuurvisie Noord Brabant "Brabant in ontwikkeling" en de paraplunota ruimtelijke ordening. De Structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen en de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. In de uitvoeringsagenda staat welke (juridische, financiële en / of communicatieve) instrumenten de betreffende overheid inzet om haar beleid uit de structuurvisie te realiseren. Inhoudelijk komt de Interim Structuurvisie grotendeels overeen met het bestaand ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in "Brabant in balans, streekplan Noord Brabant 2002".

Het thema ruimtelijke kwaliteit is in de Interim Structuurvisie als overkoepelend thema op genomen.

2.1.3 Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

Het ruimtelijk beleid voor de regio is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Dit plan, dat op 21 december 2004 door GS is vastgesteld, vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Drimmelen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Inhoudelijk kent het Uitwerkingsplan dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag.



Plankaart regionaal uitwerkingsplan (uitsnede)



Structuurvisie Plus / plankaart kern Made

2.2. Lokaal beleid

In deze paragraaf worden beknopt de belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten aangehaald, waarop het plan voor Made Oost 1^e fase is gebaseerd.

2.2.1. Structuurvisie Plus

In 2003 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een Structuurvisie Plus vastgesteld. Deze beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De Structuurvisie Plus legt een globale contour rondom de kernen in de gemeente, waaronder de kern Made. De ontwikkeling van Made Oost 1^e fase valt geheel binnen de begrenzings van de Structuurvisie Plus.

2.2.2. Woonvisie

In 2004 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een Woonvisie 2004 + vastgesteld. In deze Woonvisie 2004 + zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.

De gemeente Drimmelen streeft naar een evenwichtig woningbouwprogramma, met daarin een redelijke verdeling tussen huur- en koopwoningen en met een diversiteit aan prijscategorieën. Daarin is ook een substantieel aandeel van 30 % goedkope woningen opgenomen, waarvan een gedeelte uitgevoerd als expliciet goedkope starterswoning. Ook vraagt de woonvisie om aandacht voor levensloop bestendige woningen (ook geschikt voor ouderen) en voor multifunctionele woningen.

In de woonvisie 2004 + is een woningbouwprogramma opgenomen van 600 woningen in de tijdspanne 2005 - 2008. Helaas is de woningbouwproductie achtergebleven. In de afgelopen 2 jaar zijn niet de geplande 300 woningen, maar slechts 150 woningen gebouwd.

Er is de laatste jaren door de gemeente veelal ingezet op herstructurering van bedrijfslocaties en inbreidingslocaties. Deze tijdrovende projecten waren debet aan de achterblijvende productie.

Ook in 2007 worden onvoldoende woningen opgeleverd om het bouwprogramma weer op schema te brengen. Daarom is gekozen voor een inhaalslag op uitbreidingslocaties. Zowel het plan Made Oost als Made Prinsenvolder moeten deze inhaalslag vorm geven.

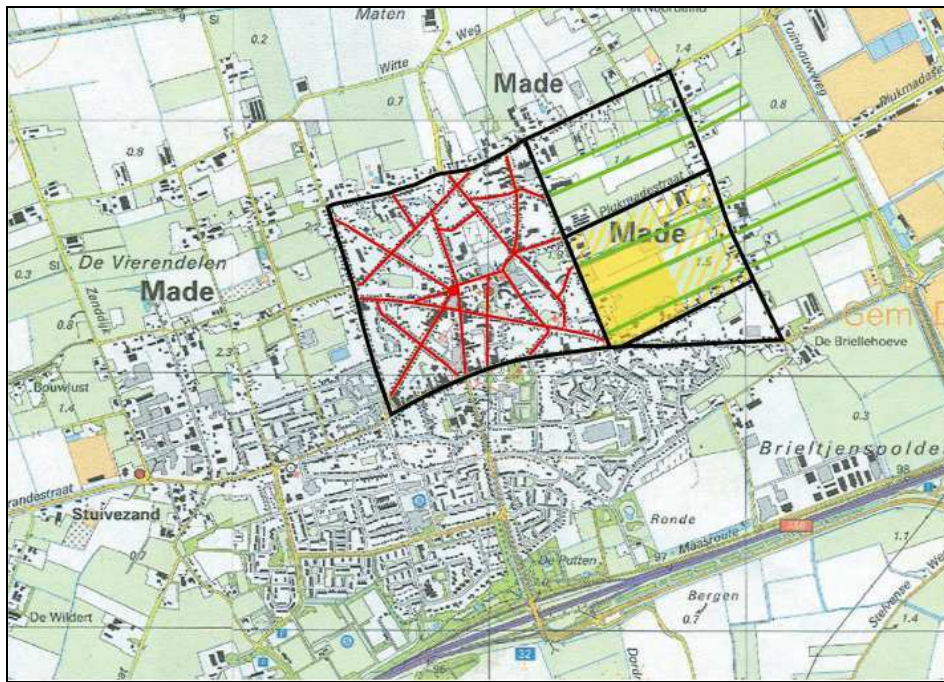
Als de plannen Made Oost en Made Prinsenvolder (West) ongeveer gelijktijdig worden uitgevoerd zullen er ongeveer 350 woningen aan het totale bestand van Made worden toegevoegd. Gelet op de verschillende opzet van de plannen en de grote vraag naar (betaalbare) woningen, wordt verwacht dat deze plannen elkaar niet zullen bijten. Voorts zal de bouw van vrije sector woningen zorgen voor een zeer gewenste doorstroming op de woningmarkt.

De Woonvisie 2004 + is leidraad voor de programmatische opbouw van het plan Made Oost 1^e fase.

In zowel het gemeentelijk woningbouwprogramma als het provinciaal uitwerkingsplan is de woningbouwlocatie Made Oost 1^e fase opgenomen voor de periode 2006 - 2010.

2.2.3. Rood met Groen

Op 12 april 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Rood met Groen - koppeling zoals die in het streekplan beschreven staat. Dit betekent dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag met woningbouw elders wordt gecompenseerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De vrijkomende middelen zullen worden gestort in een groenfonds van waaruit ecologische verbindingzones zullen worden aangelegd.



Ruimtelijke analyse



Luchtfoto

3. ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

3.1. Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse

De locatie Made Oost ligt aan de oostzijde van het dorp. De locatie maakt onderdeel uit van een grotere blokstructuur die gevormd wordt door de Kalverstraat, de Zandstraat, de Voorstraat en de Plukmadestraat.

De Kalverstraat is een onderdeel van de dorpstructuur, de Zandstraat en de Voorstraat (en in beperkte mate ook de Plukmadestraat) zijn zodanig intensief bebouwd dat invulling van dit geheel een logische dorpsontwikkeling binnen bestaande structuren impliceert.

De structuur van dit geheel kent - geheel anders dan het patroon in het centrum van Made - een duidelijke oost west richting: sloten en wegen lopen vanuit het centrum, vanaf de Kalverstraat van west naar oost door het landschap. Deze structuur is in eerste instantie bepalend voor de opzet van het plan.

Het geschetste blok omvat centraal in het blok een sloot en ook een lichte overgang van iets hoger (dorpszijde) naar iets lager (landzijde) gebied.

Het plan Made Oost omvat ongeveer een kwart van het blok, vanaf de Kalverstraat en de Zandstraat tot aan de sloot centraal in het gebied.

Ontwikkeling van het plan Made Oost zal zodanig moeten geschieden dat te zijner tijd op een vanzelfsprekende wijze een vervolg kan worden gegeven aan een groter geheel (binnen de aangegeven wegenstructuur).

3.2. Functionele analyse

Het plan wordt begrensd door wegen (Kalverstraat en Zandstraat) met daaraan een matig intensieve bebouwing. Deze bebouwing bestaat vrijwel geheel uit woningen (grondgebonden, veelal vrijstaand, veelal in een landelijke of agrarische typologie).

Uitzondering hierop vormen twee bedrijven aan de Zandstraat (Pals en Vanotools). Deze bedrijven passen niet in de woonomgeving en veroorzaken ook milieuhinder in de directe omgeving. Verplaatsing van deze bedrijven zal een positieve betekenis hebben voor de bestaande omgeving. Verplaatsing van deze bedrijven is ook voorwaarde om de aangrenzende gronden te kunnen ontwikkelen.

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden.

3.3. Milieuhygiëne

Aan de oostzijde van Made komen langs de Plukmadestraat, de Voorstraat en de Zandstraat komen meerdere bedrijven (merendeels agrarische bedrijven) voor die verantwoordelijk zijn voor een milieubelasting van hun omgeving.

In het plangedeelte dat nu wordt ontwikkeld geldt dit alleen voor de bedrijven Pals en Vanotools aan de Zandstraat. Verplaatsing van deze bedrijven schept ontwikkelingskansen voor woningbouw.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1. Beschrijving van het plan in hoofdlijnen

Bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van het plan van voor Made Oost zijn twee assen die vanaf de Kalverstraat van west naar oost (geheel conform de landschappelijke opbouw van het gebied) verlopen.

Aan deze assen zijn de bijzondere plekken van het plan gesitueerd. Tussen deze assen zorgen kleinere verbindingswegen voor een plezierige fijnmazigheid in de structuur van het plan.

Het plan is zodanig opgezet dat er een logisch vervolg in oostelijke en noordelijke richting aan kan worden gegeven. De wegenstructuur biedt in die richtingen een optimum aan koppelingsmogelijkheden.

Bijgevoegd kaartbeeld over de hoofdstructuur van het blok Kalverstraat / Plukmadestraat / Voorstraat / Zandstraat geeft een heldere indicatie van een uit het landschap voortvloeiende ontwikkelingsfilosofie voor Made Oost. Uiteraard is dit kaartbeeld slechts indicatief.

Voor geheel Made Oost is een plan ontwikkeld met een dorps en op Made aansluitend karakter.

De opbouw van het plan bestaat uit een tweetal assen die vanaf de Kalverstraat het gebied in steken. De assen zijn bepalend voor de groenstructuur, de waterstructuur en voor de gehele beleving van de ruimtelijke structuur van Made Oost. Tussen de assen creëren eenvoudige verbindingstraatjes plezierige kleinschalige woonmilieus.

Bijgevoegd kaartbeeld geeft indicatief het stedenbouwkundig plan voor het grotere plan Made Oost weer. Kenmerkend zijn de logica die uit de landschappelijke structuur voortvloeit en de overgang van een wat meer intensieve verstedelijking in de zuidoost hoek naar meer extensieve verkavelingen in het overige gebied.

Het plan verkrijgt een dorps karakter. Dit impliceert dat het plan voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen bestaat en slechts enkele appartementenblokken:

- Aan het einde van de noordelijke as wordt een appartementenblokje in 3 lagen geplaatst. Dit blokje accentueert de bijzondere positie in het plan (en in een groter geheel). Tegelijkertijd blijft het accent bescheiden in zijn hoogte (3 lagen), breedte en diepte en zal ook in architectonische zin moeten aansluiten op zijn omgeving.
Onder het appartementenblokje wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Deze parkeerkelder is half verdiept en zal maximaal 1.30 meter boven maaiveld uitsteken.
- Centraal in het plan worden aan het groene plein twee appartementenblokjes in 2 lagen gesitueerd. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan goedkope starterswoningen. In ruimtelijke zin worden deze woningen ervaren als gewone rijtjeswoningen. In architectonische zin zullen zij aansluiten op de architectuur van de omgeving.

Het plan kent meerdere zones met daarin een bepaalde woningtypologie. Deze zones zijn zodanig opgezet dat er interessante ruimtelijke samenhangen ontstaan (bijvoorbeeld een reeks langs een laan) en ook zodanig dat er een interessante afwisseling tussen meer open bebouwing en meer gesloten bebouwing ontstaat (bijvoorbeeld grote kavels centraal in het plan).

Het stedenbouwkundig plan, zoals weergegeven op bijgevoegd kaartbeeld geeft duidelijk de intenties van het plan Made Oost weer.



Hoofdstructuur ontwikkeling aan de oostzijde van Made



Stedenbouwkundig plan Made Oost

4.2. Toelichting op onderdelen

Ontsluiting

Het plan wordt ontsloten door twee wegen die vanaf de Kalverstraat het gebied in leiden. Deze wegen kunnen in de toekomst worden doorgetrokken, bij eventuele ontwikkeling van een groter Made Oost. Tussen de beide hoofdontsluitingswegen zorgen eenvoudige woonstraten voor de ontsluiting van de woonbuurten.

Het plan gaat uit van een 30 - km regime voor het gehele plangebied.

Groenvoorzieningen

Aan de beide lanen in het plan zijn twee groenvoorzieningen gekoppeld. De laan in het noordelijk plan-deel krijgt door zijn gescheiden rijbanen, groene middenberm (met wateropvang) en laanbeplanting een royale en groene uitstraling.

Aan de laan in het zuidelijk plandeel zijn twee groene pleintjes gekoppeld die bijdragen aan een groen en ruim beeld van de wijk en beide ook voorzien in gebruiksfuncties voor de wijkbewoners, zoals ontmoeten, spelen, et cetera.

Water

Het plan voorziet, gekoppeld aan de groenvoorzieningen in waterpartijen. Dit water heeft een praktische betekenis in de zin van wateropvang (retentie) voor de woonwijk. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 5.2.

Daarnaast heeft het water ook visuele betekenis: het brengt aardigheid en ruimte in de woonwijk.

Er kunnen verschillende oplossingen voor de berging van het water worden ontwikkeld: oppervlaktewater, wadi structuren, verlaagd aangelegd parkje en eventueel een ondergrondse berging.



Ontsluitingstructuur (in zijn totaliteit 30 km - regime)
(rood: hoofdwegen / geel: buurtstraten)



Groenstructuur

(lichtgroen: groene pleintjes, spelen / donkergroen: laanbeplanting, indicatief)



Waterstructuur

(blauw: oppervlaktewater / gearceerd: retentie in combinatie met groenvoorziening)

4.3. Programma

Algemeen

Het plan voorziet in de bouw van 152 woningen,

Deze woningen kennen een grote diversiteit in typologie, grootte en prijscategorie. Bijgaand kaartje geeft een indruk van deze diversiteit.

Met deze diversiteit wordt ingespeeld op woonwensen van diverse doelgroepen.

Ruimte voor ruimte

Er vallen 14 woningen in een specifiek regime van ruimte voor ruimte kavels. Dit betreffen 10 woningen aan de noordzijde van het plan en 4 woningen centraal in het plan. Voor deze laatste 4 geldt dat het weliswaar ruimte voor ruimte kavels zijn, doch dat als deze kavels binnen 2 jaar na vaststelling van het plan nog niet zijn afgenomen, zij worden omgezet in reguliere woningbouwkavels.

Gemeentelijke woonvisie

De gemeentelijke woonvisie – die ten doel heeft een evenwichtige verdeling van woningcategorieën tot stand te brengen is van toepassing op $152 - 14 = 138$ woningen

Specifiek in het programma is het aandeel goedkope woningen. Volgens de uitgangspunten van de woonvisie moet 30 % van het totaal van 138 in de goedkope sfeer worden gerealiseerd.

Met 42 goedkope woningen (voor het overgrote deel starterswoningen) in het zuidelijk plandeel voorziet het plan hierin. Specifiek in de categorie goedkope woningen zijn twee blokjes appartementen (16 woningen) in twee lagen, die expliciet als starterswoning zullen worden ontwikkeld.

Parkeerprogramma

Het project voorziet in ongeveer 295 parkeerplaatsen, waarvan er ongeveer 140 op eigen erf geprojecteerd zijn en ongeveer 155 in de openbare ruimte. Hiermee wordt een gemiddelde parkeernorm van ongeveer 1,9 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

De parkeerplaatsen op eigen erf zijn berekend met als uitgangspunt dat voor woningen 2/1 kap 1 parkeerplaats per woning (oprit / garage) wordt gerealiseerd. Voor de starterswoningen zijn circa 12 parkeerplaatsen op een gezamenlijke hof voorzien. Voor de vrijstaande villa's zijn 2 parkeerplaatsen per woning (lange oprit / garage) op eigen erf opgenomen.

Onder het appartementenblokje aan het einde van de noordelijke as wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Deze parkeerkelder is half verdiept en zal maximaal 1.30 meter boven maaiveld uitsteken.

De parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden grotendeels in parkeervakken langs de straat gerealiseerd en soms als een compact parkeerterreintje.

De bestemmingsplankaart biedt enige flexibiliteit. Dit betekent dat ook het programma nog (zeer kleine) variaties kan ondergaan. Bijgevoegd programmakaartje is slechts indicatief.



Kaartje indicatief programma

- Vrijstaand op grote kavel / ruimte voor ruimte
- Ruimte voor ruimte / t.z.t. reguliere kavels
- Vrijstaand op kavels
- 2/1 kap groot / vrijstaand
- 2/1 kap klein
- Rijwoningen goedkoop
- Starterswoningen
- Gestapelde starterswoningen
- Appartementen middelduur

4.4. Beeldkwaliteit

De sfeer van Made

Made is een dorp met een landelijk en traditioneel karakter. De stedenbouwkundige opzet van het plan speelt in op dit karakter. Ook gelden dorpse en traditionele motieven als uitgangspunt voor de architectonische uitwerking.

In hoofdlijnen betekent dit:

- Toepassing van traditionele hoofdvorm van de gebouwen, in casu toepassing van woningen met kappen met een relatief forse helling, overwegend tentdaken of zadeldaken.
- Toepassing van traditionele materialen, met name (roodbruine) baksteen en keramische dakpannen.

De verwijzing van naar traditionele kenmerken impliceert niet dat op een historiserende manier gebouwd zou moeten worden. Ook met eigentijdse vormgeving kan zeer wel aangesloten worden op bovengaande uitgangspunten. Bijgaande referentiebeelden illustreren dit.



traditionele tweekapper, eigentijds uitgewerkt



traditionele reeks, eigentijds uitgewerkt



moderne villa, geïnspireerd op traditionele vormen

De samenhang in het gebied

Het project Made Oost, met daarin het project Made Oost 1^e fase, is een eenheid waar de bovengeschilderde

te sfeer het beeld bepaald. Deze eenheid wordt verder opgebouwd door bepaalde reeksen een expliciete samenhang / eenduidigheid te geven en andere gebieden veel meer een vrije opbouw toe te kennen. Bijgaand kaartbeeld illustreert de belangrijkste samenhangen.

Specifieke elementen

Het plan zal in veel opzichten een duidelijke samenhang vertonen die verband houden met de dorps sfeer van Made. In dit geheel zijn meerdere variëteiten mogelijk en zijn op specifieke plekken in het stedenbouwkundig plan kleine subtile accenten in de architectuur gewenst.

Het meest specifiek is het appartementenblokje aan het uiteinde van de noordelijke laan. Dit blokje moet een duidelijk accent vormen, aansluitend op de statige reeks aan de zuidzijde van de laan. Tegelijkertijd moet dit blokje een kleinschaligheid vertonen die past bij de landelijke sfeer rondom.

De appartementenblokjes voor starters dienen een zeer aan de grondgebonden woningen verwante architectuur en uitstraling te verkrijgen. Zij vormen een onderdeel van geschetste samenhangen in de architectuur.

Onderstaand kaartje illustreert een gezoneerde opbouw in de verschijningsvorm



- reeks met eenheid van statige woningen; 2 tot 2,5 laag, baksteen, zadeldak
- statige vrijstaande woningen; 2 lagen, baksteen, zadeldak; aankondiging van de reeks
- landelijke woningen, aansluitend op de directe omgeving
- reeks van eenduidige woningen; 2 lagen, baksteen, zadeldak
- variëteit aan woningen; 1 tot 1,5 laag, baksteen, tentdak
- specifiek element, gelede opbouw, 3 lagen

5. ONDERBOUWING VAN HET PLAN

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Made Oost is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Dit onderzoek is verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een “Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/04 Bureauonderzoek Made-Oost, gemeente Drimmelen” uitgevoerd (rapport van 21 januari 2010 projectnummer 04942 revisie 00). In dit rapport wordt de volgende conclusie getrokken:

Het plangebied Made-Oost ligt ten oosten van de laatmiddeleeuwse kern Made. Over de verschijningsvorm van deze kern kan niets met zekerheid worden gezegd. Verondersteld moet worden dat het gaat om een kerkgebouw met daarom heen boerderijen en huizen langs de verschillende wegen van de nederzetting. Meer naar de Nieuwe Tijd toe vindt er vervolgens een verdichting van deze bebouwing plaats. Op basis van historisch kaartmateriaal is te zien dat deze verdichting voor de omgeving van het plangebied pas relatief laat in de negentiende en twintigste eeuw plaatsvindt. Op basis van de geomorfologische kaart de bodemkaart maakt het plangebied deel uit van een ontgonnen veenvlakte, in een dekzandvlakte. Meer naar het noorden is een (hogere) dekzandrug gelegen waarvan de flank niet of alleen beperkt in het plangebied aanwezig is. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor uitgevoerde ontgroningen op basis van de provinciale ontgroningenkaart en het Actuele Hoogtebestand Nederland. Op basis van de gegevens zoals bekend in Archis zijn er meerdere vondstmeldingen uit het verleden bekend die, voor zover relevant, duiden op een meer permanente menselijke aanwezigheid vanaf de Late Middeleeuwen. Deze bewoning zal plaats hebben gevonden langs de verschillende wegen, waarvan er feitelijk geen binnen de grenzen van het bestemmingsplan voor het voorliggend plangebied zijn gelegen. Het plangebied heeft op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een lage archeologische verwachtingswaarde.

Op basis van de bevindingen van dit bureauonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit op basis van de verwachtingswaarde van het plangebied op de IKAW en CHW, de afwezigheid van vondsten uit het plangebied en het verkregen beeld van de bewoningsgeschiedenis van de kern Made. Dit ter beoordeling aan de bevoegde overheid, in deze de gemeente Drimmelen.

Conclusie:

Aanbevolen wordt om voor het plangebied geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682. Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

5.2. Watertoets

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een “Waterparagraaf Made Oost, Made” uitgevoerd (rapport van 16 augustus 2007 projectnummer 168446 revisie 02).

In dit rapport wordt de huidige situatie in het terrein geanalyseerd, wordt het geldende waterbeleid en de randvoorwaarden van de waterbeheerder uiteengezet, en wordt de toekomstige situatie daaraan getoetst.

De volgende conclusies voor Made Oost worden getrokken:

- De locatie ligt in een hydrologisch gevoelig gebied.
- Bij de bouw worden bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt.
- Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel
- Het vuilwater (DWA) wordt aangesloten op het drukriool, gelegen aan de Plukmadestraat. Hiervoor moet binnen het plangebied een ‘eigen’ systeem met rioolgemaal worden aangelegd.
- Als gevolg van de ontwikkeling worden een aantal kavelsloten gedempt. Ter compensatie moet 550 m² nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd.
- Om aan de normen van het waterschap te voldoen, is voor een t=10 situatie (heftige regenbui) een berging benodigd van circa 950 m³. Deze hoeveelheid water dient te worden geborgen of geïnfiltreerd in het gebied.
- Binnen het plan is circa 1140 m² oppervlaktewater en circa 2450 m² aan groene waterberging voorzien. Hiermee wordt aan de bergingsnorm voldaan.

Over de watertoets is overleg gepleegd met het Waterschap Brabantse Delta. Bij brief van 17 augustus 2007 heeft het waterschap Brabantse Delta een positief wateradvies gegeven.

Voor een volledig inzicht in de watertoets wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

5.3. Flora en fauna

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een “Natuurtoets gebiedsontwikkeling Made Oost” uitgevoerd (Oranjewoud, 15 januari 2007, projectnummer 168446).

In dit rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Op de planlocatie komen geen strikt beschermde soorten voor die een belemmering kunnen vormen voor de bestemmingswijziging.
- Op de planlocatie komen wel enkele algemene kleine zoogdieren en amfibieënsoorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen, dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora en faunawet te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen.
- De te slopen bedrijfsopstallen fungeren niet als kraamverblijf of winterverblijf van vleermuizen. Enkele opstallen zijn potentieel geschikt als tijdelijk zomerverblijf (te verwachten soorten: gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger). Door een zorgvuldige handelwijze bij de sloop wordt voorkomen dat mogelijk in de zomer (tijdelijk) verblijvende dieren verstoord of gedood worden. Door de voorgenomen ingreep worden geen vliegroutes en geen significant oppervlak aan foerageergebied aangetast. Er treden derhalve geen negatieve effecten op voor vleermuizen. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden. Er hoeft derhalve geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora en faunawet te worden aangevraagd.
- Op de planlocatie komen alleen algemene broedvogelsoorten voor. Door de werkzaamheden af te stemmen op de vogelbroedtijd kunnen effecten op broedvogels worden voorkomen.
- Voor alle beschermde soorten geldt de bepaling van zorgplicht. Deze houdt in dat bij de uitvoering van werkzaamheden rekening moet worden gehouden met kwetsbare perioden van dieren,

- zoals winterslaap en voortplantingstijd. Door een zorgvuldige planning van werkzaamheden kan de zorgplicht goed worden ingepast in het werk.
- De rapportage Oranjewoud doet enkele aanbevelingen voor deze zorgplicht

Voor een volledig inzicht in de natuurtoets wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

Omtrent een veronderstelde mogelijkheid dat in bedrijfsopstallen steenuilen nestelen of dat zij slechts binnen het plangebied fourageren is door Oranjewoud (mei 2008, projectnummer 168446) een nader onderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek trekt de conclusie dat door het project een gebied van circa 2,5 hectare verdwijnt als territorium van de steenuil. Behalve een sloot met een ruige kruidachtige oeverbegroeiing zal geen ander geschikt jachtbiotoop verdwijnen.

Het nest van de steenuil zal als gevolg van de planontwikkeling niet verstoord worden. Ook de omvang van het foerageergebied zal niet of nauwelijks afnemen, want de nieuwbouwwijk komt niet in het preferente jachtgebied van de steenuil te liggen. Een ontheffing in het kader van de flora en faunawetgeving is daarom niet nodig.

Het rapport doet de aanbeveling er voor te waken dat de biotoop in het territorium en zijn omgeving niet verder afneemt. Tenslotte doet het rapport enkele suggesties om de overlevingskansen van de steenuil te verbeteren.

Voor een volledig inzicht in het Steenuilonderzoek wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

Overigens biedt het gemeentelijk landschapsbeleid aanknopingspunten voor het toekomstige foerageergebied van de steenuilen.

Tenslotte is aan de gemeenteraad voorgesteld om uit de opbrengsten van de rood met groenregeling uit Made Oost een budget in te zetten op maatregelen voor een goed leefgebied van de steenuil.

5.4. Milieutoets

5.4.1. Bodem

a. Historisch onderzoek

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een "Historisch onderzoek Kalverstraat - Zandstraat uitgevoerd (rapport januari 2007, projectnummer 168446).

In dit rapport wordt het terrein beschreven, is historische informatie verzameld, zijn bodemopbouw en geohydrologie bestudeerd en worden conclusie getrokken.

In de conclusies van het rapport wordt een overzicht gegeven van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein.

Voor de verdachte bedrijven aan de Zandstraat en Kalverstraat geldt de strategie "verdacht heterogeen" (VED-HE). De reeds bebouwde locatie ten zuiden van Kalverstraat 12 kan vooralsnog als "onverdachte locatie" (ONV) worden onderzocht.

Van de bestaande waterlopen kan de kwaliteit en afzettingmogelijkheden van het slib worden bepaald aan de hand van Waterbodemonderzoek strategie NVN 5720. Gedempte waterlopen, alsmede puinverhardingen, dienen als verdacht te worden beschouwd.

Op basis van de vooronderzoeken wordt voor de resterende onderzoekslocatie de strategie voor een grootschalig onverdachte locatie (ONV-GR) aangehouden.

De verzamelde informatie met betrekking tot de bodemonderzoeken geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) verontreinigingen in de directe omgeving van het onderzoeksterrein.

Van de activiteiten in de directe omgeving wordt eveneens niet verwacht dat de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief is beïnvloed.

Bij de milieuvergunning van de manege - stoeterij aan de Kalverstraat 58 (buiten de onderzoekslocatie) is melding gemaakt van een asbestcement golfplatendak. Voor het overige zijn in het archief geen aanwijzingen gevonden voor het gebruik van asbest. Indien men inzicht wil krijgen inzake de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem zal een onderzoek moeten worden uitgevoerd conform de NEN 5707 of NEN 5897.

Voor een volledig inzicht in het historisch onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

b. Verkennend bodemonderzoek

Aanvullend heeft ingenieursbureau Oranjewoud een Verkennend bodemonderzoek Plangebied Made Oost te Made uitgevoerd (rapport januari 2008, projectnummer 171755-05 revisie 00).

In dit rapport wordt het terrein beschreven, is historische informatie verzameld, wordt verslag gedaan van veldwerkzaamheden en laboratoriumonderzoek. De resultaten worden geanalyseerd en er worden conclusies getrokken.

De locaties Zandstraat 3, 5-7 en 15 zijn onderzocht. Daarbij is geconstateerd dat het om respectievelijk een onverdachte locatie gaat, een locatie met licht verhoogde gehalten zink en PAK in grond en grondwater en tenslotte een locatie waar vanwege visueel asbestverdachte materialen het onderzoek is gestaakt.

De locaties Kalverstraat 16 en aangrenzend aan 20 zijn onderzocht. Er zijn respectievelijk licht verhoogde gehalten kwik en PAK aangetroffen, terwijl de gronden naast Kalverstraat 20 slechts een verhoogde achtergrondwaarde kennen.

Het slib in de aanwezige sloten wordt als klasse 1 en 2 geclassificeerd. Dit mag over de aangrenzende percelen worden verspreid.

Gedempte sloten in het oostelijk delen van het plan worden als onverdacht bestempeld, in het westelijk deel van het plan worden enkele sloten vanwege zware metalen en PAK boven de streefwaarden als verdacht aangemerkt.

In het noordelijk terreingedeelte zijn in de puinhoudende bovengrond licht verhoogde waarden lood en PAK aangetoond en in het grondwater licht verhoogde concentraties van chroom, koper, nikkel en zink, die vermoedelijk een gevolg zijn van verhoogde achtergrondwaarden.

In het zuidelijk plandeel wordt een licht verhoogd gehalte PAK aangetroffen. De geconstateerde zware metalen betreffen ook hier vermoedelijk verhoogde achtergrondwaarden.

Conclusies

Het rapport concludeert dat er geen aanleiding is voor vervolgonderzoek omdat de gemeten gehalten en concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Geadviseerd wordt nader asbest onderzoek op de locatie Zandstraat 15 uit te voeren nadat het bedrijf naar de nieuwe locatie is verhuisd.

Voor een volledig inzicht in het historisch onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

5.4.2. Milieuplanologisch onderzoek

a. Milieubelastende activiteiten van bedrijven in de omgeving

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een Milieuplanologisch onderzoek Made Oost uitgevoerd (Oranjewoud, 5 februari 2007, projectnummer 168446). *(rapport wordt nog aangepast)*

Dit onderzoek omvat een milieuhinder onderzoek en een quickscan externe veiligheid. Het maakt inzichtelijk in welke mate milieuzoneringen, veroorzaakt door in de directe omgeving gelegen bedrijven en externe veiligheidsaspecten woningbouw op de ontwikkelingslocatie kunnen belemmeren.

In de nabijheid van de planlocatie vindt momenteel enige bedrijvigheid plaats. De meeste inrichtingen worden meegenomen in de ontwikkeling of zijn al niet meer aanwezig.

Voor deze inrichtingen is het van belang voor de bestemmingsplanprocedure dat de milieubelastende activiteiten door bedrijven geheel niet meer aanwezig zijn. De milieubeheervergunningen dienen derhalve ingetrokken te worden.

b. Milieuhinder “bedrijf Kalverstraat 20a”

Op de locatie Kalverstraat 20a rust een historische milieuvergunning voor het stallen en verhuren van bedrijfsauto's. Het bedrijf Caron is echter middels handhaving door de gemeente in 1997 gedwongen te vertrekken naar uiteindelijk de Zuideindsestraat. Het bedrijf zit dus feitelijk al 10 jaar niet meer op deze locatie.

Vervolgens heeft een particulier de gronden gekocht en in de bestaande schuur uiteindelijk caravans gestald. Op basis van nieuwe wetgeving valt het stallen van caravans onder het activiteitenbesluit en kan worden volstaan met een melding.

Het probleem wordt opgelost doordat in ruil voor een woning de schuur uiteindelijk zal worden gesloopt en het perceel de bestemming Wonen zal krijgen.

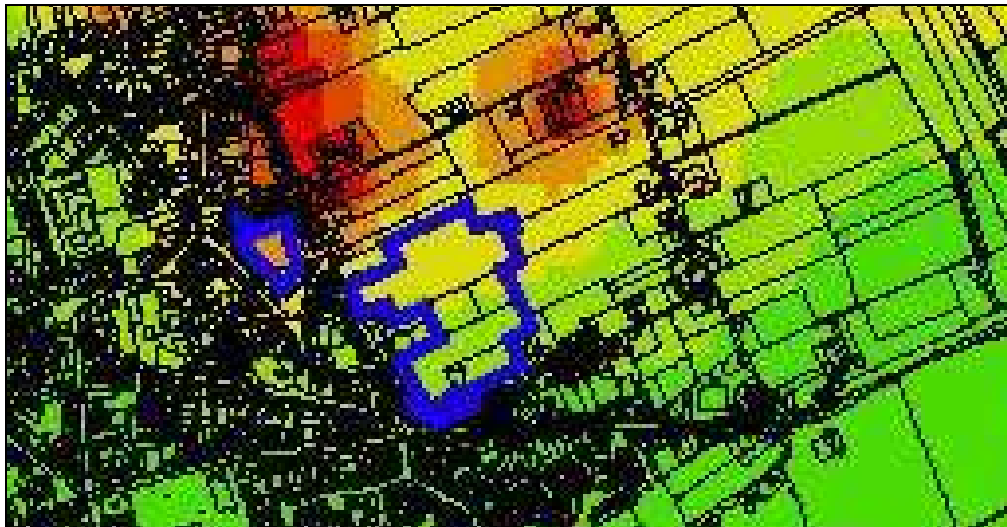
c. Quickscan achtergrond geurbelasting in de gemeente Drimmelen

De Milieudienst van de SRE heeft een onderzoek gedaan naar de doorwerking van de wettelijke normen op de achtergrondbelasting als gevolg van de geuruitstoot door veehouderijen (milieudienst SRE, 3 maart 2008).

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van 1 januari 2007 kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen. De quickscan van de SRE biedt een zicht op ruimtelijke knelpunten in relatie tot de Wgv. Dit onderzoek betreft de gehele gemeente Drimmelen. Op basis van dit onderzoek kan de gemeente zijn geurhinderbeleid vaststellen.

In het onderzoek worden meerdere scenario's uitgewerkt, waarbij de huidige situatie en een toekomstige situatie waarbij bedrijven opvullen aan bod komen. Geconcludeerd wordt dat het grootste deel van het onderzoeksgebied een goed leefklimaat kent en behoudt, dat binnen de streefwaarden van de achtergrondbelasting valt.

Voor het plangebied Made Oost geldt dat zowel de huidige achtergrondbelasting als de wettelijke achtergrondbelasting bij opvulling wettelijke normen Wgv beneden de streefwaarden blijft.



Leefklimaat met wettelijke achtergrondbelasting (groen en geel is goed en redelijk goed)

Voor een volledig inzicht in de Quicksan achtergrond geurbelasting wordt verwezen naar de rapportage van de Milieudienst van de SRE.

d. Transport van gevaarlijke stoffen

Door de Regionale Milieudienst West Brabant is een Advies externe veiligheid Vervoer gevaarlijke stoffen Plan Made – Oost te Made uitgebracht. Dit advies is gedateerd 31 januari 2008 en heeft het projectnummer B1805783.

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico wordt geconstateerd dat dit geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Ook het groepsgebonden risico vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Niettemin wordt aanbevolen de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van een ramp of ongeval.

Door de Regionale Milieudienst West Brabant is een Aanvullend Advies externe veiligheid BEVI & REVI Plan Made Oost te Made uitgebracht, gedateerd 31 januari 2008, projectnummer B1805783. Dit rapport gaat in op de invloed van het BEVI bedrijf aan de Adelstraat 47 (LPG tankstation Thijssen).

Geconcludeerd wordt dat de geprojecteerde woningen in het plangebied buiten de invloedssfeer op een afstand van 150 meter van het vulpunt liggen en dat zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico door de aanwezigheid van dit bedrijf geen beperkingen opleveren ten aanzien van de besluitvorming over made Oost.

Omdat desondanks de effecten van een eventueel incident verder kunnen reiken dan 150 wordt geadviseerd de regionale brandweer advies uit te laten brengen over de mogelijkheid rampen of zware ongevallen te bestrijden en beperken.

Voor een volledig inzicht in de externe veiligheid wordt verwezen naar de beide rapporten van de Regionale Milieudienst.

5.4.3. Luchtkwaliteit

Het onderzoek luchtkwaliteit, zoals tot voor kort gebruikelijk is komen te vervallen. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is geregeld dat de uitoefening van bevoegdheden (vaak besluiten over planontwikkelingen) die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit,

niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Er is sprake van "niet in betekenende mate" als een planontwikkeling minder dan 1% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie PM10 (fijn stof) of NO2 (stikstofdioxide).

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 33.333 m2 niet meer onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden."

5.4.4. Akoestisch onderzoek

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een onderzoek naar geluidhinder vanwege verkeerslawaaï ten behoeve van het project Made Oost uitgevoerd. Dit is verwoord in het Rapport Akoestisch onderzoek Bouwplan Made Oost van juli 2007, projectnummer 168446, revisie 01

De belangrijkste conclusies van dit rapport zijn:

- Het plan ligt binnen de geluidzone van de Blockmakerstraat en de invloedssfeer van de 30 km / uur wegen Kalverstraat, Plukmadestraat, Zandstraat, Veestraat en de Lucia Eijckenstraat.
- Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt dat het wegverkeer op de Blockmakerstraat ten hoogste 49 dB bedraagt. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.
- Er dient vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde met 1 dB een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wetouders. Dit wordt gemotiveerd dat maatregelen zoals een wal of scherm vanwege stedenbouwkundige redenen niet wenselijk worden geacht, respectievelijk onmogelijk zijn.
- Bij realisatie van het plan zal moeten worden beoordeeld of met bouwmaterialen van de muren en scheidingsconstructies het ten hoogste toelaatbare binnenniveau kan worden bereikt
- De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de overige wegen is wel berekend, doch toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder is formeel niet aan de orde, aangezien het hier om 30 km / uur wegen gaat.

De gemeente kan maatregelen overwegen om ook deze geluidhinder te beperken.

Voor een volledig inzicht in de geluidhinderproblematiek wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

5.5. Economische uitvoerbaarheid

De exploitatie van het plan ligt in handen van ontwikkelaars. Tussen de gemeente en de projectontwikkelaars is ter zake een exploitatieovereenkomst afgesloten.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

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

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2008. De SVBP 2008 anticipeerde ook op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Het bestemmingsplan is ook afgestemd op de nieuwe Wro en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. In de Wro en Bro wordt niet meer gesproken over voorschriften of bepalingen maar over regels. De term vrijstelling is vervangen door de term ontheffing. Deze terminologie is doorgevoerd in het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is gedetailleerd en gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Op ondergeschikte onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de plankaart.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1. Inleidende bepalingen

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

6.2.2. Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaamverkeer, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Door middel van een aanduiding is duidelijk gemaakt dat binnen deze bestemming waterberging mogelijk is. Op of in de gronden met deze aanduiding mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de waterberging worden gerealiseerd. Deze gebouwen mogen niet boven het maaiveld uitkomen. Voor de overige, ten behoeve van deze bestemming te realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 m.

6.2.3. Tuin

De op de plankaart als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, verhardingen en waterpartijen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede in ondergeschikte mate voor wonen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden uitbreidingen van woningen zoals een erker, balkon of luifel op deze gronden zijn toegestaan.

6.2.4. Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, parkeer-voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door middel van een aanduiding is duidelijk gemaakt dat binnen deze bestemming waterberging mogelijk is. Op of in de gronden met deze aanduiding mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de waterberging worden gerealiseerd. Deze gebouwen mogen niet boven het maaiveld uitkomen. Voor palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is een maximum bouwhoogte van 12 m opgenomen. Voor de overige, ten behoeve van deze bestemming te realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.

6.2.5. Water

Op de gronden binnen deze bestemmingen zijn onder meer water, waterhuishoudkundige voorzieningen zoals voorzieningen voor waterberging, wateraanvoer en afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen toegestaan. Daarnaast zijn groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf zoals bruggen en duikers toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 3 m.

6.2.6. Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, tweeaaneen gebouwde, geschakelde vrijstaande, gestapelde en aaneengebouwde bebouwing. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsbepalingen voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. In combinatie met de verbeelding waarborgen de regels dat het beoogde aantal woningen en de beoogde diversiteit aan woningen kan worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'parkeergarage' zijn de gronden tevens bestemd voor (gebouwde en ondergrondse of verdiept liggende) parkeervoorzieningen onder appartementen. De hoogte van de parkeerkelder, gemeten tussen het peil en het hoogste punt van de parkeerkelder, mag maximaal 1.30 m bedragen.

Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinten bij woningen. Ten behoeve van de erfbouw zijn eveneens regels opgenomen. In verband met het beperken van ongewenst zicht op de achtergevels van bestaande woningen die buiten het plangebied zijn gelegen, is een bijzondere erfafscheiding/terreinafscheiding mogelijk gemaakt van maximaal 2.80 m ter plaatse van de specifieke bouwafdeling "colonnade". Onder voorwaarden zijn beroepen-aan-huis als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het in de algemene regels opgenomen gebruiksverbod betreffende mantelzorg teneinde bewoning van een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken in het kader van de mantelzorg. Op het moment dat de noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is, zal het college de ontheffing intrekken en kan geen gebruik meer worden gemaakt van dit besluit omdat dan niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

7. OVERLEG EN INSpraak

7.1. Inspraak Made Oost

Het voorontwerp bestemmingsplan Made Oost heeft overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken (22 juni t/m augustus 2007) ter inzage gelegen waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden te reageren.

Naar aanleiding hiervan zijn 15 inspraakreacties ingediend. In de nota van beantwoording ingekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraak zijn alle reacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of het plan tot aanpassing heeft geleid. Een samenvatting van de ingekomen schriftelijke inspraakreacties en de wijze van beantwoording is opgenomen in bijlage 1.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (voorheen overleg ex artikel 10 Bro 1985)

In het kader van artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Van de volgende instanties is een schriftelijke reactie ontvangen:

1. Kamer van Koophandel
2. Waterschap Brabantse Delta
3. N.V. Nederlandse Gasunie
4. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
5. Provinciale Planologische Commissie

In bijlage 1 zijn alle reacties samengevat en beantwoord en is aangegeven tot welke aanpassingen in het plan dit heeft geleid.

7.3. Ambtshalve aanpassingen Made Oost / totaliteit naar aanleiding van de ronde van overleg en inspraak

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de reacties uit de inspraak en het wettelijk vooroverleg dient de totaliteit van Made Oost op een aantal andere onderdelen ambtshalve te worden aangepast. De belangrijkste aanpassingen betreffen:

- het aanvullen van de plantoelichting en planvoorschriften middels het weergeven van conclusies uit onderzoeksrapporten en het op juridische onderdelen verfijnen van planvoorschriften;
- het ruimer op de plankaart weergeven van de geprojecteerde waterberging binnen de meest zuidelijk gelegen bestemming Groenvoorziening omwille van flexibiliteit;
- het doorvoeren van een wijziging in de bestemming op de plankaart van Tuin rondom het appartementencomplex naar Groenvoorziening, waardoor optimale waterberging kan worden gegarandeerd.

7.4. Formele procedure ontwerp bestemmingsplan

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro heeft het ontwerp – bestemmingsplan Made Oost van 18 juli 2008 tot en met 4 september 2008 ter inzage gelegen. Hiervan is op 17 juli 2008 middels een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in het Carillon en in de Staatscourant. Er zijn toen 5 schriftelijke zienswijzen ingediend.

In de nota Zienswijzen bij bestemmingsplanprocedure Made Oost zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd en is aangegeven op welke wijze het plan hierop aangepast zal worden.

Vervolgens heeft het plan een geruime tijd stil gelegen. Dit werd veroorzaakt door onduidelijkheid over de eigendomssituatie. Inmiddels is volledige overeenstemming over de eigendomssituatie bereikt. Effect van het langdurig oponthoud is dat nieuwe wetgeving in het plan moest worden verwerkt. Dit gaat met name om het digitaliseren van het plan conform de SVBP 2008 en om het hoofdstuk over luchtkwaliteit.

7.5. Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen in de formele procedure + ambtshalve aanpassingen

- De rooilijn van de woning op de hoek van de Kalverstraat en de noordelijke hoofdroute in het plan is zodanig aangepast, dat deze overeenstemt met de rooilijn van de naastliggende woning.
- Het pad voor langzaam verkeer naast Zandstraat 9 is vervallen
- De erven van Zandstraat 9, 11 en 13 zijn op verzoek van de eigenaren uit het plan gehaald.
- De situering van enkele woningen in de meest zuidelijke hoek van het plan is in zeer beperkte mate gecorrigeerd.
- De bestemming Agrarisch centraal in het plan, is vervangen door een woonbestemming die de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk maakt. Dit is conform de bedoelingen van het oorspronkelijke plan en inmiddels mogelijk omdat tussen gemeente en de betreffende ontwikkelaar overeenstemming over een samenwerkingsovereenkomst is bereikt.
- De maatvoering van erkers en de helling van daken zijn in zeer beperkte mate aangepast.
- Hoofdstuk 5.1. Archeologie is aangepast, naar aanleiding van aanvullend onderzoek
- Hoofdstuk 5.4.3. Luchtkwaliteit is aangepast op de huidige wetgeving inzake luchtkwaliteit
- Hoofdstuk 4.3. programma is in geringe mate aangepast; daarbij gaat het met name om de afspraken die gemaakt zijn voor de ruimte voor ruimte kavels.
- Naast bovengenoemde inhoudelijke aanpassingen is het plan ook in juridische zin aangepast aan de regelgeving van de SVBP 2008.

BIJLAGE

BIJLAGE 1

NOTA VAN BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES UIT HET WETTELIJK VOOROVERLEG EN DE INSpraak

Op 26 juni 2007 is het voorontwerp-bestemmingsplan "Made-Oost" opgestuurd naar diverse overleginstaties in het kader van het vooroverleg. Dit heeft geleid tot een 5-tal reacties van instanties. Gelijktijdig is inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan verleend van 22 juni 2007 tot en met 2 augustus 2007. Dit heeft geleid tot een 15-tal inspraakreacties.

In het navolgende wordt allereerst ingegaan op de reacties uit het wettelijk vooroverleg en vervolgens op de reacties uit de inspraak.

Reacties uit het wettelijk vooroverleg

1. Kamer van Koophandel

Samenvatting reactie:

Er wordt verzocht duidelijker aan te geven welke bedrijven worden gesaneerd en welk beleid de gemeente hierin voert. Er dient te worden aangegeven op welke wijze de continuïteit van bedrijven wordt gegarandeerd, dan wel worden ondersteund in een verplaatsingsprocedure.

Voorgestelde reactie:

Het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de StructuurvisiePlus is erop gericht om het leefmilieu en de omgevingskwaliteit te versterken. Hiervoor is uitplaatsing of verplaatsing van bedrijven die conflicteren met (woon)omgeving een voorwaarde. Er wordt gestreefd naar sanering van bedrijven, die dikwijls op de huidige locaties zelf ook geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben. Veel bedrijven uit de kern zijn inmiddels gesaneerd en verplaatst naar bedrijventerrein Brieltjenspolder.

In navolging van het bovenstaande beleid zal bouwbedrijf Pals, thans gevestigd aan de Zandstraat eveneens worden verplaatst naar bedrijventerrein Brieltjenspolder. Het vroegere bedrijf Vanotools uit de Zandstraat is reeds enkele jaren geleden gestopt en eigendom geworden van bouwbedrijf Pals. De gronden die hierdoor vrijkomen zullen worden aangewend voor woningbouw. De hieruit te genereren opbrengsten maken verplaatsing mogelijk.

2. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting reactie:

- a. Stedelijk gebied dient te worden ontworpen op een beschermingsniveau van T=100 ten aanzien van inundatie van het oppervlaktesysteem. In de waterparagraaf is deze situatie niet doorgerekend. Verzocht wordt dit alsnog te doen.
- b. De berekening van de benodigde berging is onnauwkeurig uitgevoerd vanwege grote tijdsintervallen. Verzocht wordt de berekening opnieuw uit te voeren met een interval van 1 en 2 uur i.p.v. 6 uur.
- c. Er is onvoldoende waterberging in het plan aanwezig. Uitgaande van een regenduurlijn met een kortere interval, zal de benodigde waterberging groter moeten zijn.

- d. De aan te leggen hemelwatervoorzieningen zullen zoveel mogelijk moeten worden ontworpen t.b.v. infiltratie.
- e. Er dient grondwaterneutraal te worden gebouwd. Om aan de ontwateringcriteria te kunnen voldoen dient het plangebied te worden opgehoogd. Er dient rekening te worden gehouden met het gehanteerde oppervlaktewaterpeil, overeenkomend met een zomerpeil van NAP -0,60 m en een winterpeil van NAP- 0,80 m.
- f. Voor het dempen van watergangen en het aanleggen van oppervlaktewater is op basis van de Keur Waterkeringen en watersystemen een vergunning benodigd.

Voorgestelde reactie:

- a. De berekening is alsnog doorgevoerd en zal worden opgenomen in de opgestelde waterparagraaf binnen het bestemmingsplan.
- b. De berekening is opnieuw doorgevoerd met een korter tijdsinterval.
- c. Het waterschap heeft een reken/meetfout gemaakt. In tegenstelling tot wat wordt beweerd is er geen 530 m2 aan oppervlaktewater in het plan is opgenomen, maar 1150 m2 aan water (met de aanduiding "WA"). Dit betekent dat er ruim voldoende waterberging en oppervlaktewater in het plan zit.
- d. Hiermee wordt bij de planuitvoering terdege rekening gehouden.
- e. Er zal grondwaterneutraal worden gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met het gehanteerde oppervlaktepeil. De grondwaterstand wordt bepaald door de stijghoogte in het wattervoerend pakket en de waterstanden in watergangen in de nabijheid. Wanneer aan deze twee factoren niets wijzigt, zal de grondwaterstand ook niet veranderen. De conclusie luidt dat wanneer een ophoging wordt uitgevoerd, de daarmee vereiste drooglegging wordt bereikt en derhalve de grondwaterstand gehandhaafd blijft.
- f. De noodzakelijke vergunningen zullen tijdig worden aangevraagd.

De bovenvermelde door te voeren aanpassingen zijn inmiddels doorgevoerd. Dit heeft er toe geleid dat het waterschap bij brief d.d. 17 augustus 2007 een positief wateradvies heeft afgegeven.

3. De N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting reactie:

In het gebied liggen geen leidingen of stations van gasuniebedrijf. Derhalve worden geen verdere op- en of aanmerkingen gemaakt.

Voorgestelde reactie:

-

4. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Samenvatting reactie:

- a. Om de huidige achterstand in het woningbouwprogramma in te lopen dient zachte plancapaciteit te worden omgezet in harde plancapaciteit. Er wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocaties.
- b. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling dient het plan van allerlei informatie te worden voorzien. Tot op heden is deze informatie niet ontvangen.

- c. In de plantoelichting dient te worden ingegaan op de achtergronden van de ruimte voor ruimte woningen en de bijdrage die deze woningen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan, alsmede de ruimtelijke en milieuwinst die met het plan gerealiseerd wordt.
- d. Er dient te worden bekeken in hoeverre bodemsanering noodzakelijk is voor verdere planrealisatie. Het onderzoek dient deel uit te maken van het vastgestelde plan.
- e. Er is niet nader gespecificeerd in hoeverre verkeerslawaaï van belang is voor dit plan. Onderzocht dient te worden de invloed van het wegverkeer buiten het plangebied op de nieuw te ontwikkelen woningen. Tevens dient te worden gekeken naar het extra verkeer als gevolg van de planontwikkeling op de wegen buiten het plangebied.
- f. Er dient bekeken te worden of de milieuvergunning van het historisch bedrijf P. Caron en Zoon kan worden aangepast voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
- g. Met betrekking tot de externe veiligheid is nog onderzoek nodig t.a.v. het transport van LPG over de Adelstraat/Blockmakerstraat. Tevens dient verantwoording te worden afgelegd over de toename van het groepsrisico.
- h. In het kader van de Wet Geurhinder en veehouderij dienen de effecten van enkele agrarische bedrijven ten noorden van het plangebied te worden onderzocht.
- i. Er dient nader onderzoek plaats te vinden t.a.v. de luchtkwaliteit. Gedetailleerder dient het effect van de planontwikkeling (extra verkeer) op de luchtkwaliteit te worden bekeken.
- j. In de plantoelichting dient specifiek te worden ingegaan op het advies van het waterschap Brabantse Delta. Waar mogelijk dient de plankaart en voorschriften hier op te worden aangepast.
- k. De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet inzichtelijk. Meer inzicht wordt gevraagd middels een op te stellen exploitatieovereenkomst en hoe dient te worden omgegaan met eventuele vergoedingen ex artikel 49 WRO.
- l. De voorschriften en plankaart zijn zodanig geredigeerd (de grootte van de woningen is niet gemaximaliseerd) dat de beoogde diversiteit en het aantal woningen mogelijk niet gerealiseerd wordt. Dit kan gevolgen hebben voor de specifieke doelgroepen waarvoor het plan ruimte wil bieden. De regeling dient nader te worden gezien.
- m. Het begrip bouwperceel is niet opgenomen op de plankaart. Derhalve is de verkaveling voorsnog niet vastgelegd. Als gevolg hiervan wordt mogelijk ook de beoogde diversiteit en het beoogde woningbouwprogramma niet gerealiseerd. Aandacht hiervoor is gewenst.
- n. In de vrijstellingsmogelijkheden in artikel 3.4 van de planvoorschriften zitten een aantal verwijzingen die niet kloppen.
- o. In artikel 12.3 van de planvoorschriften dient te worden opgenomen dat de vrijstelling wordt ingetrokken op het moment dat de mantelzorg niet meer nodig is.

Voorgestelde reactie:

- a. Op basis van het uitwerkingsplan heeft de gemeente een achterstand in te lopen op basis van het woningbouwprogramma. Middels het ter hand nemen van enkele grootschalige woningbouwlocaties (waaronder Made-Oost) op uitbreidingslocaties denkt de gemeente deze achterstand in te lopen. Deze bouwlocatie is opgenomen in het uitwerkingsplan binnen de periode 2009-2010. De afgelopen jaren heeft de gemeente Drimmelen voor 90% binnenstedelijk gebouwd. Om echter een inhaalslag binnen het woningbouwprogramma te kunnen bewerkstelligen zal in grotere aantallen gebouwd moeten gaan worden. Derhalve worden thans uitbreidingslocaties ter hand genomen. Daarnaast wordt uiteraard ook blijvend gewerkt aan het invullen van inbreidingslocaties met woningbouw.
- b. Door ondertekening van de projectrealisatieovereenkomst zijn de onderhandelingen tussen ontwikkelaars en de gemeente succesvol afgerond. Hierdoor kan en zal de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte de gevraagde informatie spoedig de provincie aanreiken.

- c. De plantoelichting zal worden aangepast waarbij nader zal worden ingegaan op de achtergronden en bijdrage van de Ruimte voor Ruimte woningen aan dit plan.
- d. Er is in navolging van een historisch onderzoek inmiddels ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied d.d. januari 2008. Geconcludeerd wordt dat er in de grond- en/of het grondwater op diverse locaties van het onderzochte terrein lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen geen probleem c.q. belemmering voor het verder ontwikkelen van het terrein en het bouwen van woningen e.d. Er wordt nog wel een gedegen nader asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Zandstraat 5, zodra het huidige bedrijf is verhuisd naar bedrijventerrein Brieltjenspolder (medio mei 2008).
- e. Er is een akoestisch onderzoek d.d. 11 juli 2007 uitgevoerd, waarbij de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels is berekend. Er is een overschrijding van voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer op de Blockmakerstraat geconstateerd. Voor één woning voert het college een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde. Ruimschoots voor de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan Made-Oost is deze procedure doorlopen.
- f. Op de locatie Kalverstraat 20a te Made rust een historische milieuvergunning voor het stallen en verhuren van bedrijfsauto's. Het bedrijf P. Caron is echter middels handhaving door de gemeente in 1997 gedwongen te vertrekken naar uiteindelijk de Zuideindsestraat. Het bedrijf zit dus feitelijk al 10 jaar niet meer op deze locatie. Vervolgens heeft een particulier de gronden gekocht en in de bestaande schuur uiteindelijk caravans gestald. Op basis van nieuwe wetgeving valt het stallen van caravans onder het activiteitenbesluit en kan worden volstaan met een melding. Het probleem wordt opgelost doordat in ruil voor een woning, de schuur uiteindelijk zal worden gesloopt en het perceel de bestemming Woondoeleinden zal krijgen.
- g. Door de milieudienst RMD is in het kader van externe veiligheid nader onderzoek gedaan naar het transport over de Adelstraat/Blockmakerstraat. Dit rapport is in januari 2008 opgesteld. De conclusie luidt dat het plaatsgebonden risico en groepsrisico m.b.t. het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgaande van het vigerende beleid, geen belemmering vormen voor het bouwplan.
- h. De gemeente Drimmelen heeft een quickscan op de Wet Geurhinder en Veehouderij (2008) laten uitvoeren. Daarbij is in ogenschouw genomen de huidige achtergrondbelasting en toekomstige achtergrondbelasting voor de kern Made. Uit het rapport blijkt dat de agrarische bedrijven ten noorden van het plangebied geen invloed hebben op de woningbouw binnen het plangebied Made-Oost.
- i. Er is een aanvullend onderzoek aangaande de luchtkwaliteit december 2007 opgesteld. Uit de vergelijking tussen de autonome en de situatie inclusief de ontwikkeling van Made-Oost blijkt dat deze ontwikkeling niet zorgt voor overschrijding van de grenswaarden zoals die gesteld zijn in het Besluit luchtkwaliteit 2005.
- j. In de plantoelichting is specifiek ingegaan op het advies van het waterschap Brabantse Delta.
- k. Er is een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst opgesteld met de ontwikkelaars van het plangebied.
- l. Op de plankaart en in de planvoorschriften is een typologie van woningen opgenomen. Het maximale aantal woningen binnen een bestemmingsvlak zal op de plankaart worden weergegeven. Overigens is ook in de gesloten overeenkomst nadrukkelijk aandacht besteed aan de doelgroepen van beleid.
- m. In de projectrealisatieovereenkomst tussen partijen zijn bindende afspraken gemaakt over het soort te bouwen woning. Ook wordt er een onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen. De plankaart zal worden aangepast zodat de gewenste verkaveling inzichtelijk wordt gemaakt.

- n. De aangehaalde verwijzingen binnen de vrijstellingsbevoegdheid zullen worden gecorrigeerd in de planvoorschriften.
- o. Aan de voorschriften onder paragraaf 12.3 wordt toegevoegd dat vrijstelling t.b.v. mantelzorg zal komen te vervallen, wanneer deze niet meer nodig is.

5. De provinciale planologische commissie

Samenvatting reactie:

De commissie sluit zich op hoofdlijnen aan bij het directieadvies onder 4. In afwijking van het directieadvies onder 4f geeft de commissie het gemeentebestuur in overweging om het categorie 3 bedrijf van P. Caron en Zoon te verplaatsen in plaats van de milieuvergunning van het bedrijf aan te passen.

Voorgestelde reactie:

Zie hetgeen gesteld onder 4f.

Reacties uit de inspraak

1. F. van Houten, Kalverstraat 26 te Made

Samenvatting reactie:

Ruim een jaar geleden is de woning Kalverstraat 26 aangekocht met vrij uitzicht. Door de komst van een nieuwe woonwijk raakt men ingesloten in de bebouwing. Het vrije uitzicht zal verdwijnen. Er zal meer verkeer door de Kalverstraat komen. Het woonplezier zal worden beperkt. Derhalve dient het plan te worden afgeblazen

Voorgestelde reactie:

Reeds in diverse gemeentelijke beleidsnota's waaronder de structuurvisie gemeente Made (1995) en de gemeentelijke Structuurvisieplus (2001) wordt desbetreffende locatie bestempeld als toekomstige woningbouwlocatie. Adressant had voor aankoop van de woning zich er van kunnen vergewissen dat woningbouw er aan zat te komen. Zie ook hetgeen gesteld onder 3a.

2. A. de Wijs, Zandstraat 45 te Made

Samenvatting reactie:

- a. De bewoners Zandstraat 45 en 43 vragen om aan de achterkant van hun perceel een achteromgang te kunnen krijgen. Onduidelijk is of grenzend aan hun perceel een brandgang wordt gerealiseerd.
- b. Er bestaat de gedachte om een deel van de percelen aan te wenden voor een algemene parkeerplaats voor derden. Hierdoor zouden toekomstige parkeerproblemen in de Zandstraat kunnen worden voorkomen.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

In het bestemmingsplan zal een brandgang worden opgenomen. Uit nader overleg tussen afnemer/gebruiker en de verkopers zal onderzocht worden op wiens grond de brandgang gerealiseerd kan worden. Afhankelijk van waar de brandgang komt, zou een achteromgang tot de mogelijkheden kunnen behoren voor de bewoners Zandstraat 43 t/m 49.

Ad b.

De genoemde percelen maken geen deel uit van het bestemmingsplan Made-Oost, maar van het bestemmingsplan Zandstraat. Op basis van de vigerende bestemmingsplanvoorschriften zijn beide percelen deels bestemd voor Woondoeleinden en deels bestemd tot erf. Een algemene parkeerplaats voor derden is op basis van de bestemmingsplanvoorschriften uitgesloten. Het is gelet op de diepte van percelen geen optie deze aan te wenden voor parkeerdoeleinden. Er is dan ook geen reden om deze gronden te betrekken bij het plan Made-Oost.

3. SRK Rechtsbijstand namens de familie Snoek, Voorstraat 13 te Made

Samenvatting reactie:

- a. Doorgang van het plan betekent een beperking van het bestaande uitzicht en aantasting van het leefmilieu. Gevreesd wordt voor een toename van geluidhinder door verkeer en aantasting van de luchtkwaliteit.
- b. Er worden vraagtekens geplaatst bij de situatie of de huidige wegenstructuur in de omgeving de toename in het aantal verkeersbewegingen kan verwerken.
- c. Het landelijk traditionele karakter van de kern Made wordt met dit plan doorbroken.
- d. De huidige agrarische weilanden hebben een bufferfunctie bij overvloedige regenval. Een nieuwe woonwijk kan op den duur wateroverlast veroorzaken.
- e. Het is niet inzichtelijk of reeds planschaderegelingen zijn getroffen al dan niet in samenhang met artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

Reeds in diverse beleidsnota's waaronder de structuurvisie gemeente Made (1995), de Structuurvisie-plus (2001) en het provinciale Uitwerkingsplan van het streekplan wordt desbetreffende locatie bestempeld als toekomstige woningbouwlocatie. In zowel het gemeentelijk woningbouwprogramma als provinciaal uitwerkingsplan is woningbouw voorzien in de periode 2005 – 2009. Het gebied wat op termijn voor woningbouw in aanmerking komt is aanmerkelijk groter dan het plan dat thans voorligt. Het is de bedoeling om het gehele gebied tussen de Kalverstraat en de Voorstraat daarvoor in aanmerking te laten komen.

Het is juist dat het bestaande uitzicht zal veranderen. In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op blijvend vrij uitzicht heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en het perceel van adres-sant bedraagt ruim 200 meter. Uitgevoerd akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat van een onaantvaardbare geluidhinder door verkeer geen sprake is. Tevens is de luchtkwaliteit in 2005 door de Regionale Milieudienst onderzocht. Gebleken is dat voor de gehele gemeente en de beperkte invloed van dit bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert aangaande de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek in december 2007 bevestigde reeds deze conclusie.

Ad b.

Het nieuwe woongebied wordt ontsloten via twee wegen die vanaf de Kalverstraat het gebied in leiden. Deze wegen kunnen in de toekomst worden doorgetrokken, bij een eventuele vervolgontwikkeling in aansluiting op het plan Made-Oost. Tussen de beide hoofdontsluitingswegen zorgen eenvoudige woonstraten voor de ontsluiting van de woonbuurten. Vanuit het plan is er een pad voor langzaam verkeer naar de Zandstraat geprojecteerd. Het plan gaat uit van een 30-km regime voor het gehele plangebied. Op basis van 151 nieuwe woningen is met behulp van Crow-normen berekend hoeveel motorvoertuigen per etmaal zullen passeren. De Kalverstraat zal $\pm$ 1200 motorvoertuigen per etmaal extra te verwerken krijgen. De gemiddelde weekdagintensiteit bedraagt nu zo'n 1000 motorvoertuigen per etmaal. De bouw van Made-oost betekent derhalve een verdubbeling van het aantal motorvoertuigen. Op dit moment rijden er op het drukste uur zo'n 115 motorvoertuigen. Een verdubbeling hiervan betekent dat er op het drukste uur 230 motorvoertuigen op de Kalverstraat gaan rijden. Een straat als de Kalverstraat kan maximaal 800 motorvoertuigen per uur verwerken. Geconcludeerd kan worden dat bij 230 motorvoertuigen op het drukste uur en 2200 motorvoertuigen per etmaal er verkeerstechnisch geen problemen zijn te verwachten voor wat betreft de verkeersafwikkeling.

Het verkeer vanaf de Kalverstraat zoekt een weg naar de dichtstbijzijnde ontsluitende wegen om zo Made uit of het centrum in te gaan. Dat zijn in dit geval de Adelstraat – Blockmakerstraat aan de ene kant en de Drimmelseweg aan de andere kant. Genoemde wegen hebben een hogere capaciteit dan de Kalverstraat; deze wegen kunnen namelijk maximaal 1200 motorvoertuigen per uur verwerken. In 2007 is er gemeten op de Blockmakerstraat respectievelijk de Adelstraat. Daarbij zijn op het drukste uur 472 respectievelijk 525 motorvoertuigen geteld. De intensiteit op de Drimmelseweg komt niet boven de 400 motorvoertuigen per uur. Deze wegen zitten kortom nog lang niet aan hun capaciteit en kunnen ook het extra verkeer vanuit het bouwplan Made-oost verwerken.

Ad c.

De stedenbouwkundige heeft met dit plan ingespeeld op het tamelijk landelijk traditionele karakter van de kern Made. Dit komt tot uitdrukking in de beschreven beeldkwaliteit opgenomen in de plantoelichting onder paragraaf 4.4. Er wordt gestreefd naar een traditionele hoofdvorm van gebouwen met veelal een kap met een forse helling (zgn. tentdaken). Tevens wordt gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen en keramische dakpannen.

Ad d.

Het aspect water is nadrukkelijk aandachtspunt geweest bij het opstellen van het plan. Er is naar aanleiding van de verplichte watertoets veelvuldig overleg gevoerd tussen gemeente, het waterschap, en het ingenieursbureau dat de waterrapport in opdracht van ontwikkelaars heeft opgesteld. De kennis en expertise van deze partijen is maatgevend of een plan al dan niet doorgang kan vinden. Het waterschap heeft uiteindelijk een positief wateradvies afgegeven en kunnen instemmen met de opgesteld waterparagraaf. Dit is belangrijk omdat anders het plan nooit door de provincie zal worden goedgekeurd.

Ad e.

Indien adressant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op voorhand menen wij echter dat hiervan geen sprake is.

4. Dhr. J.A.H. de Been, Zandstraat 1 te Made

Samenvatting reactie:

- a. Het woongenot zal worden belemmerd i.v.m. nieuwbouw op geringe afstand van het perceel van adressant.

- b. Het landelijk karakter zal verdwijnen.
- c. De goot en nokhoogtes maken de bouw van dakkapellen mogelijk, waardoor privacy wordt aangetast. Door verkleining van de goot- en nokhoogte wordt de bouw van een dakkapel onmogelijk gemaakt.
- d. De geluidsoverlast zal bij doorgang van het plan toenemen.
- e. De vroegere achteruitgang zal verdwijnen ondanks instemming van de vorige eigenaar. Er dient een achteruitgang te worden gecreëerd zodat met auto en aanhanger via de nieuwbouwwijk zijn perceel kan worden bereikt.
- f. De veiligheid van eigendommen wordt in gevaar gebracht. Er dient een erfafscheiding te worden geplaatst om geluidsoverlast te beperken en veiligheid van eigendommen te waarborgen.
- g. De geplande maaiveldverhoging zal tot wateroverlast gaan leiden. Verzocht wordt om geforceerde waterafvoer.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

Niet uit het oog verloren mag worden dat op basis van het vigerende bestemmingsplan Zandstraat een bedrijf zou mogen worden opgericht op het perceel van Vanotools met een hoogte van maximaal 10 meter. Middels vrijstelling kan dit zelfs worden verruimd naar 15 meter. Daaraan grenzend heeft een perceel de bestemming Kwekerij. Dit perceel kan grotendeels worden bebouwd met kassen tot een hoogte van 7 meter. Ook dit soort activiteiten kunnen er toe leiden dat het woongenot verminderd. Per saldo hoeft adressant dus niet in een onvoordeligere situatie te komen. Het verdwijnen van agrarische en bedrijfsmatige activiteiten zorgt voor een onmiskenbaar upgrade-effect voor de omgeving. Het nieuwe plan doet meer recht aan het woonkarakter, wat ter plekke wordt nagestreefd.

Ad b.

Zie hetgeen gesteld onder 3c.

Ad c.

De goot- en nokhoogtes zijn geenszins afwijkend van wat er elders in den lande wordt gebouwd. Het veranderen van de maatvoering aan daken, zou kunnen leiden tot vreemde ongewenste gebouwen. Bovendien zijn dakkapellen aan de achterzijde van de woning in principe vergunningvrij, mits kan worden voldaan aan het Besluit bouwvergunningsvrije en licht –bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Ad d.

Geluidsoverlast is een rekbaar subjectief begrip. Van geluidsoverlast is pas sprake wanneer het de gewone maat te boven gaat. De komst van een nieuwe woonwijk zal onmiskenbaar tot meer dynamiek leiden, zonder dat er sprake is van daadwerkelijke geluidsoverlast. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat normen niet worden overschreden. Zijdelings wordt opgemerkt dat ook onder de huidige bedrijfsbestemming zich bedrijfsactiviteiten kunnen voordoen, die mogelijkerwijs als hinderlijk worden ervaren.

Ad e.

Uit niets is gebleken dat privaatrechtelijk gemaakte afspraken over een achteruitgang zijn overgegaan naar de nieuwe eigenaar van de grond. Derhalve bestaat er geen enkele aanleiding om deze achteruitgang te handhaven. Het zal dan ook niet mogelijk meer zijn om met auto en aanhanger het achterterrein te verlaten, daar dit in de toekomst de achtertuinen zullen worden van de nieuwe bewoners.

Ad f.

Iedereen is in principe verantwoordelijk voor zijn eigen erfafscheiding. Door de ontwikkelaar zal een deugdelijke erfafscheiding worden geplaatst.

Ad g.

Op geen enkele wijze wordt onderbouwd waarom maaiveldverhoging tot wateroverlast zal gaan leiden. Er is voor gekozen het hemelwater gescheiden op te vangen. Het afvloeiend hemelwater wordt apart ingezameld en getransporteerd. Derhalve is geforceerde waterafvoer aanwezig. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen gesteld onder 3d.

5. Dhr. J.W.M. van Gils en Mevr. J.M. van Gils – Van Avendonk, Kalverstraat 20 te Made

Samenvatting reactie:

- a. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt een verdichting met bebouwing naar het centrum van Made toe gemist. Met name de percelen gelegen aan de Kalverstraat 20 en 22 te Made komen voor invulling in aanmerking. Dit is in strijd met het uitwerkingsplan van het streekplan en de nota ruimte (2005) en geeft geen invulling aan het begrip van een goede ruimtelijke ordening.
- b. Er wordt geen rekening gehouden met de wens van de Commissie Grondgebiedzaken om op voornoemde percelen langs de Kalverstraat woningbouw te realiseren.
- c. Verzocht wordt alsnog een bestemming Woondoeleinden aan voornoemde percelen toe te kennen.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

Het is logisch en passend binnen het straatprofiel om vrijstaande woningen evenwijdig aan de Kalverstraat op te richten. Het achtergelegen terrein daarentegen is solitair niet te ontwikkelen vanwege het feit dat het gebied zich moeilijk laat ontsluiten. Het is gebleken dat adressant na onderhandeling met ontwikkelaars en overleg met gemeente niet tot overeenstemming is kunnen komen over een alternatieve stedenbouwkundige invulling. Om die reden blijft desbetreffend perceel buiten het plangebied liggen. Er wordt door adressant niet nader onderbouwd waarom hier geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Overigens sprak de Provinciale Planologische Commissie ten tijde van een principe uitspraak over het plan haar complimenten uit over de zorgvuldige wijze waarop de stedenbouwkundige verkenning had plaatsgevonden.

Ad b. De commissie Grondgebiedzaken heeft aangegeven te willen onderzoeken of de witte vlek als woningbouwlocatie ontwikkeld kan gaan worden. De commissie heeft zich op het standpunt gesteld dat het verkavelingsplan opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan een goed plan is. Om die reden is dit plan ook vrijgegeven aan inspraak. Mocht met een aanvulling het plan echter nog beter kunnen worden, dan stond de commissie hier voor open. Dit heeft echter niet tot een gewenst onderhandelingsresultaat geleid.

Ad c.

Vanwege het uitblijven van een aanvaardbare alternatieve stedenbouwkundige invulling van het gebied, bestaat er thans geen enkele aanleiding meer om het perceel te bestemmen tot Woondoeleinden. Het perceel blijft buiten de bestemmingsplangrenzen van het gebied Made-oost liggen.

6. Vereniging Madese Natuurvrienden, Adriaan Aertszoonstraat 6 te Geertruidenberg

Samenvatting reactie:

- a. Adressant heeft geen volledig inzicht in de Natuurtoets gebiedsontwikkeling Made-Oost kunnen krijgen. Het rapport lag niet ter inzage.
- b. In paragraaf 5.3 van de plantoelichting wordt gesteld dat er geen strikt beschermde soorten voorkomen. In tegenstelling tot wat wordt beweerd komt de beschermde steenuil in het gebied voor. Het is dan ook onjuist te stellen dat er alleen algemene broedvogelsoorten voorkomen. Voor de steenuil geldt een zorgplicht. Op welke wijze wordt hier uitvoering aangegeven.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

De conclusies uit het opgestelde rapport “Natuurtoets gebiedsontwikkeling Made-Oost” zijn opgenomen in de bestemmingsplantoelichting in paragraaf 5.3. Op verzoek was het onderliggend rapport voor één ieder in te zien.

Ad b.

Er is een gedegen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau Oranjewoud. Uit dit onderzoek is de aanwezigheid van steenuilen vooralsnog niet gebleken. In de brief van adressant wordt slechts als mogelijkheid geopperd dat bedrijfsopstallen mogelijk door steenuilen als nestlocatie en foerageerruimte worden gebruikt. Naar aanleiding van deze opmerking van de vereniging is Oranjewoud opnieuw verzocht te kijken naar de aanwezigheid van steenuilen. Mochten er evenwel in het gebied steenuilen voorkomen, dan zal compensatie worden geboden door middel van het plaatsen van extra nestkasten.

7. Dhr. D.J.P. Jansen, Zandstraat 13 te Made

Samenvatting reactie:

- a. De twee onder één kapwoningen op perceel Zandstraat 15 en 17 verminderen het uitzicht naar de straat. De projecteerde garage staat voor het keukenraam en woonkamerraam van adressant. Hierdoor zal de lichtinval verminderen. Voorgesteld wordt de garage te plaatsen evenwijdig aan de garage van adressant.
- b. In verband met inblik worden ramen aan de zijkant van de nieuw te bouwen woning niet wenselijk geacht.
- c. Op welke wijze wordt tegemoet gekomen aan waardevermindering van het huis door toekomstige woningbouwontwikkeling.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

In overleg met de ontwikkelaar zal de garage meer naar achteren worden geprojecteerd, zodat de lichtinval gewaarborgd blijft.

Ad b.

Het al dan niet plaatsen van ramen aan de zijkant van de woning laat zich niet regelen via het bestemmingsplan. Binnen het Burenrecht is bepaald dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erf-grens ramen in de woning te hebben. De woning staat op ruim 4 meter van de perceelsgrens. Overigens heeft de woning van adressant zelf ook ramen aan de zijkant van de woning.

Ad c.

Indien adressant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

8. J.M. de Laat, Emmaweg 25 te Made

Samenvatting reactie:

- a. Door het nieuwe woningbouwplan zal de verkeersdruk in de Emmaweg toenemen. Verzocht wordt om passende maatregelen te nemen.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

Het meeste verkeer wordt afgewenteld via de Kalverstraat, waarna het de verwachting is dat het verkeer zich vrij snel zal verspreiden. Dat hierdoor extra verkeer door de Emmaweg zal rijden valt niet te vermijden. Vooralsnog wordt uitgegaan van een marginale verkeerstoename. Mochten aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk blijken te zijn, dan zal daartoe worden overgegaan.

9. W.J.M. Frijters, Zandstraat 19 te Made

Samenvatting reactie:

- a. Door de komst van huizen verdwijnt het uitzicht en wordt de lichtinval minder. De stook en verlichtingskosten zullen toenemen. De geprojecteerde garage komt grotendeels voor het keukenraam te staan.
- b. Nieuwe woningbouw leidt tot waardevermindering van het pand.
- c. De garage van adressant staat 20 cm lager dan de woning. Mocht de grond t.b.v. het woningbouwproject worden opgehoogd tot aan het niveau van de weg, dan zal alle water niet in de geplande overloop verdwijnen, maar richting garage.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

In overleg met de ontwikkelaar zal de garage meer naar achteren worden geprojecteerd, zodat de lichtinval gewaarborgd blijft.

Ad b.

Indien adressant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ad c.

Tijdens de planuitvoering zal in overleg met adressant gezocht worden naar een passende oplossing. Het is technisch mogelijk dit vraagstuk te tackelen.

10. Dhr. M. Dudycz, Kalverstraat 23 te Made

Samenvatting reactie:

- a. De ontsluitingsweg komt recht tegenover de woning van adressant te liggen. Dit leidt tot een verkeerstoename met stank, lawaai en hinderlijk schijnend autolicht tot gevolg. Er dienen meer ontsluitingswegen te komen.
- b. De bestaande woningen aan de Kalverstraat zijn voor de ontwikkelaar maar randverschijnselen.
- c. Er is nu reeds wateroverlast in de Kalverstraat. Het bestaande rioleringsstelsel is er niet op berekend om ook het water van de nieuwe wijk af te voeren.
- d. Te zijner tijd zal een planschadeverzoek worden ingediend.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

Op basis van het aantal te bouwen woningen zijn een tweetal verkeersontsluitingswegen in combinatie met één langzaam verkeersverbinding toereikend maar ook noodzakelijk. Het creëren van nieuwe ontsluitingen in bestaand stedelijk gebied gaat altijd gepaard met veranderingen die niet door iedereen even zo worden gewaardeerd. Er is immers geen sprake van een blanco-situatie. Het maatschappelijk belang overstijgt echter in dat geval het individueel belang. De bouw van extra woningen leidt weliswaar tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar van een toekomstige ontoelaatbare druk op de Kalverstraat is vooralsnog geen sprake. Zie ook hetgeen gesteld onder 3a en 3b.

Ad b.

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar streven naar een goede ruimtelijke ontwikkeling. Na realisatie van het nieuwe plan, zal zowel de nieuwe als bestaande omgeving onder de blijvende aandacht van de gemeente vallen. De gemeente streeft naar een klimaat waarin het voor iedereen prettig wonen en vertoeven is.

Ad c.

Het beleid van het waterschap is er op gericht om zoveel mogelijk hemelwater vast te houden bij de bron. Er zullen hemelwatervoorzieningen worden getroffen t.b.v. infiltratie.

De woonwijk zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt na de vereiste berging geloosd op de noordoostelijk gelegen watergang van het waterschap. Het vuilwater wordt aangesloten op het drukriool gelegen aan de Plukmadestraat.

Er is naar aanleiding van de verplichte watertoets veelvuldig overleg gevoerd tussen gemeente, het waterschap en het ingenieursbureau dat de waterrapport in opdracht van ontwikkelaars heeft opgesteld. De kennis en expertise van deze partijen is maatgevend of een plan al dan niet doorgang kan vinden. Het waterschap heeft uiteindelijk een positief wateradvies afgegeven. Dit is belangrijk omdat anders het plan nooit door de provincie zal worden goedgekeurd.

Ad d.

Indien adressant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op voorhand menen wij echter dat hiervan geen sprake is.

11. ZLTO namens dhr. P.H. Smits, Drimmelseweg 11 te Made

Samenvatting reactie:

- a. Het is de wens van adressant om het perceel met schuur en erf aan de Kalverstraat 20 te betrekken bij het toekomstige ontwerpbestemmingsplan Made-Oost. Het perceel dient een woonbestemming te krijgen. Op deze wijze wordt het hele plangebied kwalitatief goed ingevuld en ontstaat er geen versnippering tussen de bebouwde kom en het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.
- b. Ook de commissie Grondgebiedzaken heeft aangegeven de zgn. witte vlek bij het plan te betrekken.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

Het perceel is ruim genoeg voor het oprichten van één woning evenwijdig aan de Kalverstraat, waardoor het straatwandprofiel wordt opgevuld geheel passend binnen het aanwezige stedenbouwkundige profiel van de straat. Ter plaatse staan overwegend vrijstaande woningen. Voorgesteld wordt de bestemming van het perceel te wijzigen in een bestemming “Woondoeleinden” t.b.v. het oprichten van één vrijstaande woning.

Ad b.

De commissie Grondgebiedzaken heeft aangegeven te willen onderzoeken of de witte vlek als woningbouwlocatie ontwikkeld kan gaan worden. De commissie heeft zich op het standpunt gesteld dat het verkavelingsplan opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan een goed plan is. Om die reden is dit plan ook vrijgegeven aan inspraak. Mocht met een aanvulling het plan beter kunnen worden, dan stond de commissie hier voor open. Voorgesteld wordt om evenwijdig aan de Kalverstraat op de percelen sectie S 4486, 4487 en 4978 uiteindelijk een woning op te richten, waarbij de bestaande schuur daadwerkelijk wordt gesloopt. Het oprichten van een vrijstaande woning wordt passend geacht in het straatbeeld van de Kalverstraat die overwegend uit vrijstaande woningen bestaat. Het perceel gaat deel uitmaken van het plangebied Made-Oost waarbij de agrarische bestemming zal worden omgezet in een woondoeleindenbestemming. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er geen andere activiteit behoudens wonen mag plaatsvinden. Er kunnen derhalve geen andere activiteiten meer plaatsvinden waarvoor vanuit het milieuspoor een milieuvvergunning dan wel melding vereist zou zijn.

12. Linssen advocaten namens dhr. J. de Bruijn, Zandstraat 9 te Made

Samenvatting reactie:

- a. Adressant verzet zich tegen het ontsluitingspad naast zijn woning. Doordat het plan in onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden voorziet, zal de intensiteit van langzaam verkeer via het ontsluitingspad toenemen. Dit betekent aantasting van het woon- en leefklimaat en mogelijk kerwijs hangjongeren en vandalisme met zich meebrengen. De noodzaak voor de aanleg van dit pad is niet aanwezig. Een afweging daartoe ontbreekt. Ook kan de ontsluiting middels een forse ruimtelijke afscheiding plan plaatsvinden.
- b. Er is sprake van een forse aantasting van het uitzicht van adressant. De oude voorgevelrooilijn dient te worden gerespecteerd, zodat het vrije uitzicht behouden blijft. Desnoods door het laten vervallen van een woning, of het verder naar achteren situeren van de woningen op de kavels.

- c. Er is enkel gekeken naar de parkeergelegenheid voor het plangebied exclusief de Zandstraat. Met de komst van 5 nieuwe woningen in de Zandstraat worden de parkeerproblemen alleen maar groter.
- d. Aan het voorontwerp ligt geen overkoepelende ruimtelijke visie ten grondslag.
- e. Adressant heeft een optie op een aantal gronden net buiten het plangebied. Deze gronden dienen te worden meegenomen in voorliggend plan.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

In eerste instantie zou de ontsluiting op de Zandstraat een volwaardige hoofdontsluitingsweg worden. Mede naar aanleiding van overleg met de provincie is deze hoofdontsluiting komen te vervallen.

De geprojecteerde verkeersontsluiting op de Zandstraat is noodzakelijk voor het realiseren van een langzaam-verkeersverbinding ten behoeve van fietsers en voetgangers. De langzaamverkeers-verbinding is aanvullend op de twee hoofdontsluitingswegen. De langzaam verkeersstroom zal zo gering zijn, en passerend van aard zijn, dat dit als gangbaar mag worden beschouwd. Van permanente lawaaioverlast van hangjongeren en vandalisme kan ons inziens op voorhand geen sprake zijn.

Indien reclamant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ad b.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk de voorgevelrooilijn van bestaande en nieuw te bouwen woningen gelijk te trekken. Het verder naar achteren situeren van de woningen is dan ook geen optie. De afstand van de woning van adressant tot de nieuw te bouwen woning bedraagt 10 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5,5 meter. Er bestaat geen aanleiding om één woning te laten vervallen.

Ad c.

In paragraaf 4.3 worden de parkeernormen aangehaald zoals die van toepassing zijn op het plangebied Made-Oost. De berekende normen zijn met in begrip van de nieuw te bouwen woningen aan de Zandstraat. Eventuele parkeerproblemen in de Zandstraat kunnen niet worden afgewenteld op het nieuw te ontwikkelen woningbouwplan. Voorliggend plan zal zeker niet leiden tot een verslechtering van de parkeersituatie ter plaatse. Immers in het nieuwe plan zit een overschot van 16 parkeerplaatsen, zodat geen parkeerproblemen worden verwacht.

Ad d.

Aan het voorontwerp-bestemmingsplan is een stedenbouwkundige visie vooraf gegaan, welke als input heeft gediend voor het op te stellen bestemmingsplan. Deze visie is voor advies voorgelegd aan de provinciale directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (aug. 2006) en de Provinciale Planologische Commissie (okt. 2006). Beide instanties spreken haar complimenten uit voor de zorgvuldige wijze waarop de eerste stedenbouwkundige verkenning heeft plaatsgevonden. Er is duidelijk vanuit bestaande structuren gekeken hoe het plangebied ingericht kan worden.

Ad e.

De gemeente heeft gekozen voor de plangrenzen zoals die nu zijn vastgesteld. Er bestaat op dit moment geen enkele reden om het plangebied verder op te rekken. Het valt op termijn in overeenstemming met de StructuurvisiePlus en het uitwerkingsplan van het streekplan niet uit te sluiten dat op de lange termijn het gehele gebied tussen de Kalverstraat en de Voorstraat zal worden aangewend voor woning-

bouw. Overigens rechtvaardigt het hebben van een optie op grond op geen enkele wijze op voorhand medewerking van de gemeente.

13. Fam. J. Maas, Kalverstraat 12 te Made

Samenvatting reactie:

- a. Nieuwe woningbouw leidt tot waardevermindering van het pand.
- b. De riolering waarop plan Made-Oost wordt aangesloten is al overbelast. Bij de watertoets van plan Made-Oost is geen rekening gehouden met extreme neerslag die naar verwachting vaker zal voorkomen. Wanneer de waterbuffer van 830 m² niet voldoende water kan bergen, zullen omliggende lager gelegen straten als overloop van plan Made-Oost gaan dienen. Emissies van het riool zijn niet toegestaan.
- c. Een verkeerstoename over de Kalverstraat zal leiden tot meer luchtverontreiniging van uitlaatgassen, meer geluids- en triloverlast. Ook zullen de mensen in de goedkopere woningen zorgen voor meer geluidsoverlast.
- d. Zwaar bouwtransport kan leiden tot onherstelbare schade aan de woning.
- e. Tijdens de planvorming zijn 2/1-kapwoningen vervangen door goedkope rijtjeswoningen. Qua uitzicht gaat men er op achteruit.
- f. Woningen van 10 en 11 meter hoog zorgen voor vermindering van privacy en uitzicht. Zeker wanneer er ook nog eens een dakkapel zou worden gebouwd.
- g. Er dient door de ontwikkelaar een stenen erfafscheiding op de erfgrans te worden geplaatst. De gemeente dient dit bij de ontwikkelaar af te dwingen.
- h. Er dient aan de zuidelijke laan een groenstrook te komen evenwijdig aan de erfafscheiding, dit ter voorkoming van voetbal en graffiti.
- i. De uitmonding van de zuidelijke laan in de Kalverstraat kort op de kruising van de Pastoriestraat is niet ideaal. Gepleit wordt voor een 30 km/u zone.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

Indien adressant van mening is dat er planschade wordt geleden, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in een afzonderlijke procedure een beroep worden gedaan om planschade in gevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ad b.

Het beleid van het waterschap is er op gericht om zoveel mogelijk hemelwater vast te houden bij de bron. Er zullen hemelwatervoorzieningen worden getroffen t.b.v. infiltratie.

De woonwijk zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt na de vereiste berging geloosd op de noordoostelijk gelegen watergang van het waterschap. Het vuilwater wordt aangesloten op het drukriool gelegen aan de Plukmadestraat.

Er is naar aanleiding van de verplichte watertoets veelvuldig overleg gevoerd tussen gemeente, het waterschap en het ingenieursbureau dat de waterrapport in opdracht van ontwikkelaars heeft opgesteld. De kennis en expertise van deze partijen is maatgevend of een plan al dan niet doorgang kan vinden. Het waterschap heeft uiteindelijk een positief wateradvies afgegeven. Dit is belangrijk omdat anders het plan nooit door de provincie zal worden goedgekeurd.

Ad c.

In 2005 is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Gebleken is dat de in de gehele gemeente geen belemmeringen aangaande de luchtkwaliteit aanwezig zijn. In aanvulling op dit rapport heeft in decem-

ber 2007 nog een vervolgonderzoek naar de luchtkwaliteit plaatsgevonden. Ook de resultaten van dit rapport geven geen belemmeringen aangaande de luchtkwaliteit. Zie ook hetgeen gesteld onder 4i. Op geen enkele wijze valt in te zien dat mensen in goedkopere woningen zullen zorgen voor meer geluidsoverlast. Het betreft hier een uitgesproken vrees, die niet wordt gestaafd met argumenten.

Ad d.

De ontwikkelaar is verzekerd tegen eventuele schade aan woningen. Er zal te zijner tijd een vooropname aan de huizen plaatsvinden om de nulsituatie vast te leggen.

Ad e.

Door dynamiek en veranderende vraag op de woningmarkt kan de vraag naar andersoortige woningen toenemen. Ook vanuit de politiek bestaat de roep om meer goedkopere rijwoningen te bouwen. Om die reden is in de planvormingsfase het woningbouwprogramma qua differentiatie bijgesteld.

Ad f.

Het oprichten van een woning met een hoogte van 10 tot 11 meter mag als gangbaar worden beschouwd. De goot- en nokhoogtes zijn geenszins afwijkend van wat er elders in den lande wordt gebouwd. Deze woningen worden opgericht op een ruimte afstand van ± 25 meter van adressant. Overigens zijn dakkapellen aan de achterzijde van een woning in principe vergunningvrij, mits kan worden voldaan aan het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunning- plichtige bouwwerken.

Ad g.

Iedereen is in principe verantwoordelijk voor zijn eigen erfafscheiding. Door de ontwikkelaar zal een deugdelijke erfafscheiding worden geplaatst. Op dit moment is nog onduidelijk op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven.

Ad h.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal nader bezien worden of er mogelijk een groenstrook aan de noord- of zuidzijde van de weg kan worden geprojecteerd. Op dit moment is nog onduidelijk of en op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven.

Ad i.

Omwille van de verkeersveiligheid wordt het gehele plangebied bestempeld tot 30 km-zone.

14. Dhr. P. van Gils, Kalverstraat 8 te Made

Samenvatting reactie:

- a. De landelijke vrije ligging van de woning verdwijnt.
- b. Er is sprake van aantasting van de privacy.
- c. Er is sprake van overbelasting van het riool.
- d. Er is sprake van extra milieu- en geluidsoverlast (van woning en verkeer).
- e. Er ontstaat gevolgschade tijdens en na de bouwactiviteiten.
- f. Er is een onvoorziene wijziging doorgevoerd van 2/1-kapwoningen naar rijtjeswoningen.
- g. Er is sprake van aantasting van de groenvoorzieningen in de omgeving.
- h. Er ontstaan beperkingen in mogelijke toekomstige bouwplannen op eigen grond.
- i. Er ontstaat waardevermindering van het eigen onroerend goed.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op blijvend vrij uitzicht heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Reeds in tal van beleidsnota's zoals de structuurvisie gemeente Made, de StructuurvisiePlus en het provinciale Uitwerkingsplan van het streekplan wordt onderhavige locatie als potentiële woningbouwlocatie bestempeld. In zowel het gemeentelijk woningbouw- programma als provinciaal uitwerkingsplan is woningbouw voorzien in de periode 2005 – 2009. Reclamant kon daarom op de hoogte zijn van voorgenomen geplande toekomstige woningbouw in de hoek Kalverstraat/Zandstraat.

Ad b.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een afstand van ruim 30 meter tot de woning aan de Kalverstraat 8. Een dergelijke afstand is te ruim om met recht te kunnen spreken van aantasting van de privacy. Desondanks staat het adressant vrij om in een afzonderlijke procedure een beroep te doen om planschade ingevolge artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ad c.

Zie hetgeen gesteld onder 13b.

Ad d.

De bouw van nieuwe woningen leidt weliswaar tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar van een toekomstige ontoelaatbare druk op de bestaande woonomgeving is vooralsnog geen sprake. Zie ook hetgeen gesteld onder 4d en 3b.

Ad e.

De ontwikkelaar is verzekerd tegen eventuele schade aan woningen. Er zal te zijner tijd een vooropname aan de huizen plaatsvinden om de nulsituatie vast te leggen.

Ad f.

Zie hetgeen gesteld onder 13e.

Ad g.

Er zijn momenteel geen groenvoorzieningen in het gebied aanwezig. De aangrenzende gronden hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan een bestemming Kwekerij. De overige gronden hebben een bestemming Agrarisch Gebied. Met de komst van een nieuwe woonwijk komen er juist openbare groenvoorzieningen bij.

Ad h.

Van concrete bouwplannen op eigen perceel is tot op heden niet gebleken. Op het perceel van adressant is het bestemmingsplan Zandstraat van toepassing. Mocht adressant bouwplannen hebben, dan worden deze getoetst aan de geldende voorschriften zoals opgenomen in bestemmingsplan Zandstraat.

Ad i.

Zie hetgeen gesteld onder 13a.

15. E. Peters, Kalverstraat 25 te Made

Samenvatting reactie:

- a. Het getuigt van weinig inspiratie om de ontsluitingsweg op de Zandstraat te doen laten vervallen.
- b. Er wordt enkel rekening gehouden met voorzieningen in het nieuwe plan. Het is niet duidelijk op welke wijze de ontsluitingsroutes van het nieuwe gebied worden gekoppeld aan het bestaande gebied.
- c. Er wordt enkel rekening gehouden met wateropvang in het nieuwe plan. Over wateropvang in het bestaande gebied wordt nauwelijks gesproken.
- d. Er is sprake van aantasting van het woongenot en de privacy. Te zijner tijd zal een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

Zie hetgeen gesteld onder 12a.

Ad b.

Zie hetgeen gesteld onder 3b.

De wijze waarop de ontsluitingsroutes zullen aantakken op het bestaande gebied zullen op besteksniveau zichtbaar worden. Dit betreft een uitvoeringskwestie.

Ad c.

Primair staat het nieuwe plangebied centraal. Bij de opstelling van de waterparagraaf geldt als uitgangspunt dat veranderingen geen negatieve effecten mogen hebben op bestaande percelen en bouwingen.

Ad d.

Zie hetgeen gesteld 3e.

Ambtshalve aan te brengen wijzigingen

Er dienen nog enkele ambtshalve wijzigingen te worden doorgevoerd in zowel de plantoelichting, de planvoorschriften als plankaart. Daarbij moet u denken aan het weergeven van conclusies uit onderzoeksrapporten en het op juridische onderdelen verfijnen van planvoorschriften.

Voorts zal de geprojecteerde waterberging binnen de meest zuidelijk gelegen bestemming Groenvoorziening ruimer op de plankaart dienen te worden weergegeven omwille van flexibiliteit.

Aan de noordkant van het plangebied zal op de plankaart de bestemming Tuin rondom het appartementencomplex worden gewijzigd in een bestemming Groenvoorziening, waardoor optimale waterberging kan worden gegarandeerd.

ADVIES:

Kennis nemen van de beantwoording van de ingediende reacties op de inspraak, het wettelijk vooroverleg en de ambtshalve aan te brengen wijzigingen, waarna het bestemmingsplan na aanpassing als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Regels

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Tuin	7
Artikel 5	Verkeer	7
Artikel 6	Water	8
Artikel 7	Wonen	9
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	12
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	13
Artikel 11	Algemene wijzigingsbevoegdheid overschrijding bestemmingsgrenzen	13
Artikel 12	Overige regels	14
Artikel 13	Algemene procedure regels	14
HOOFDSTUK 4	OVERGANS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 14	Overgangsregels	15
Artikel 15	Slotregel	17

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aaneengebouwde woning:

een woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een degelijke woning;

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aanbouw/uitbouw/bijgebouw:

een gebouw van maximaal één bouwlaag dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1719.1bp08madeoost-vg01;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

colonnade:

een zuilenrij welke is afgedekt met een latei;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

twee-aaneen gebouwde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw aan slechts een zijgevel vrij staat van /niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

peil:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m;

plan:

het bestemmingsplan 'Made Oost' van de gemeente Drimmelen;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging ter plaatse van de aanduiding "waterberging";
- e voorzieningen voor langzaamverkeer;
- f nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "waterberging" ondergrondse gebouwen ten behoeve van de waterberging zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "waterberging" uitsluitend ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterberging zijn toegestaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, verhardingen en waterpartijen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede in ondergeschikte mate voor wonen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7.2.2. sub c en d, geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet bedragen meer dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d speelvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder voorzieningen voor waterberging ter plaatse van de aanduiding "waterberging";

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "waterberging" ondergrondse gebouwen ten behoeve van de waterberging zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "waterberging" uitsluitend ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterberging zijn toegestaan.

Artikel 6 Water

6.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, wateraanvoer en –afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen,

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', de gronden tevens bestemd zijn voor (gebouwde en ondergrondse of verdiept liggende) parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofd- en bijgebouwen geldt de volgende regel:

- a Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a De volgende aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden:
 - [vrij] vrijstaande woningen;
 - [tae] twee-aaneen gebouwde en/of geschakelde vrijstaande woningen;
 - [aeg] aaneengebouwde woningen;
 - [gs] gestapelde woningen;
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden door een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De overschrijding door een balkon of luifel mag niet meer bedragen dan 1,5 m, terwijl de overschrijding door een erker niet meer mag bedragen dan 1 m.
 - 2 De breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de gevel waaraan de erker wordt gebouwd.
 - 3 De diepte van de erker mag niet meer bedragen dan 1 m.
 - 4 De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 5 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
- d De zijdelingse grens van het bouwvlak mag uitsluitend worden overschreden door een erker waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De zijdelingse grens van het bouwvlak uitsluitend mag worden overschreden daar waar de zijdelingse grens van het bouwvlak is gericht op de openbare ruimte en er geen woningen tussen deze grens van het bouwvlak en de openbare ruimte zijn gelegen;
 - 2 De overschrijding door een erker niet meer mag bedragen dan 1m;
 - 3 De breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de gevel waaraan de erker wordt gebouwd.
 - 4 De diepte van de erker mag niet meer bedragen dan 1 m.
 - 5 De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 6 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
- e De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- g De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- h De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor:

- vrijstaande woningen dient aan beide zijden ten minste 3 m te bedragen;
 - twee-aaneen gebouwde en/of geschakelde vrijstaande woningen dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen;
 - aaneengebouwde woningen dient alleen bij de eindwoningen ten minste 3 m te bedragen.
- i de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°.
- j ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de hoogte van de parkeervoorziening, gemeten tussen het peil en het hoogste put van de parkeerkelder, maximaal 1.30 m bedragen.
- k ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.

7.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bij hoekwoningen mogen géén aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- c Voor de voorgevellijn mogen aanbouwen en uitbouwen (zoals erkers) in één bouwlaag worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:
- 1 de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - 2 de breedte mag niet meer dan 60 % van de voorgevelbreedte van de woning bedragen;
 - 3 de afstand van de voorkant van de aanbouw en/of uitbouw tot het openbaar gebied niet minder dan 2 m bedraagt.
- d Aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achterste begrenzing van het bouwvlak niet overschrijden.
- e De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Een erker aan de voorzijde van de woning wordt niet meegerekend.
- f De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen. Voor aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van de woning mag indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag;
- g De bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen moet gelijk zijn aan de goothoogte (plat dak). Voor aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, binnen de in sub d genoemde strook van 4 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw, het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden doorgetrokken op een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw;
- h De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- i De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak, worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding [sba-col] (colonnade) niet meer mag bedragen dan 2.80 m;.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.3 Gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 40% van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b de beroepsuitoefening (mede) geschied door een bewoner van de desbetreffende woning.
- c er geen detailhandel plaatsvindt;
- d de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bij aaneengebouwde woningen (inclusief hoekwoningen daarbij).

7.4 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor het overschrijden van het bouwvlak met hoofdgebouwen naar de achterzijde toe, mits:
 - 1 de overschrijding niet meer dan 4 m bedraagt;
 - 2 de diepte van het bouwperceel, gelegen tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens, ten minste 10 m bedraagt.
- b van het bepaalde in 7.2.2 onder c, ten behoeve van het oprichten van een overkapping voor de voorgevellijn, met dien verstande, dat:
 - 1 de overschrijding van de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 3 meter, met dien verstande, dat bij rijenwoningen een overkapping uitsluitend ingeval van een eindwoning vóór de voorgevellijn mag worden gebouwd;
 - 2 de afstand tot de bestemmingsgrens niet minder mag bedragen dan 1 m.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

9.2 Ontheffing gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1 sub b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg zoals is vastgelegd in het hiervoor vastgestelde gemeentelijke beleid;
- het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 60 m².

een en ander met dien verstande dat burgemeester en wethouders de ontheffing intrekken indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- d de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 20 m;
 - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- e de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 11 Algemene wijzigingsbevoegdheid overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een ontheffing of wijziging gelden hiervoor de volgende procedureregels.

13.1.1. Termijn en terinzagelegging

Het ontwerpbesluit, houdende een ontheffing of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

13.1.2. Wijze bekendmaking

Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

13.1.3. Zienswijzen

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsregels

14.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Ontheffingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzonderingen ten aanzien van bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.4 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.8 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Regels van het bestemmingsplan Made Oost van de gemeente Drimmelen’

Gorinchem/Dordrecht, 8 maart 2010

Welmers Burg Stedenbouw BV
VisserSilfhout Advocaten