bestemmingsplan

Made-Oost II, fase 1

Drimmelen

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	27 juni 2024
IMRO IDN	NL.IMRO.1719.1bp23madeoost2f1-vg01
PROJECT	Made-Oost II, fase 1
PROJECTLEIDER	RV
OPDRACHTGEVER	Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
PROJECTNUMMER	20230845
AUTEUR	LE/RV
STATUS	Vastgesteld



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting		**7**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**13**
2.1	Historische ontwikkeling	13
2.2	Huidige situatie plangebied	14
2.3	Ruimtelijk kader Made-Oost II	17
2.4	Stedenbouwkundig plan Made-Oost II, fase 1	19
2.5	Kwaliteitverbeteringsplan	21
2.6	Beeldkwaliteitplan	22
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**23**
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	28
3.3	Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**39**
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
4.2	Verkeer en parkeren	40
4.3	Toegankelijkheid	45
4.4	Gezondheid	46
4.5	Duurzaamheid	48
4.6	Cultuurhistorie	51
4.7	Archeologie	52
4.8	Bodem	55
4.9	Waterhuishouding	57
4.10	Ecologie	59
4.11	Geluid	63
4.12	Bedrijven en milieuzonering	64
4.13	Externe veiligheid	66
4.14	Luchtkwaliteit	68

4.15	Geur	69
4.16	Kabels en leidingen	71
Hoofdstuk 5	**Juridische plantoelichting**	**72**
5.1	Algemeen	72
5.2	Opbouw van de regels	72
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**75**
6.1	Inleiding	75
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	75
6.3	Economische uitvoerbaarheid	75
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**76**
7.1	Omgevingsdialoog en wettelijk vooroverleg	77
7.2	Zienswijzen	78

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	**Beeldkwaliteitsplan**
Bijlage 2	**Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.**
Bijlage 3	**Archeologisch bureauonderzoek**
Bijlage 4	**Programma van Eisen**
Bijlage 5	**Historisch bodemonderzoek**
Bijlage 6	**Verkennend Bodemonderzoek**
Bijlage 7	**Verkennend bodemonderzoek Voorstraat 15**
Bijlage 8	**Waterparagraaf**
Bijlage 9	**Stikstofberekeningen**
Bijlage 10	**Quickscan flora en fauna**
Bijlage 11	**Aanvullend ecologisch onderzoek**
Bijlage 12	**Quickscan flora en fauna Voorstraat 15**
Bijlage 13	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
Bijlage 14	**Notitie Bedrijven en Milieuzonering**
Bijlage 15	**Notitie Geurhinder en veehouderij**
Bijlage 16	**Standaardadvies Drimmelen**

Bijlage 17 **Participatieverslag**

Bijlage 18 **Nota beantwoording Inspraak**

Bijlage 19 **Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

Bijlage 20 **Verslag hoorcommissie**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan betreft een locatie aan de oostzijde van de kern Made binnen de gemeente Drimmelen. Het planvoornemen sluit aan op een eerder in gang gezette woningbouwontwikkeling met ongeveer 150 woningen (Made-Oost I). De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Made Oost II, fase 1' is de voorgenomen ontwikkeling van Van Wanrooij Projectontwikkeling om hier een woningbouwontwikkeling met maximaal 133 woningen te realiseren. Het plan biedt aanknopingspunten voor eventuele woningbouw in een vervolgfase. Dit valt echter niet binnen de scope van voorliggend bestemmingsplan.

De ontwikkeling van Made-Oost II zal dus plaatsvinden in meerdere fasen. In fase 1 aan de zuidkant (circa 4,1 hectare) worden maximaal 133 woningen gerealiseerd in verschillende typologieën, zoals sociale huurwoningen, rijwoningen en twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen. Dit bestemmingsplan ziet op de woningbouwontwikkeling van Made-Oost II, fase 1. Omdat de ontwikkeling van fase 1 niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3), biedt dit bestemmingsplan hiervoor een nieuwe juridisch-planologische regeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door woningen en bedrijven aan de Zandstraat en aan de oostzijde door woningen en bedrijven aan de Voorstraat. Aan de noordzijde grenst het plangebied, in het verlengde van de Ploegstraat, aan landbouwpercelen die zijn betrokken bij een doorontwikkeling van het plangebied in een vervolgfase. Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten via de Ploegstraat en De Dorsvlegel (zie paragraaf 4.2). Hier grenst het plangebied aan de nieuwe woonbebouwing van Made-Oost. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een aansluiting op de Voorstraat.



figuur 1.1 ligging plangebied Made-Oost II, fase 1

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 23 december 2015. Daarin heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch-2' en is het onder meer bestemd voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie en voor agrarisch gebruik. Wonen is niet toegestaan.
Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' met gedeeltelijk ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'.

Ook geldt in het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en zijn de gronden, behalve voor de bestemmingen 'Agrarisch-2' en 'Wonen' ook bestemd voor de bescherming van (hoge) verwachte archeologische waarden. Paragraaf 4.7 licht toe hoe in dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de bescherming van deze waarden.

Tenslotte is het plangebied op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' aangeduid als 'wetgevingszone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie'. Er geldt binnen dit gebied een aantal wijzigingsbevoegdheden om de bestemming op onderdelen te wijzigen en andere functies mogelijk te maken. Er is geen wijzigingsbevoegdheid die wonen mogelijk maakt.



figuur 1.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de beoogde situatie conform het stedenbouwkundig plan. In Hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de relevante ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing aan relevante omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 5 worden de regels en de verbeelding toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, Hoofdstuk 7 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de resultaten van de omgevingsdialoog en het wettelijk vooroverleg).

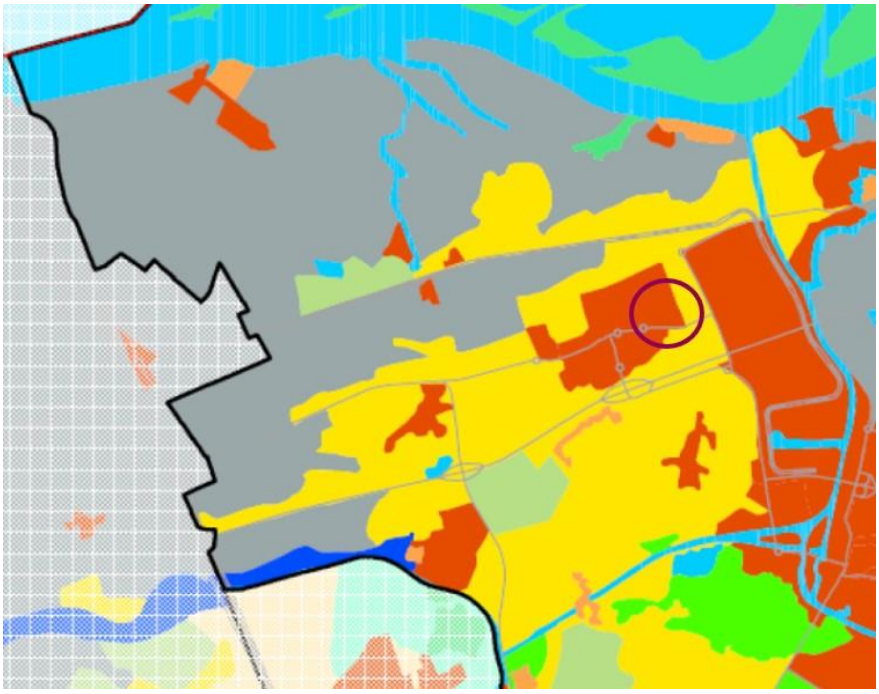
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling

Binnen de gemeente Drimmelen kunnen drie landschappelijke deelgebieden worden onderscheiden die qua aard en verschijningsvorm ieder een samenhangend geheel vormen en hun beeldbepalende elementen hebben. Deze deelgebieden zijn in figuur 2.1 weergegeven. Het zandgebied in het zuidoosten (geel), het zeekleigebied in het noordwesten (grijs) en het veenweidegebied hiertussen in (groen).

Het zandgebied vormt van oudsher het vestigingsgebied van de mens. Made is van oorsprong een hoger gelegen dekzandrug in het zuiden van de gemeente. Dit was vanaf halverwege de 13e eeuw de eerste (permanente) woonplaats voor de mens. Steelhoven is één van de oudste dorpen. Deze plaats lag in deze tijd zeer gunstig op de handelsroute Breda- Oosterhout-Geertruidenberg. Meer naar het westen toe ontstond op de dekzandrug de agrarische plaats Made. De hoge delen van de zandrug werden gebruikt als bouwland, de lagere delen als weidegrond. (De naam Made is afgeleid van die Meede (stadsweide van Geertruidenberg).

De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van de bebouwingskernen zorgt nu voor een relatief kleinschalige structuur. Het gebied heeft een besloten karakter. In de bebouwingslinten liggen agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woningen dicht bij elkaar. Een deel van het oorspronkelijk veenlandschap behoort ook tot dit landschapstype: aan de oostkant van Made is de ontginningsgeschiedenis nog goed zichtbaar in (de structuur van) het huidige landschap en de verstedelijking. De oorspronkelijke strokenverkaveling heeft - na het afgraven van het veen tot op het onderliggende zand - grotendeels plaats gemaakt voor een onregelmatige blokverkaveling. Cultuurhistorische waarden in dit landschap zijn hier de oude bebouwingslinten en de nog aanwezige houtwallen en erfbeplantingen.



figuur 2.1: landschappen gemeente Drimmelen, plangebied rood omcirkeld (bron: Omgevingsvisie Drimmelen)

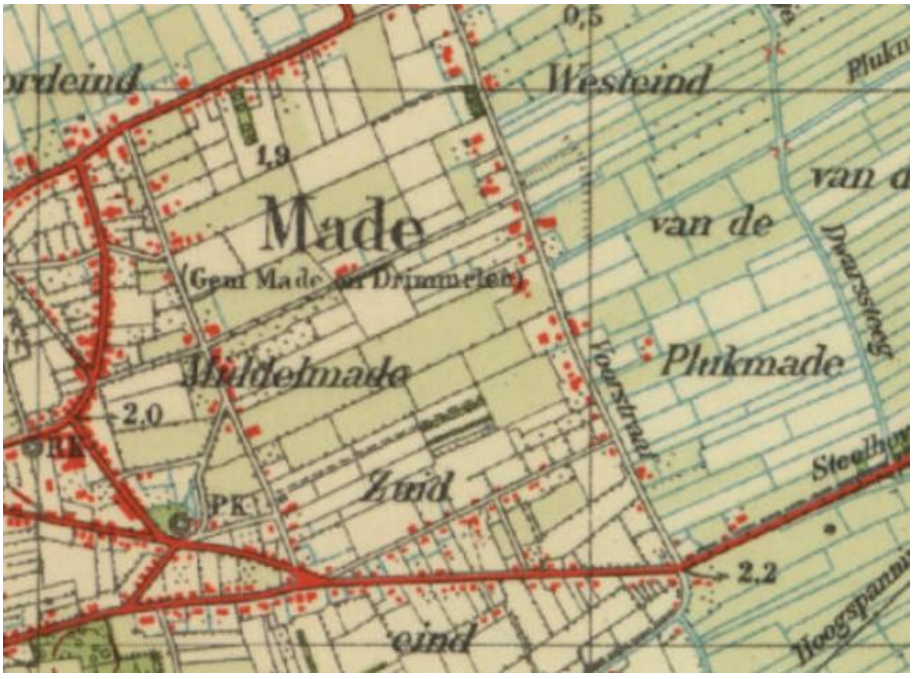
Made is nu met ongeveer 12.000 inwoners het grootste dorp van de gemeente Drimmelen. Hoe Made is ontstaan is nog steeds goed herkenbaar in het stratenpatroon en diverse monumenten in het dorp. Een belangrijk oriëntatiepunt is het Molenplein waar een stervormig wegenpatroon samenkomt. De Hervormde Kerk is gebouwd aan het begin van de 16e eeuw en maakt nog altijd onderdeel uit van het dorp.

Made kenmerkte zich lange tijd door de vierkante plattegrond, waarin onder andere de kerk en de molen centrale plekken zijn. De Kalverstraat (de oostrand van het vierkant) bestaat uit losse bebouwing met daarachter agrarische gronden. Ook de verder naar het oosten gelegen Voorstraat kent een dergelijke bebouwing. Omdat er na de Tweede Wereldoorlog vooral naar het zuidwesten is uitgebreid, is de zone tussen de Kalverstraat en Voorstraat onbebouwd gebleven. Het gebied vormt nog een groene weide, relatief dicht bij het centrum van Made.

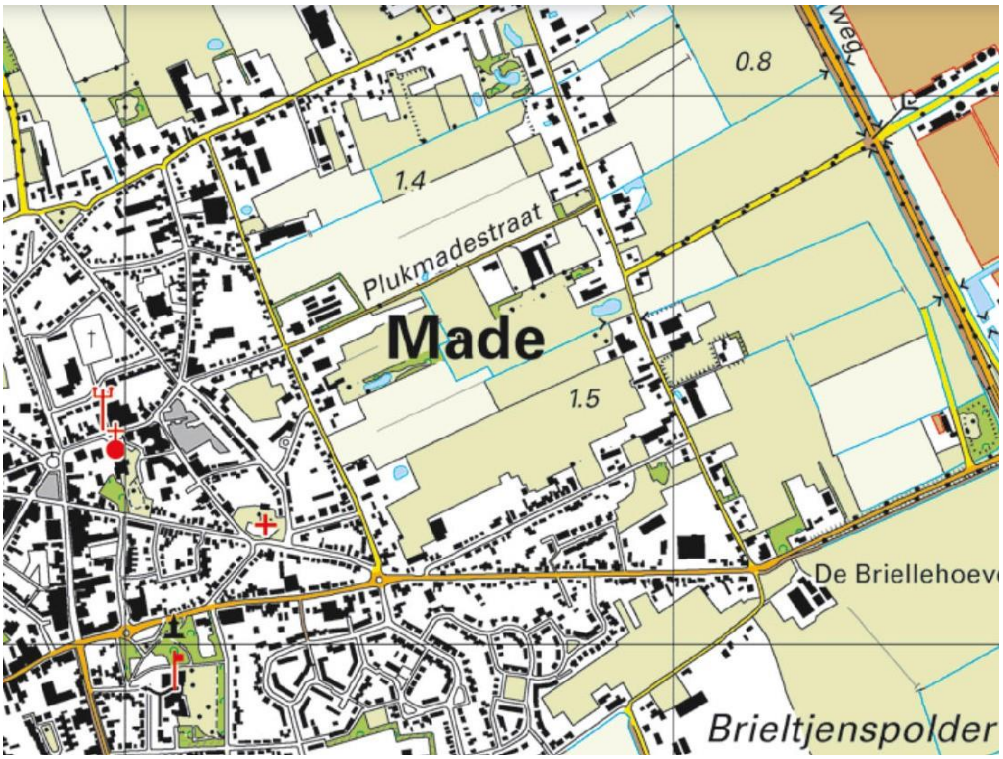
Naast alle bedrijven en voorzieningen is Made vooral een woonkern. De woningvoorraad is divers qua bouwjaar, prijs en woningtype. Het grootste deel van de woningvoorraad in Made bestaat uit grondgebonden woningen, zowel aaneengebouwd, geschakeld als vrijstaand. Gestapelde woningen komen regelmatig voor bestemd voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren- en zorgwoningen en boven winkels en andere voorzieningen in het centrum.

2.2 Huidige situatie plangebied

Tot circa 2010 bleven het plangebied en zijn omgeving aan de rand van de kern van Made een van de groene ruimtes waarin het oorspronkelijk landschap duidelijk zichtbaar was en is: een kleinschalige bebouwings- en landschapsstructuur kenmerkend voor het zandgebied, overgaand in de oost-westgeoriënteerde landschapsstructuur van het oorspronkelijk veengebied en de ontginning daarvan.
Aan de Voorstraat is al vanaf de 19e eeuw verspreid gelegen lintbebouwing aanwezig. In de loop der jaren is dit lint intensiever bebouwd.



figuur 2.2: plangebied en omgeving 1950 (bron: Topotijdreis.nl)



figuur 2.3: plangebied en omgeving 2010 (bron: Topotijdreis.nl)

Het plangebied is nog steeds in gebruik als (kleinschalig) agrarisch bouwland en weide. De resterende akkertjes en weitjes grenzen hier aan de achterkanten van de historische bebouwingslinten Zandstraat en Voorstraat en worden hierdoor ingesloten: er zijn weinig doorzichten en verbindingen naar het open landschap aan de oostzijde van Made. Het gebied is nu dan ook niet of nauwelijks toegankelijk en/of beleefbaar voor bewoners van Made.

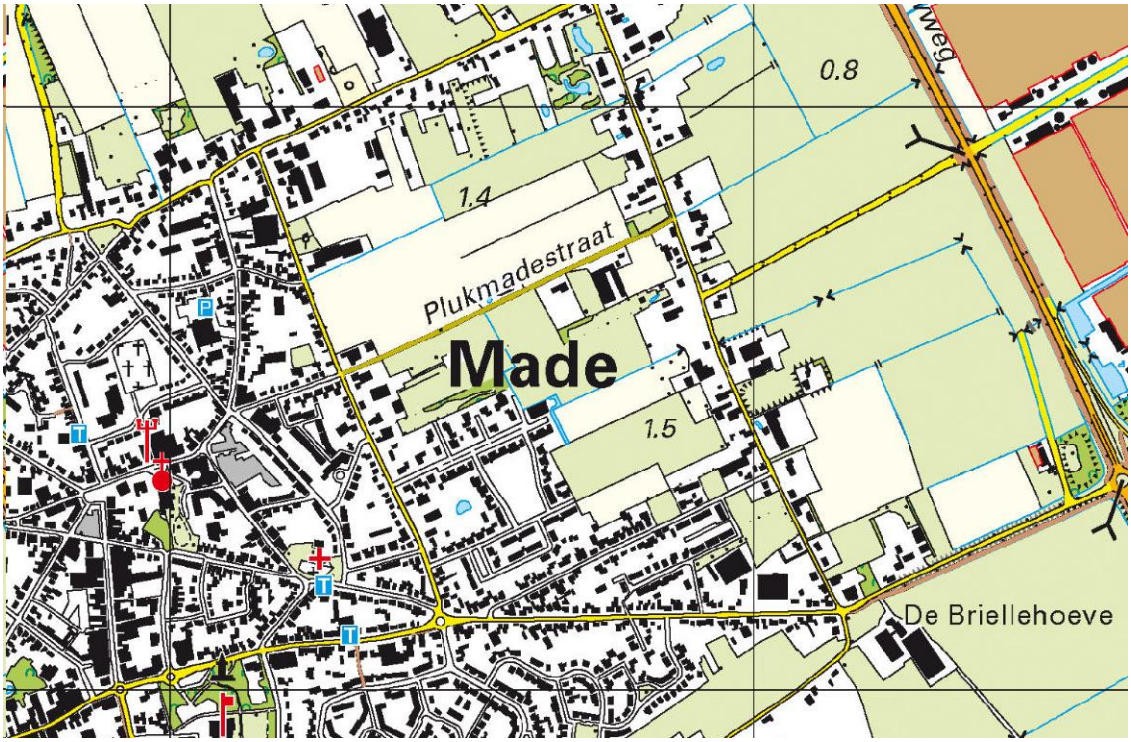

figuur 2.4: zicht op plangebied vanuit De Dorsvlegel (bron: StreetSmart)

Direct aangrenzend, aan de westkant, ligt de recent ontwikkelde woningbouwlocatie Made-Oost. Hier is in 2010 gestart met de invulling van de groene ruimte aan de oostkant van de kern van Made met woningbouw. Met de ontwikkeling van de Made-Oost II wordt de stedenbouwkundige lijn doorgezet die met Made-Oost I is ingezet.

De nieuwbouw van Made-Oost I richt zich hoofdzakelijk met achter- en zijkanten van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen naar het plangebied. Uitzondering hierop vormt het appartementenblok aan het einde van de Ploegstraat. Dit gebouw heeft drie woonlagen op een half verhoogde plint. Doordat de bovenste laag iets terugligt oogt het gebouw niet heel massief. In het stedenbouwkundig plan heeft de omgang met de randen van het plangebied bijzondere aandacht gekregen.



figuur 2.5: Ploegstraat in Made-Oost I, richting Made-Oost II (bron: StreetSmart)



figuur 2.6: plangebied en omgeving 2020 (bron: Topotijdreis.nl)

2.3 Ruimtelijk kader Made-Oost II

In de structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw', vastgesteld op 25 juni 2020, is de locatie Made-Oost aangewezen voor woningbouw. Volgens de visie kan hier via de bestaande infrastructuur relatief eenvoudig een uitbreiding van het bestaande woongebied worden bewerkstelligd. Er bevindt zich al bebouwing aan alle randen van het plangebied, binnen het kwadrant dat door de bebouwingslinten Kalverstraat, Zandstraat, Voorstraat en Plukmadestraat wordt gevormd.

Op 15 april 2010 is het bestemmingsplan 'Made-Oost' vastgesteld. Het ruimtelijk plan van deze uitbreidingslocatie gaat uit van de langgerekte structuur en richting van het landschap. Aan de Kalverstraat, van oudsher het agrarische dorpslint, zijn enkele vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarachter heeft zich een woongebied ontwikkeld met een regulier programma van twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en enkele patiowoningen. Aan de noordkant van het gebied is het gebied ruim verkaveld met vrijstaande woningen op royale ruimte-voor-ruimte kavels.

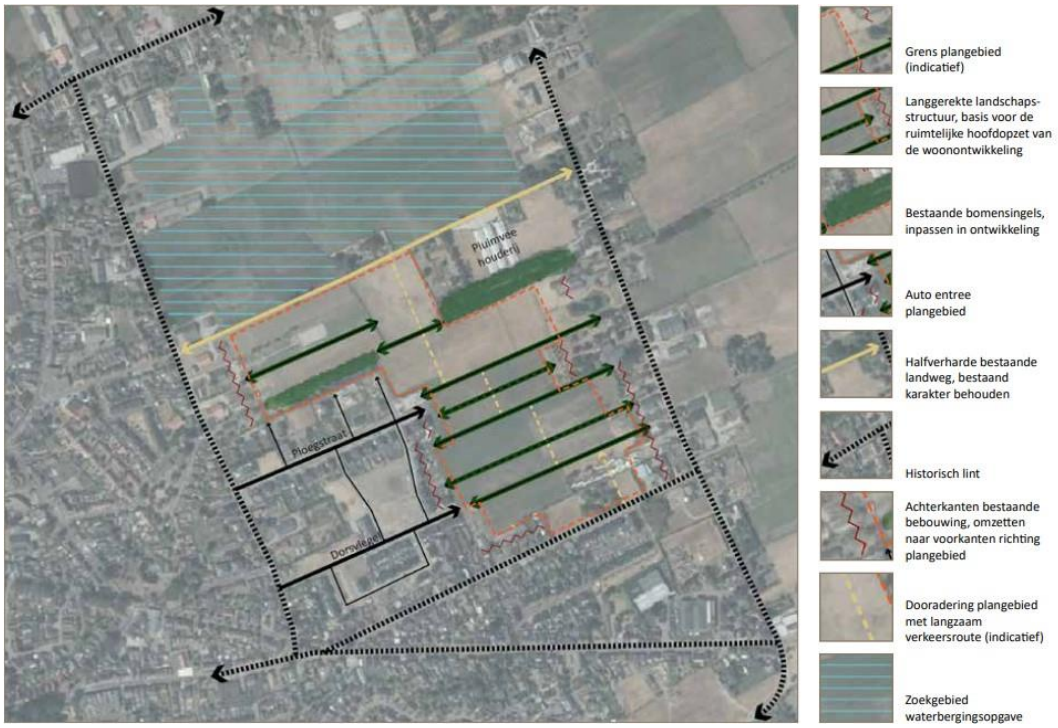
In het plan voor Made-Oost is ruimte gelaten om in de toekomst aan te sluiten en de woonwijk verder uit te breiden. Dit kan via de hoofdinfrastructuur (Ploegstraat en De Dorsvlegel) in eerste instantie in oostelijke richting, richting de Voorstraat, en in een vervolgfase noordwaarts.

De structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw' heeft voor de verdere ontwikkeling van Made-Oost een ruimtelijk kader meegegeven. Bij een ontwikkeling van het gebied dient de langgerekte structuur en richting van het landschap als uitgangspunt te worden genomen voor de verkavelingsopzet. Daarbij kunnen bebouwde en onbebouwde percelen elkaar afwisselen. Er moet voldoende ruimte voor groen, landschap en water gereserveerd worden.

Fase 1 van de uitbreiding van Made-Oost II moet plaatsvinden, daar waar direct kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur: het gebied ten oosten van het inmiddels gerealiseerde Made-Oost kan via de Ploegstraat, De Dorsvlegel en de Voorstraat eenvoudig worden ontsloten. De structuurvisie gaat uit van in totaal circa 200 woningen in een gebied van circa 10 hectare, dat wil zeggen met een gemiddelde woningdichtheid 20 woningen per hectare en daarmee voldoende ruimte voor groen, water en landschap. Er is een mix van woningtypes beoogd, zowel in de koop als in de huur, en in verschillende prijscategorieën. Het accent dient te liggen op de realisatie van goedkope en middeldure huur- en koopwoningen en (in mindere mate) dure koopwoningen.



figuur 2.7: fasering Made-Oost II (bron: structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw')



figuur 2.8: ruimtelijke kaders Made-Oost II (bron: structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw')

2.4 Stedenbouwkundig plan Made-Oost II, fase 1

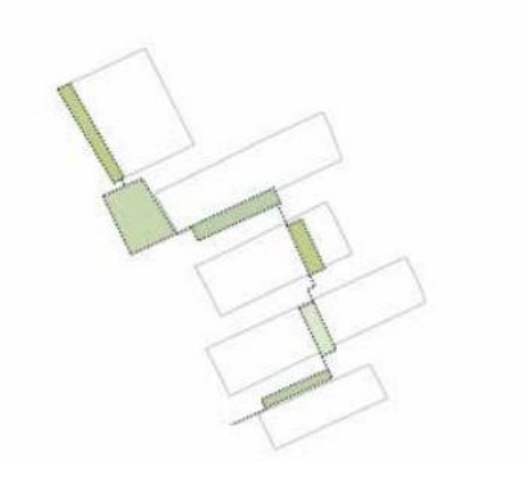
2.4.1 Ruimtelijke uitgangspunten

In het stedenbouwkundig plan voor Made-Oost II, fase 1 wordt invulling gegeven aan het ruimtelijk kader dat is meegegeven in de structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw' (zie figuur 2.8).

Voor het stedenbouwkundig concept is de langgerekte structuur en richting in het plangebied en in het omliggende landschap uitgangspunt. De waterlopen en groenstructuren - van oost naar west - zijn richtinggevend voor de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling. In het plangebied blijft deze richtinggevende structuur duidelijk herkenbaar. Deze structuur krijgt vorm door stevige groene ruimtes (met bomen en greppels; 'houtwallen') die het gebied van oost naar west ecologisch verbinden en van noord naar zuid juist in verschillende velden onderverdelen (figuur 2.9).

Van noord naar zuid loopt een ‘ketting’ van groene ruimtes door alle velden en legt zo de verbinding. Dit zorgt voor uitnodigende ommetjes in de buurt en garandeert een groene openbare ruimte in elk deelgebied. Bovendien vormen deze groene ruimtes ecologische verbindingen tussen de houtwallen (figuur 2.10).

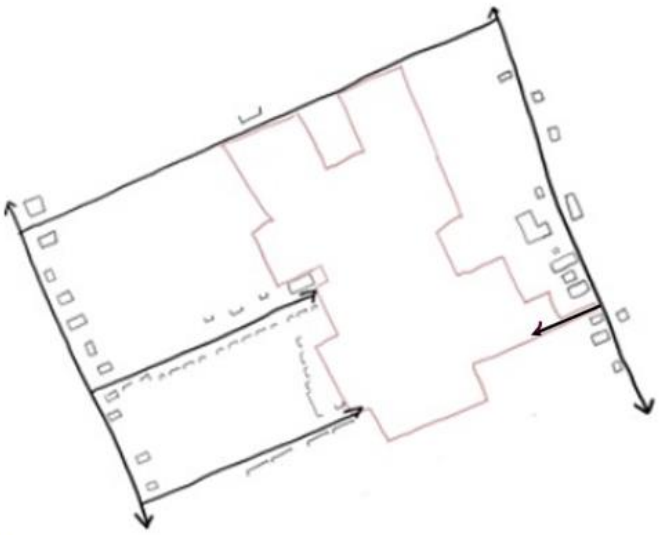




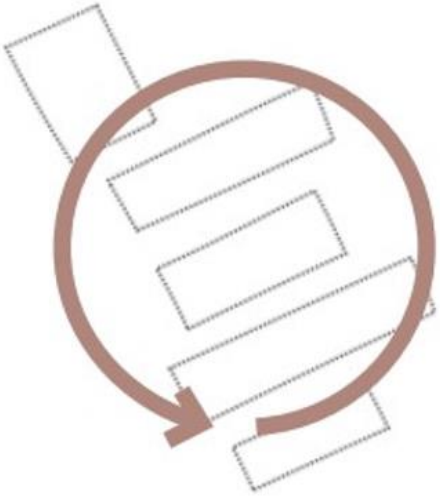
figuur 2.9: houtwallen als structurerend element *figuur 2.10: groene route*

Een ander belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet zijn de achterkanten van de bestaande bebouwing aan de Zandstraat, de Voorstraat en de Egstraat. Gezien deze ingekaderde ligging van de buurt en de grillige grenzen is in het stedenbouwkundig plan veel aandacht besteed aan een goede aansluiting. De buurt is qua structuur anders dan de eerdere nieuwbouw maar sluit wel aan op het stratennetwerk daarvan (figuur 2.11).

De buurt zelf wordt als een eenheid vormgegeven. Het plan kent een architectuurbeeld dat een grote mate van samenhang vertoont (zie paragraaf 2.6). Alle woningen zijn ‘familie’ van elkaar. De samenhang versterkt zo het buurtgevoel en zorgt bovendien voor rust in de opzet (figuur 2.12).



figuur 2.11: aansluiten op omliggende buurten



figuur 2.12: eenheid van de buurt

2.4.2 Bomen en groen

Met de realisatie van de houtwallen en de groene ruimtes tussen de woonvelden wordt ruim voldaan aan de ambitie van de gemeente Drimmelen om in ruimtelijke plannen voor nieuwbouw minimaal 50 m² openbaar groen per woning te realiseren (zie paragraaf 3.3.5).

Het landschap is dan ook de drager van het stedenbouwkundig plan. Iedereen woont in en aan het landschap. De groene ruimtes kunnen speelsere groene veldjes met speelgelegenheid zijn, meer intiemere houtwallen of openbare groene pleintjes. Er komt een groen dorps straatbeeld met ruime profielen en met de inpassing van bomen.



figuur 2.13: wonen aan het groen

2.4.3 Verkeer en parkeren

Ook de wegenstructuur in het plangebied is van oost naar west georiënteerd en valt samen met de nieuwe houtwallen: bewoners en bezoekers rijden vanuit de Ploegstraat, de Dorsvlegel en de Voorstraat het plangebied binnen. De woningen aan de noordzijde - in fase 2 - worden ontsloten via de Plukmadestraat. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op de ontsluiting van het plangebied.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in parkeerhofjes of op parkeerstroken. Paragraaf 4.2.2 verantwoordt de parkeerbalans in het licht van de stedenbouwkundige opzet en het gemeentelijk parkeerbeleid. In het stedenbouwkundig plan zijn voldoende parkeerplaatsen ingetekend. In de regels van dit plan worden voldoende parkeerplaatsen geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

2.4.4 Wonen

In fase 1 zijn 133 woningen voorzien. In de verschillende woonvelden worden verschillende woonsferen gecreëerd: wonen op een erf, twee-onder-eenkapwoningen en rug-aan-rugwoningen en rijwoningen aan een groene tussenruimte, met een kleine voortuin of juist direct aan de straat. Aan de zuidoostzijde zijn twee vrijstaande woningen geprojecteerd.
De relatie tussen wonen en groen staat centraal: de voorkanten van de woningen worden zoveel mogelijk georiënteerd op het groen, zodat de openbare ruimte uitnodigt en veilig is voor spelen, verblijven en ontmoeten.

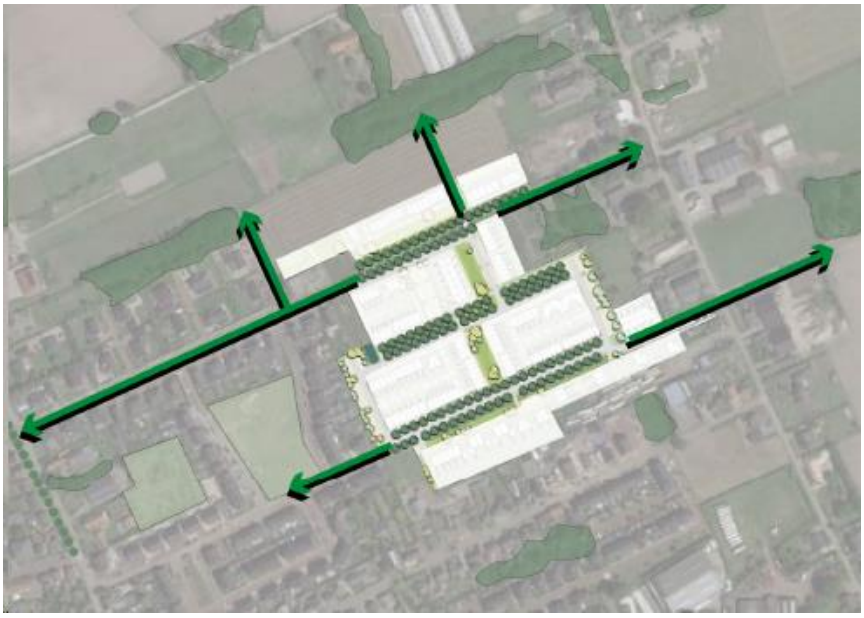
Het programma in het stedenbouwkundig plan geeft - met een accent op goedkoop en middelduur - ook invulling aan het kader dat hiervoor in 2020 is gesteld (zie paragraaf 2.3) en aan de lokale en regionale behoefte zoals voorzien in de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2). Voor voldoende flexibiliteit, rekening houdend met mogelijk wijzigende omstandigheden, is in dit bestemmingsplan alleen een totaal aantal woningen bepaald.

woningtype	**aantal**	**percentage**
goedkoop / sociaal (rij- en rug-aan-rugwoningen)	48	36,1
middelduur / betaalbaar (rijwoningen)	56	42,1
duur (rij-, hoek-, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaand)	29	21,8
totaal	133	100,0

tabel 2.1: woningbouwprogramma Made-Oost II,fase 1 conform stedenbouwkundig plan

2.5 Kwaliteitverbeteringsplan

Op basis van zowel provinciaal- als gemeentelijk beleid (zie respectievelijk paragrafen 3.2.2 en 3.3.1) is het noodzakelijk bij woningbouwontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, ervoor zorg te dragen dat de kwaliteit ter plaatse verbeterd en wordt gewaarborgd. In dat kader is een Kwaliteitsverbeterings- en beplantingsplan voor het plangebied uitgewerkt. Dat plan is opgenomen in Bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan (zie artikellid 5.3.7).



figuur 2.14: Groenstructuur Made Oost II - fase 1 zorgt voor connectie groenstructuur stedelijk gebied Made met het buitengebied.

In het plan is aangetoond dat delen van de nieuwe groenstructuur, met name de houtwal en de verbindende struwelen aan de randen, een corridorfunctie vervullen op grotere schaal en de stedelijke groenstructuur van Made verbindt met het buitengebied. Daarom is de aanleg en het onderhoud van deze landschapselementen meegerekend bij de kwaliteitsverbetering landschap.
Voor de ontwikkeling van Made-Oost II, fase 1, kan een deel binnen het plangebied worden geïnvesteerd in groen/landschap. Dit wordt gedaan door middel van de aanleg en het onderhoud van de houtwal en het struweel aan de randen van het plangebied. Een groot deel van de financiële bijdrage zal in het gemeentelijk groenfonds worden gestort.

2.6 Beeldkwaliteitplan

Voor de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Dit 'Beeldkwaliteitsplan' is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan wordt het woningbouwplan nader uitgewerkt.

Met het beeldkwaliteitsplan zijn regels opgesteld waaraan de verdere uitwerking moet voldoen. Dit ziet onder andere op regels ten aanzien van de bestaande en nieuwe houtwallen, de groen route, de materialisering en de te gebruiken principes ten aanzien van de openbare ruimte, regels ten aanzien van de eenheid in architectuur en mogelijkheden voor het aanbrengen van bijzondere architectuur of accenten en de aan te houden Stedenbouwkundige korrel(grootte). Tot slot zegt het beeldkwaliteitsplan ook iets over de detaillering en de overgangen tussen openbaar en privé gebied.

In bijgevoegd Beeldkwaliteitsplan zijn ook referentiebeelden opgenomen om meer duiding te geven aan de beoogde volumes, detaillering en gevelindeling, materialisatie en kleur.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, is de langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland flink veranderen.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?
Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen
Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Toetsing

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Hoewel (het schaalniveau van) de NOVI zich niet richt op (het schaalniveau van) een concreet plan, kan niettemin worden geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met deze relevante nationale belangen. In dit plan is niet alleen veel aandacht voor een goede woonkwaliteit maar ook voor de relatie tussen wonen en groen. De realisatie van de houtwallen en de groene ruimtes tussen de woonvelden leidt tot een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde en veilige openbare ruimte.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing

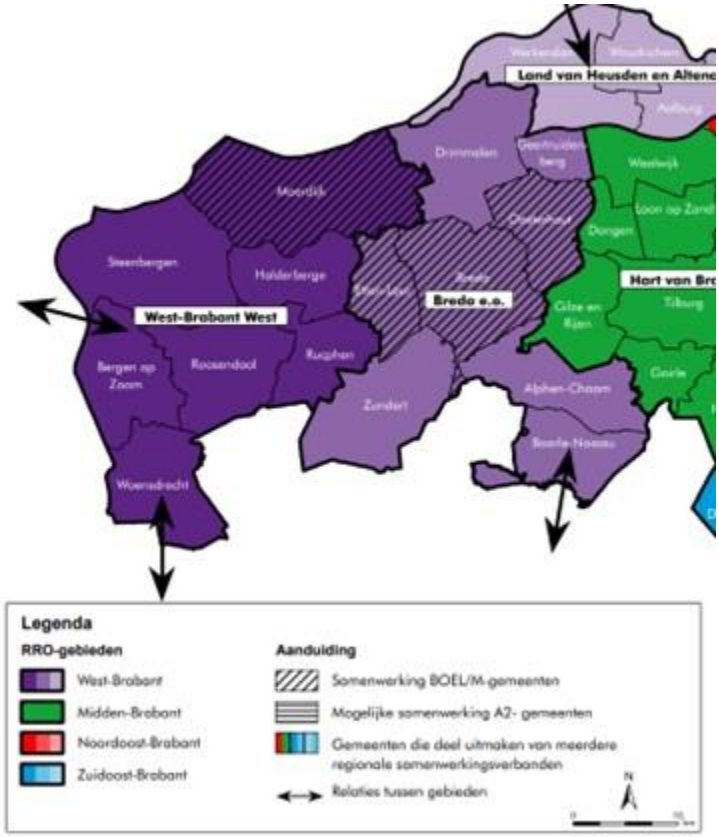
Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

<u>Wel of geen stedelijke ontwikkeling</u>

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is met het toevoegen van maximaal 133 woningen dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is ook sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling omdat het geldende bestemmingsplan geen woningen mogelijk maakt.

<u>Wel of geen bestaand stedelijk gebied</u>

In artikel 1.1.1 lid 1 onder h Bro is 'bestaand stedelijk gebied' als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Hieruit wordt geconcludeerd dat het gebied geen onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de behoefte in de relevante regio moet worden beschreven en de locatiekeuze moet worden gemotiveerd.



figuur 3.1: relevante woonregio Breda e.o. binnen West-Brabant (Bron: Brabantse Agenda Wonen)

<u>Beschrijving woningbehoefte gemeente Drimmelen</u>

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

- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020). Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Drimmelen is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)' van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Drimmelen geraamd op het toevoegen van 1.020 woningen in de periode 2020-2030.
- Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen. Volgens de Brabantse Agenda Wonen, Voortgangsrapportage 2020/2021 zijn er in de regio West Brabant 29.550 woningen nodig en is er slechts harde plancapaciteit voor 15.750 woningen. Dat betekent dat er behoefte is aan nieuwe harde plannen.
- In de Omgevingsvisie Drimmelen (zie paragraaf 3.3.2) is de prognose dat er tot 2035 nog zeker 1.020 woningen nodig zijn. De beschikbaarheid van woningen wil de gemeente verbeteren door de toevoeging van 100 woningen of meer per jaar, passend bij de schaal van de gemeente. De gemeente wil tot 2030 1.500 woningen toevoegen. De ambitie is om met name betaalbare woningen, onder andere geschikt voor starters en levensloopbestendige woningen toe te voegen.
- Het Programma Wonen 2030, "Drimmelen groeit", vastgesteld in maart 2022, is de opvolger van de Woonvisie en komt voort uit de Omgevingsvisie. Uit woningbehoefteonderzoek (juni 2021) blijkt dat behoefte is aan 750 koopwoningen, corporatiehuurwoningen en particuliere huurwoningen in de periode 2020-2030.

Gemeente Drimmelen wil zich inspannen om dit tekort aan te pakken en werkt daarom regionaal samen en heeft hiervoor een regionale investeringsagenda opgesteld. Meer woningen bouwen past in de gemeentelijke ambitie om in de periode tot 2030 1.500 woningen toe te voegen.

Het Rijk heeft gevraagd wat de regio kan betekenen in de oplossing van het nationale woningtekort. De Stedelijke Regio Breda-Tilburg committeert zich met een verstedelijkingsakkoord aan haar bijdrage aan deze opgave. De regio wil zich inzetten voor een versnelling van de woningbouwopgave met in totaal 30.000 woningen tot 2030. Dat is een extra versnelling van bijna 12.000 meer ten opzichte van de huidige provinciale prognose van 18.000 woningen.

Onderdeel van het verstedelijkingsakkoord is de Regionale Investeringsagenda (RIA). In deze agenda wordt het perspectief geschetst hoe de woningbouwopgave te realiseren. Dit doet de gemeente Drimmelen door tot 2030 1.500 woningen toe te voegen. Hiervan zijn circa 750 woningen benodigd om te voorzien in de behoefte en de overige 750 om het actuele tekort in te lopen en bij te dragen aan de regionale versnelling. Hiervan wil de gemeente een derde toevoegen specifiek voor senioren, een derde specifiek voor starters/betaalbaar (in 2022 ligt het prijspeil voor een betaalbare woning op €355.000) en een derde om projecten gerealiseerd te krijgen.

<u>Opgave Made</u>

Hieronder is een overzicht opgenomen met een specificatie van de behoefte in Made, vanuit het woningbehoefteonderzoek (juni 2021), aangevuld met de extra opgave vanuit de Regionale Investeringsagenda en de ambitie om tot 2030 in de gemeente Drimmelen 1.500 woningen toe te voegen. De kwantitatieve behoefte voor Made is in totaal 600 woningen.

Totale opgave op basis van woningbehoefteonderzoek en ambitie vanuit de omgevingsvisie

Ambitie omgevingsvisie	**600**
Woningbehoefte onderzoek	**260**
Koopwoningen	235
Corporatiehuur	20 netto (afname van 30 grondgebonden woningen, toename van 50 appartementen)
Particuliere huur	5
Plus vanuit omgevingsvisie	**340**

figuur 3.2: woningbehoefte Made en plus vanuit omgevingsvisie (bron: Programma Wonen)

Afgezet tegen de ambitie uit de Omgevingsvisie Drimmelen zijn er in Made voldoende plannen in ontwikkeling om te voorzien in de geprognosticeerde woningbehoefte. Deze plannen realiseren relatief weinig woningen in de betaalbare categorie en relatief (te) veel woningen in het dure segment. Voor de plus van ruim 300 woningen zijn al plannen voor de realisatie 50 zorgappartementen en bestaande locaties voor 130 woningen. In het programma van woningstichting Woonvizier staan 75 woningen in de corporatiehuursector gepland. Dit is meer dan de behoefte en deze woningen zullen deels worden benut om te voorzien in de regionale behoefte.

Er resteert nog een opgave om een locatie te ontwikkelen voor circa 200 woningen. Waarbij de locatie Made Oost II en Made Noordoost geschikt lijkt om ook specifiek in te zetten op het realiseren van een woon(zorg)complex. Zoals aangegeven kennen de plannen die nu in ontwikkeling zijn teveel een accent in de duurdere categorie. Nog te ontwikkelen plannen zullen zich moeten richten op betaalbare woningen. De beoogde nieuwe locaties kennen allen een omvang van meer dan 20 woningen, waardoor deze voor minimaal 50% betaalbare of goedkope woningen dienen te realiseren

Het stedenbouwkundig plan voorziet in circa 36,1% woningen in de goedkope / sociale sector en 42,1% betaalbaar / middelduur. Daarmee biedt de ontwikkeling van Made-Oost II, fase 1 ook kwalitatief de juiste invulling.

Overige plannen / locaties

Kloosterstraat (Horsthuis)	50 zorgappartementen (huur)	
Made Zuidwest	Nog in te vullen (minimaal 30 woningen)	
Made Oost II	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)	
Made Noordoost	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)	
Made Noordwest	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)	
Made Plukmade	Woonwagenstandplaatsen (maximaal 10 standplaatsen)	
Totaal	**Minimaal 570 woningen**	

Projecten Woonvizier

Romboutstraat	21 levensloopbestendige woningen	2022
Sociaal-cultureel dorpshart	9 benedenboven woningen	2023
Made-Oost II	Circa 30 woningen	2025
Leeuwerikstraat	Circa 15 grondgebonden woningen	2022
Totaal	**Circa 75 woningen**	

figuur 3.3 specificatie plannen Made (Bron: Programma Wonen)

Waarom niet binnenstedelijk

Al in de structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw', vastgesteld op 25 juni 2020 in aanvulling op de Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen, is de locatie Made-Oost II aangewezen voor woningbouw. De bebouwingslinten Kalverstraat, Zandstraat, Voorstraat en Plukmadestraat vormen samen een groot kwadrant waarbinnen een toekomstig woongebied verder vorm kan krijgen, in aansluiting op het bestaande woongebied Made Oost. Dit gebied is ook als zodanig in de Structuurvisie 2033 aangewezen als uitbreidingsgebied en is in de Interim omgevingsverordening van de provincie aangewezen als gebied waarin verstedelijking afweegbaar is.

Vervolgens is met de vaststelling van de Omgevingsvisie Drimmelen (zie paragraaf 3.3.2) op 26 januari 2021 het grootste gedeelte van Made Oost al aangemerkt als onderdeel van de kern Made en is een verdere uitbreiding van Made Noordoost als kansrijk aangemerkt (zie figuur 3.3).

In de geconsolideerde versie van de Iov d.d. 21-03-2023/01-10-2022 (zie paragraaf 3.2.2) is het zuidelijk woonveld onderdeel van 'stedelijk concentratiegebied', in het bijzonder 'landelijke kern'. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

De rest van het plangebied ligt in het gebied 'verstedelijking afweegbaar'. Hier kan worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Uit analyse van vraag en aanbod volgt dat het niet mogelijk is om alleen in stedelijk concentratiegebied in de woningbehoefte in Made te voorzien. Deze behoefte is mede ingegeven door regionale afspraken: Brabantse Agenda Wonen en de Regionale Investeringsagenda. Met het stedenbouwkundig plan voor Made-Oost II, fase 1 wordt ten slotte ook rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het bestaand stedelijk gebied van Made.

Conclusie
In deze onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame ontwikkeling is aangetoond dat Made-Oost II, fase 1 voorziet in een behoefte waarin niet in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking: er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

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

Toetsingskader
Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheid bindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet in 2023. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

1. Meerwaarde-creatie;
2. Technische- en sociale innovatie;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Steeds beter;
5. Pro-actief.

Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vindt de provincie Noord-Brabant het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een 'diepe' manier van kijken: de provincie kijkt niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekt hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijkt ze op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benut ze de factor tijd actief. Hierbij kijkt de provincie ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: de provincie kijkt niet sectoraal maar combineert opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit,
- Een 'brede' manier van kijken: de provincie kijkt niet vanuit één gezichtspunt maar betrekt daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Beoordeling
Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een

belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het plan betreft een duidelijk een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past daarmee binnen de Omgevingsvisie.

De intensiteit van ‘diep, rond en breed kijken’ verschilt per geval. Het is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. In dit plan en in het stedenbouwkundig plan als onderlegger daarvan is duidelijk oog voor de verschillende lagen die vanuit het verleden in het gebied en zijn omgeving aanwezig zijn: de historische landschappelijk structuur blijft als bomen- en groenstructuur in het gebied herkenbaar en is als groene laag leidend in de stedenbouwkundige opzet; de stedelijke laag, vanuit en in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied van Made, wordt daarin ingepast.

In het plangebied wordt water vastgehouden en groen aangeplant (zie ook bijlagen Bijlage 2 van de regels en Bijlage 1 van deze toelichting). De biodiversiteit kan hierdoor sterk toenemen omdat er meer gevarieerd groen en water komt in plaats van het grasland dat er nu is.

In deze verbinding tussen stad en land wordt rekenschap gegeven aan een integrale afweging van sectorale belangen, met het oog op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Mede in het kader van de Omgevingsdialoog (zie paragraaf 7.1) worden verschillende partijen - denk aan omwonenden, belangengroepen, bedrijven - betrokken bij de ontwikkeling.

De basisopgave van de POVI is "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie: De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
2. werken aan een klimaatproof Brabant: Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. In paragraaf 4.9 wordt hierop ingegaan.
3. werken aan een slimme netwerkstad: Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het planvoornemen leidt tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd waarom dit kan worden gezien als duurzame verstedelijking.
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie: Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van maximaal 133 nieuwe woningen met een gedifferentieerde typologie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening (hierna: Iov) Noord-Brabant vastgesteld, als eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het plangebied is in de geconsolideerde versie van de Iov d.d. augustus 2023 als volgt aangeduid (zie figuur 3.4)

- Het zuidelijk woonveld ligt binnen 'stedelijk gebied', in het bijzonder 'landelijke kern'. Hiervoor gelden op grond van de Iov de instructieregels met betrekking tot duurzaam stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42 Iov).
- Het grootste deel van het plangebied ligt binnen het gebied 'verstedelijking afweegbaar' (artikel 3.43 Iov).
- Dat deel van het plangebied maakt ook deel uit van 'landelijk gebied', in het bijzonder 'gemengd landelijk gebied'. Voor deze gebieden stelt de Iov instructieregels aan de vestiging van met name verschillende typen agrarisch bedrijven en stelt ze eisen op het gebied van kwaliteitsverbetering van het landschap.



figuur 3.4: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed (bron: Iov, ruimtelijkeplannen.nl)

<u>Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling</u>

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking , zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 3.1.2). Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving.

Omdat de toepassing van de ladder vanuit provinciaal beleid essentieel is, is deze in de verordening opgenomen.

3.2.2.1 Verstedelijking afweegbaar

Het plangebied ligt grotendeels binnen het gebied 'verstedelijking afweegbaar' (artikel 3.43 Iov). Daarmee maakt het plangebied ook deel uit van 'landelijk gebied', meer specifiek 'gemengd landelijk gebied'. Voor deze gebieden stelt de Iov instructieregels aan de vestiging van met name verschillende typen agrarisch bedrijven en stelt ze eisen op het gebied van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

Op basis van artikel 3.43 van de Iov kan een bestemmingsplan, in afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar, voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Toetsing Artikel 3.43

Het woningbouwprogramma (zowel het aantal als de typologieën) kan niet worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied of binnen bestaande bebouwing in Made. De ontwikkeling is regionaal afgestemd en draagt bij aan het voorzien in de grote behoefte aan nieuwe harde plannen voor woningbouw in de regio, zoals onder andere geschetst in de Woondeal SRBT.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met een duurzame inpassing, waarin een groene woonomgeving centraal staat. Delen van het plangebied worden ingericht als groen en water. Deze inrichting draagt bij aan de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en het voldoende kunnen opvangen van water. Deze groene woonomgeving draagt ook bij aan een gezonde leefomgeving. Het betreft een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

3.2.2.2 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap

Lid 1: Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 'Instructieregels aan gemeenten', invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2: Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik;
b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
c. meerwaardecreatie.

Toetsing zorgplicht goede omgevingskwaliteit
De toetsing aan de onderdelen zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie vindt plaats bij de navolgende artikelen.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik
Lid 1 Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
a. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
b. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (ladder voor duurzame verstedelijking);
d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2 Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Toetsing Zorgvuldig ruimtegebruik
De ontwikkeling vindt plaats binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. In paragraaf 3.1.2 wordt de ontwikkeling van Made-Oost II, fase 1 getoetst aan de ladder. Hieruit blijkt dat de woningbouwopgave niet kan worden opgelost binnen het bestaand stedelijk gebied van Made.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering
Lid 1 De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2 De lagenbenadering omvat de effecten op:
a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3 Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing toepassing lagenbenadering
In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de lagenbenadering. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de beperkingen en kansen vanuit de ondergrond, enkele relevante netwerklagen en de landschappelijke waarden. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp voor een woonwijk waarin het landschap wordt

gebruikt als drager voor de stedelijke ontwikkeling en waarin het verbeteren van de natuur- en landschappelijke waarden in het plangebied een belangrijke plek heeft.

De woonwijk wordt gekenmerkt door een groene woonkwaliteit met zo min mogelijk verharding.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1 Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2 De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing meerwaardecreatie

Het gebied transformeert naar een aantrekkelijke woonwijk. Met een integraal ontwerp is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Het gebied transformeert naar een aantrekkelijke woonwijk. Met een integraal ontwerp is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Lid 1 Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2 Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3 Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stadland;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4 Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in

een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Toetsing Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. In artikel 3.9 Iov is daartoe bepaald dat 'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.' Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Gemeente Drimmelen heeft deze handreiking uitgewerkt in haar structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' (2014).

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied hanteert de gemeente Drimmelen de percentages uit de handreiking en de structuurvisie in figuur 3.5. De ontwikkeling van Made-Oost II, fase 1 is in de zin van de handreiking en de structuurvisie een stedelijke uitbreiding: 1% van de uitgifteprijs moet worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekening van de vereiste investering en het Kwaliteitverbeteringsplan worden nader toegelicht in paragraaf 2.5 en Bijlage 2 van de regels.

Het plangebied is aangemerkt als landelijk gebied. Woningbouwontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in 'stedelijk gebied'. In dit geval is echter sprake van transformatie naar een nieuwe woonwijk, binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Gemeente Drimmelen heeft een uitwerking van deze verplichting nader uitgewerkt in de Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied. Het plan wordt gezien als een categorie 3 ontwikkeling. De investering bedraagt in dit geval minimaal 1% van de uitgifteprijs van de grond.

In paragraaf 3.3.3 wordt nader ingegaan op de Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied en de benodigde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Op deze plaats volstaat de conclusie dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de stedelijke ontwikkeling die het mogelijk maakt.

Basisinspanning	
Stedelijke uitbreiding	1% uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming	20% waardevermeerdering grond
Uitbreiding bebouwing	20% waardevermeerdering object
Hergebruik VAB woning	20% waardevermeerdering object
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	maatwerk

figuur 3.5: Basisinspanning kwaliteitsverbetering landschap

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2033 (met aanvulling)

Op 27 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Structuurvisie 2033 vastgesteld. In aanvulling op deze visie is op 25 juni 2020 de structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw' vastgesteld. Daarin is de locatie Made-Oost aangewezen voor woningbouw. De bebouwingslinten Kalverstraat, Zandstraat, Voorstraat en Plukmadestraat vormen samen een groot kwadrant waarbinnen een toekomstig woongebied verder vorm kan krijgen, in aansluiting op het bestaande woongebied Made Oost. Dit gebied is ook als zodanig in de Structuurvisie 2033 aangewezen als uitbreidingsgebied en is in de Interim omgevingsverordening van de provincie aangewezen als gebied waarin verstedelijking afweegbaar is.

3.3.2 Omgevingsvisie Drimmelen

Op 18 november 2021 heeft de raad van Drimmelen de Omgevingsvisie Drimmelen vastgesteld. Deze omgevingsvisie treedt in de plaats van de Structuurvisie 2033. Centraal in de Omgevingsvisie Drimmelen staan de volgende ambities: samen bouwen aan de gezonde toekomst; levendige dorpen; onze blauw-groene motor; toekomstbestendige gemeente. In het kader van 'Samen bouwen aan gezonde toekomst' wil de gemeente Drimmelen bouwen voor doelgroepen, zoals jongeren, ouderen, zorgbehoevenden, experimenteren met nieuwe woonvormen en duurzame, veilige en toekomstbestendige woningen ontwikkelen.

Nieuwe woningen realiseert de gemeente bij voorkeur aan de randen van de dorpen of op inbreidingslocaties. Maar ook in het buitengebied kijkt ze naar kansen, zoals bij vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's). Uitbreiding van het aantal woningen aan de randen van de kernen, op het grens met het buitengebied, is nodig om te kunnen voldoen aan woningbehoefte. Woningen realiseert de gemeente bij voorkeur niet op gronden met meer dan een agrarische waarde (natuur en rust beschermen). De gemeente neemt hierin een sturende rol.

Het is noodzakelijk om minimaal 100 woningen per jaar te bouwen om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. De aantrekkingskracht van gemeente Drimmelen voor inwoners van buiten is eveneens groot, vanwege de centrale ligging ten opzichte van water/natuur en de grote steden en plekken waar grootschalige werkgelegenheid geboden wordt. Gemeente Drimmelen heeft een goede ontsluiting met de rijkswegen A59 en A16 in de directe nabijheid.

Bij de ambitie van 1.500 woningen ontstaat er ook meer ruimte om te kiezen voor een juiste invulling van de woningvoorraad op langere termijn. De aantallen en de verdeling over de dorpen zijn niet in beton gegoten en een vertaling van de daadwerkelijke programmering laat de gemeente via het Programma Wonen verlopen. De kansrijke gebieden die aangewezen zijn op de kaart hebben dezelfde status als de stedelijke (zoek) gebieden in de voormalige Structuurvisie 2033. Een aanwijzing betekent niet dat er gebouwd gaat worden maar wel dat dit hier tot de mogelijkheden kan behoren, waarbij een goede invulling van het woonprogramma en een kwaliteitswaarborging in het gebied vereist is.

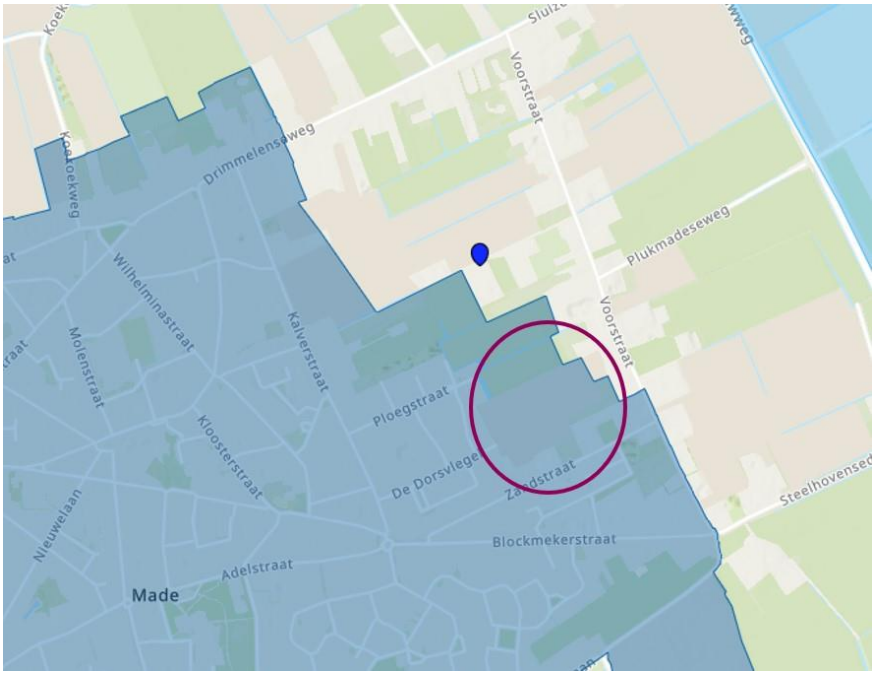
Tot aan 2030 wil de gemeente Drimmelen zo'n 150 woningen per jaar bouwen. Deze komen in alle dorpen, met behoud van identiteit, natuur in het buitengebied en groenvoorzieningen in de dorpen. Figuur 3.6 toont het beeld dat de gemeente daarbij voor ogen voor ogen heeft. In het Programma Wonen geeft de gemeente kwalitatief invulling aan het woningbouwprogramma.

In het dorp	Aantallen nieuwbouwwoningen (ambitie) tot 2030
Drimmelen	20
Hooge Zwaluwe	75
Lage Zwaluwe	150
Made	600
Terheijden	280
Wagenberg	100
Kansrijke locaties	275
Totaal	**1.500 nieuwe woningen**

figuur 3.6: ambitie aantallen nieuwbouwwoningen gemeente Drimmelen (bron: Omgevingsvisie Drimmelen)

Veel woningbouwlocaties zijn al in beeld, zoals de uitbreidingslocaties uit de Structuurvisie Uitbreiding woningbouwlocaties. Voor een aantal dorpen en verdere toekomst ligt hier nog een opgave. Gemeente Drimmelen ziet een aantal locaties als kansrijke woningbouwlocaties die (in de toekomst) nader verkend worden en met de omwonenden en andere belanghebbenden besproken. De markers op de kaart geven de locaties (globaal) weer.

In Made is in het kader van de Structuurvisie Uitbreiding woningbouwlocaties al een aantal locaties aangewezen. Er zijn voor Made nog aanvullende mogelijkheden voor gefaseerde invulling met woningbouw, wetende dat de woningbehoefte hoog is en er verschillende uitdagingen en beperkingen liggen. Naast Made-Oost wordt ook gedacht aan Made Noord-West, het gebied ten noordwesten van de Haagstraat.



figuur 3.7: uitsnede verbeelding Omgevingsvisie Drimmelen, plangebied rood omcirkeld

3.3.3 Structuurvisie landschappelijke kwaliteit buitengebied (2014)

In de provinciale (Interim) Omgevingsverordening is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied gepaard moeten gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente heeft deze verplichting nader uitgewerkt. De landschapsinvesteringsregeling maakt onderscheid in planmatige en niet-planmatige projecten. Voor de niet-planmatige projecten gaat de regeling uit van 3 categorieën ontwikkelingen, waarbij investering in kwaliteitsverbetering van het landschap afhangt van de impact op de omgeving. Voor planmatige projecten is in de regeling bepaald omvang van de kwaliteitsverbetering minimaal 1% van de uitgifteprijs bedraagt.

In Bijlage 2 van de regels is het kwaliteitsverbeteringsplan opgenomen. Daarin is aangegeven dat de benodigde investering voor kwaliteitsverbetering van het landschap € 63.686,50 bedraagt (berekend op basis van 1% van het totale bedrag aan uitgifteprijs (bouwrijpe kavels)).

De berekening van de vereiste investering en het Kwaliteitverbeteringsplan worden nader toegelicht in paragraaf 2.5 en Bijlage 2 van de regels.

3.3.4 Programma Wonen

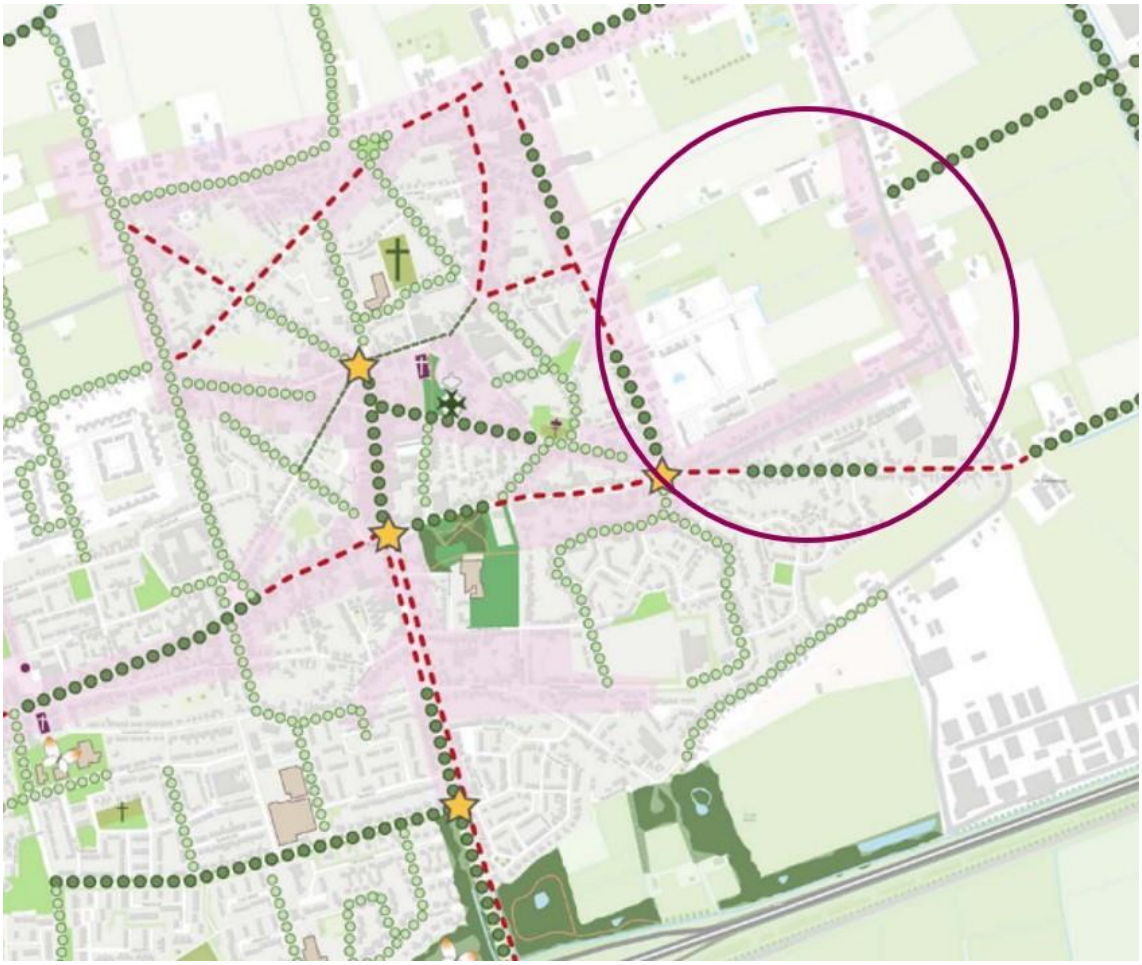
Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Drimmelen het Programma Wonen vastgesteld. Via het Programma Wonen geeft de gemeente Drimmelen uitwerking aan de ambities in de Omgevingsvisie Drimmelen en geeft ze invulling aan waar ze nieuwe woningen wil realiseren en welk type woningen. Het hoofddoel is een gevarieerde, toegankelijke, duurzame en betaalbare woningvoorraad waarbij wordt voorzien in de woningbehoefte per dorp. Uitgangspunten zijn daarbij dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal en zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn. In alle dorpen worden nieuwe woningen gebouwd. In paragraaf 3.1.2 wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking de opgave specifiek voor Made toegelicht.

3.3.5 Integraal Groenbeleidsplan gemeente Drimmelen 2017-2026

In het Integraal Groenbeleidsplan gemeente Drimmelen 2017-2026 is het daarvoor geldend beleid voor openbaar groen geïntegreerd. Het plan vormt het toetsingskader voor groen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Eén van de ambities van het plan is om, in nog op te stellen ruimtelijke plannen voor nieuwbouw in de verkeerskundige bebouwde kom, 50 m² openbaar groen per woning te realiseren. Het betreft een richtlijn vanuit het oogpunt van maatwerk. De nieuwbouwplannen worden bijvoorbeeld bekeken in relatie met bestaand groen in de omgeving, de aanwezigheid van grote tuinen en de nabijheid van het buitengebied.

Made ligt op de grens van de hoger gelegen Brabantse zandgronden en de klei van de grotere rivieren. Een deel van het dorp (o.a. Boerenhoekstraat, Kalverstraat en de Prinsenpolderstraat) heeft een karakteristieke carréstructuur met een oriëntatie op de molen. De hoofdwegen, kruisingen en randen zijn in veel gevallen voorzien van bomenstructuren. Dit zorgt voor een besloten landschap dat karakteristiek is voor de Brabantse zandgronden.

In het plangebied liggen geen groenstructuren die karakteristiek zijn voor Made (zie figuur 3.8). Ook zijn er geen bomen die op de waardevolle bomenkaart bij het groenbeleidsplan als waardevol zijn aangewezen. In het stedenbouwkundig plan worden de boomstructuren (van oost naar west) in het omliggende landschap doorgezet en wordt zo aangesloten op een groenstructuur die kenmerkend is voor Made. Het plan voorziet, op basis van het Kwaliteitsverbeteringsplan Made-Oost II, fase 1, in circa 24 % groen: per woning wordt circa 82 m² groen aangelegd (zie ook paragraaf 4.5.2). Het plan voldoet daarmee ruim aan de ambitie van de gemeente Drimmelen om in ruimtelijke plannen voor nieuwbouw 50 m² openbaar groen per woning te realiseren.



figuur 3.8: groenstructuur Made en ligging plangebied (bron: Integraal Groenbeleidsplan gemeente Drimmelen 2017-2026)

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.1.2 Beoordeling

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De ontwikkeling van Made-Oost, fase 1 en 2, betreft in totaal circa 232 woningen en circa 8,3 hectare. Deze blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie voor deze vormvrije m.e.r-boordeling is als Bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Deze is geactualiseerd ten opzichte van de notitie die met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd aangezien er twee woningen zijn toegevoegd. Het besluit om geen uitgebreide M.e.r.-procedure te doorlopen is echter al door het college genomen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. De notitie is dus weliswaar geactualiseerd, het besluit wordt niet gewijzigd.

Uit de notitie blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.

4.1.3 Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

De gemeente Drimmelen hanteert volgens het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' de kencijfers van het CROW. Daarom wordt de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit de CROW-publicatie 381. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit in de gemeente Drimmelen per kengetal het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd. De ontwikkeling ligt in een gebied 'rest bebouwde kom' en heeft een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

4.2.2 Beoordeling parkeren

Op basis van het woningbouwprogramma in het stedenbouwkundig plan is een parkeerbalans opgesteld. Conform haar 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' gaat de gemeente Drimmelen uit van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte: CROW. In de normering gaat de gemeente uit van het gemiddelde tussen het minimum en het maximum kencijfer. Tabel 4.1 toont het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor bewoners en bezoekers, uitgaande van de woningaantallen in het stedenbouwkundig plan.

Type woning	**Aantal woningen**	**Parkeernorm**	**Parkeerbehoefte (pp)**
Rug-aan-rug (sociaal)	20	1,6 per woning	32
Sociaal (klein)	14	1,6 per woning	22,4
Sociaal (midden)	6	1,6 per woning	9,6
Rijwoning klein	8	2 per woning	16
Rijwoning middel type 1	27	2 per woning	54
Rijwoning middel type 2	29	2 per woning	58
Rijwoning groot	3	2 per woning	6
Hoekwoning met garage	2	2 per woning	4
Twee-onder-een-kap (middel)	10	2,2 per woning	22
Twee-onder-een-kap (groot, type 1)	6	2,2 per woning	13,2
Twee-onder-een-kap (groot, type 2)	4	2,2 per woning	8,8
Vrije kavels	4	2,3 per woning	9,2
Totaal	**133 woningen**		**255,2**

tabel 4.1: parkeerbehoefte op basis van stedenbouwkundig plan

In totaal zijn 256 parkeerplaatsen nodig. Hiervoor worden op basis van het stedenbouwkundig plan in het openbaar gebied 219 parkeerplaatsen aangelegd, verspreid over het plangebied, in parkeerkoffers en als haaksparkeerplaatsen

langs de weg. Daarnaast worden bij een aantal woningen op eigen terrein parkeerplaatsen ingericht. In totaal kan rekening worden gehouden met 28 fysieke parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen tellen volgens de normen voor in totaal 42,4 parkeerplaatsen (zie tabel 4.2). In totaal wordt in het stedenbouwkundig plan met (219 + 42,4 =) 261,4 parkeerplaatsen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Type woning	**Aantal**	**Berekeningsaantal**	**Totaal aantal pp**
met een korte oprit	4	0,8	3,2
met een lange oprit	8	1,3	10,4
met een brede oprit	16	1,8	28,8
totaal			**42,4**

tabel 4.2: parkeercapaciteit eigen terrein

Voor voldoende flexibiliteit, rekening houdend met mogelijk wijzigende omstandigheden, is in dit plan alleen een totaal aantal woningen bepaald. Om de realisatie (en instandhouding van) van voldoende parkeerplaatsen te borgen - ook als de ontwikkeling anders programmatisch wordt ingevuld - is in de regels van dit plan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie artikel 12.1).

4.2.3 Beoordeling verkeer

Gemotoriseerd verkeer

In de omgeving van het plangebied liggen de Ploegstraat, De Dorsvlegel, de Kalverstraat, Voorstraat en de Blockmekerstraat. De Ploegstraat, de Dorsvlegel, de Kalverstraat en de Voorstraat zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. De Blockmekerstraat is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u.



figuur 4.1: Voorstraat met 30 km/uur regime (bron: Google streetview)

Fietsverkeer

Op de erftoegangswegen rondom het plangebied deelt de fietser de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer en zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig, hetgeen gebruikelijk is voor erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/u (zie ook figuur 4.1). Langs de Blockmekerstraat liggen fietssuggestiestroken, waardoor het fietsverkeer op deze weg een duidelijke plek binnen het wegprofiel heeft, zoals vanuit verkeersveiligheid op 50 km/u-wegen gewenst is. Langs de wegen rondom het plangebied zijn voetpaden aanwezig. De ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer kan als voldoende verkeersveilig worden beoordeeld.

Openbaar vervoer

Op circa 600 meter loopafstand van het plangebied ligt langs de Blockmekerstraat de bushalte Made-Adelstraat, waar elk uur buslijn 123 halteert. Deze buslijn verbindt het gemeentehuis in Made en het Centraal Station Breda. De ontsluiting van het plangebied per openbaar vervoer kan daarmee als voldoende worden beoordeeld.

Verkeersgeneratie

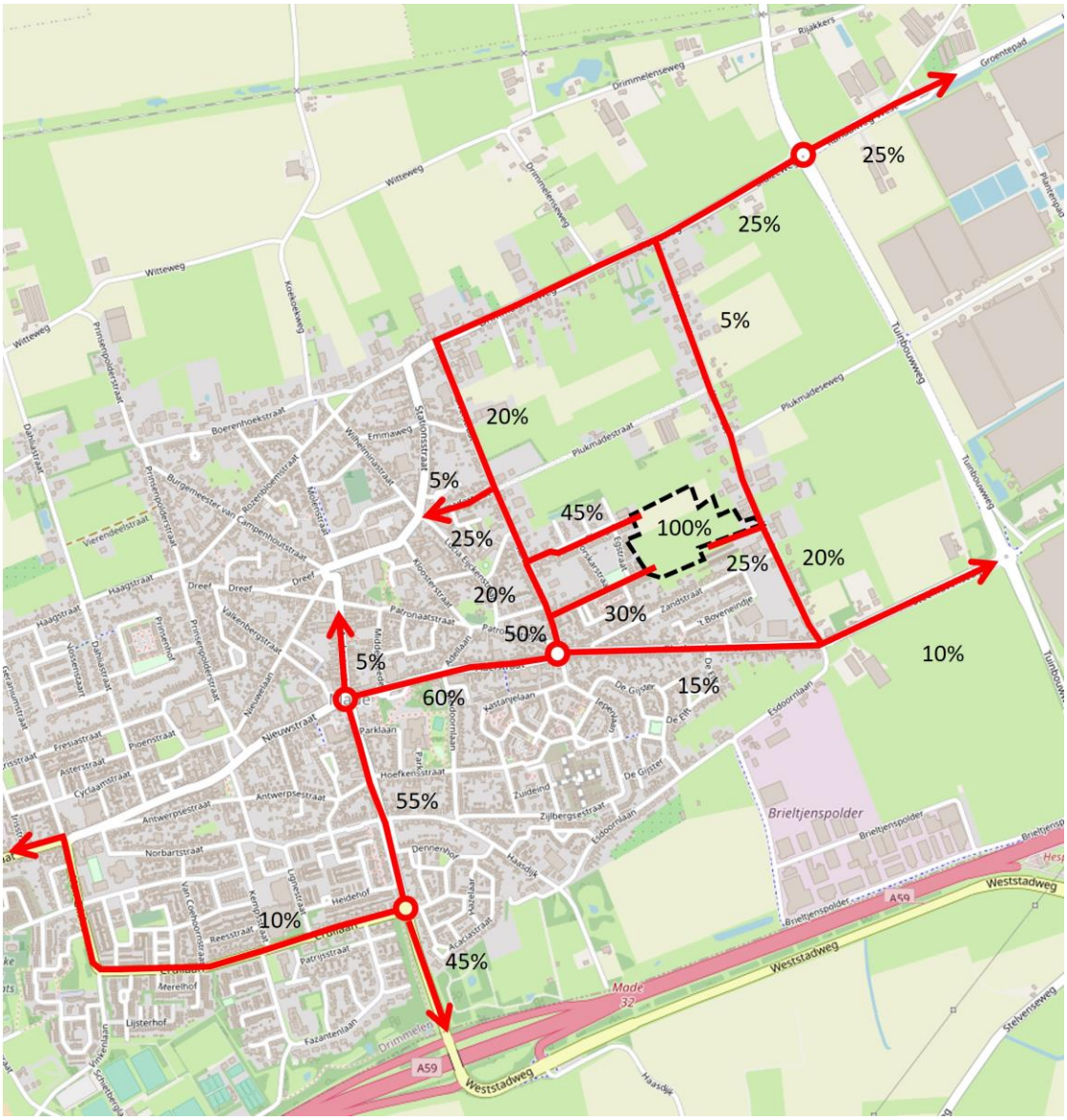
Op basis van het stedenbouwkundig plan, het maximum aantal woningen in dit bestemmingsplan en de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie bepaald voor een gemiddelde weekdag (923 mvt/etmaal) en voor een gemiddelde werkdag (1.028 mvt/etmaal). In tabel 4.2 is deze verkeersgeneratie weergegeven. (De verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag is bepaald door de weekdagintensiteit te vermenigvuldigen met factor 1,11.)

Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Rijtjeswoning (sociale huur)	40 woningen	5,6 per woning	224,0	248,6
Rijtjeswoning (koop)	69 woningen	7,4 per woning	510,6	566,8
Twee-onder-een-kapwoning	20 woningen	7,8 per woning	156,0	173,2
Koop huis vrijstaand	4 woningen	8,2 per woning	32,8	36,4
Totaal	**133 woningen**		**923**	**1.028**

figuur 4.2: verkeersgeneratie Made-Oost II, fase 1

Verkeerstoedeling

Het plan wordt via de Ploegstraat en de Dorsvlegel ontsloten op de Kalverstraat. Daarnaast wordt het plangebied in oostelijke richting ontsloten op de Voorstraat. Op basis van de navigatietool van Google Maps is een inschatting gemaakt van de toedeling van het verkeer vanaf het plangebied (zie figuur 4.3).



figuur 4.3: verkeerstoedeling Made-Oost II, fase 1

Effecten verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Het plan wordt via de Ploegstraat en de Dorsvlegel ontsloten op de Kalverstraat. Daarnaast wordt als onderdeel van de beoogde ontwikkeling een aansluiting op de Voorstraat gerealiseerd.

Ploegstraat en Dorsvlegel

De Ploegstraat en de Dorsvlegel zijn beiden gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Een erftoegangsweg kan normaal gesproken een verkeersintensiteit tussen de 4.000 en 6.000 mvt/etmaal vlot en veilig verwerken.

Van de Ploegstraat en Dorsvlegel zijn geen verkeerstellingen aanwezig. Gezien de beperkte functies die in de bestaande situatie worden ontsloten via de Ploegstraat en de Dorsvlegel zal de toevoeging van respectievelijk (1.028 x 45% =) 463 mvt/werkdag op de Ploegstraat en (1.028 x 30% =) 308 mvt/etmaal op de Dorsvlegel niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Voorstraat
De Voorstraat is gecategoriseerd als een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Een erftoegangsweg kan normaal gesproken een verkeersintensiteit van 4.000 à 6.000 mvt/etmaal vlot en veilig verwerken. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van (1.028 x 25% =) 257 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Er zijn geen verkeerstellingen van de Voorstraat.
Ten opzichte van de capaciteit van de weg is de beoogde toename echter dermate laag dat de invloed op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van de weg verwaarloosbaar is.

Kalverstraat
De Kalverstraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Een erftoegangsweg kan normaal gesproken een verkeersintensiteit tussen de 4.000 en 6.000 mvt/etmaal vlot en veilig verwerken.

Volgens de verkeerstellingen van de gemeente bedraagt de gemiddelde werkdagintensiteit op de Kalverstraat 1.159 mvt/etmaal. Daarmee kan gesteld worden dat de verkeersintensiteit op de Kalverstraat dan ook ruim onder de capaciteit van de Kalverstraat (tussen de 4.000 en 6.000 mvt/etmaal) zit. Wanneer de planbijdrage wordt toegevoegd aan de Kalverstraat (1.159 + (1.028 x 50%)= circa 1.700 mvt/etmaal) zal de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid dan ook niet leidt tot knelpunten.

Blockmekerstraat
De Blockmekerstraat is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Een gebiedsontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden kan normaal gesproken een verkeersintensiteit tussen de 10.000 en 15.000 mvt/etmaal vlot en veilig verwerken. Aangezien er op de Blockmekerstraat fietssuggestiestroken aanwezig zijn in plaats van vrijliggende fietspaden komt de capaciteit op de Blockmekerstraat lager te liggen. Naar verwachting ligt deze capaciteit tussen de 6.000 en 10.000 mvt/etmaal.

Volgens de intensiteiten die afkomstig zijn van de Nsl-monitoring, ligt de intensiteit op de Blockmekerstraat op circa 4.300 mvt/etmaal. De intensiteiten die afkomstig zijn van de Nsl-monitoring betreffen weekdagcijfers. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling zijn werkdagintensiteiten maatgevend. Voor binnenstedelijke wegen wordt voor het omrekenen van weekdagintensiteiten naar werkdagintensiteiten een omrekenfactor van 1,09 aangehouden (onderzoek Rho Adviseurs). Hiermee komt de werkdagintensiteit op circa 4.700 mvt/werkdag.

Daarmee kan gesteld worden dat de verkeersintensiteit op de Blockmekerstraat dan ook ruim onder de capaciteit van de Blockmekerstraat (tussen de 6.000 en 10.000 mvt/etmaal) zal zitten. Wanneer de planbijdrage wordt toegevoegd aan de Blockmekerstraat (4.700 + (1.028 x 15%) = circa 4.900 mvt/etmaal) zal de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid dan ook niet leiden tot knelpunten.

Adelstraat
De Adelstraat is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Een gebiedsontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden kan normaal gesproken een verkeersintensiteit tussen de 10.000 en 15.000 mvt/etmaal vlot en veilig verwerken. Aangezien er op de Adelstraat fietssuggestiestroken aanwezig zijn in plaats van vrijliggende fietspaden komt de capaciteit op de Adelstraat lager te liggen. Naar verwachting ligt deze capaciteit tussen de 6.000 en 10.000 mvt/etmaal.

Volgens de verkeerstellingen van de gemeente bedraagt de gemiddelde werkdagintensiteit op de Adelstraat 4.708 mvt/etmaal. Daarmee kan gesteld worden dat de verkeersintensiteit op de Adelstraat dan ook ruim onder de capaciteit van de Blockmekerstraat (tussen de 6.000 en 10.000 mvt/etmaal) zal zitten. Wanneer de planbijdrage wordt toegevoegd aan de Adelstraat (4.708 + (1.007 x 60%)= circa 5.325 mvt/etmaal) zal de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid dan ook niet leidt tot knelpunten.

4.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren zijn geen belemmering voor dit plan.

4.3 Toegankelijkheid

4.3.1 Toetsingskader

Gemeente Drimmelen hanteert bij planvorming en uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte het Handboek Toegankelijkheid (gemeente Drimmelen, 10 september 2019). Toegankelijkheid heeft op een aantal aspecten betrekking:

- Zien. Er zijn steeds meer slechtzienden in Nederland. Vooral bij ouderen wordt het zicht met de jaren signifcant slechter. Dit betekent dat verlichting en contrast in de buitenruimte erg belangrijk zijn.
- Horen. Hoewel er voor slechthorenden minder ingrijpende aanpassingen nodig zijn, is goede visuele informatie belangrijk, zodat zij zich zonder geluid toch kunnen oriënteren.
- Tasten. Voor blinden en slechtzienden is gevoel heel belangrijk, zoals bijvoorbeeld de tastbare gidsen geleidelijnen die nu al worden toegepast. Bij deze lijnen is daarnaast het contrast in helderheid en kleur ten opzichte van hun omgeving belangrijk.
- Verplaatsen. Veel lichamelijk beperkten of ouderen hebben moeite met zich soepel te verplaatsen, ze kunnen slechts langzaam of helemaal niet lopen, hebben minder uithoudingsvermogen en soms evenwichtsstoornissen
- Gebruiken In de openbare ruimte zijn veel gebruiksvoorwerpen aanwezig, zoals bankjes, trappen en parkeerautomaten. Beperkingen of leeftijd stellen andere eisen aan deze voorwerpen. Om ze handig te kunnen gebruiken is vaak een bepaalde vormgeving, maatvoering of functionaliteit nodig.

Onderdeel van het handboek is een procesbeschrijving. Om ervoor te zorgen dat toegankelijkheid in het eindresultaat voldoende is, moet er tijdens de voorbereiding van een project al rekening mee worden gehouden. Ook bij nieuwbouw (zoals nieuwe woonwijken) moet al in de bestemmingsplanfase rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor toegankelijkheid.

4.3.2 Beoordeling

Voor het plangebied geldt conform het Handboek Toegankelijkheid de basiskwaliteit die geldt binnen de bebouwde kom van alle kernen binnen de gemeente. Overal moet de inrichting zo zijn dat mensen met een functie beperking er gebruik van kunnen maken. In gebieden met de basiskwaliteit moeten looproutes daarom toegankelijk gemaakt worden voor mensen met een beperking. Woonwijken, buurtparken, pleinen, voetpaden en trottoirs vallen onder de basiskwaliteit.

Het handboek biedt concrete normen ten aanzien van toegankelijkheid op de vijf aspecten ervan. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, in het bijzonder paragraaf 2.4.2 en 2.4.3, is voldoende ruimte voor invulling van deze normen. Gemeente Drimmelen en initiatiefnemer volgen daarbij de procesbeschrijving die ook in de handreiking is opgenomen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect toegankelijkheid is geen belemmering voor dit plan.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Toetsingskader

Met het oog op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD-GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld. Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en die dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en die publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.

Aspecten die in de kernwaardendocumenten worden besproken gaan onder andere in op:

1. Woonomgeving:
    a. kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
    b. voor iedereen zijn er - dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken;
    c. de leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
    d. wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
    e. functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlastgevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit:
    a. actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
    b. tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen:
    a. het binnenklimaat is prettig en gezond;
    b. minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
    c. er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied. De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap. Het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie etc.) elkaar vaak versterken.

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

4.4.2 Toetsing

Het plan voor Made-Oost II, fase 1 houdt rekening met de 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving'. Er worden 133 woningen gerealiseerd in een nieuwe, rustige woonwijk met een 30 km/h-regime. Er is ruimte voor verschillende leeftijdsgroepen en uiteenlopende inkomenscategorieën: circa 4/5 deel wordt in het betaalbare segment (goedkope tot middeldure koop- en huurwoningen) en circa 1/5 deel in het dure (koop)segment. Er is ruimte voor jonge gezinnen tot en met ouderen.

In het plan is bovenal aandacht voor een veilige, gezonde en in het bijzonder groene leefomgeving. De relatie tussen wonen en groen staat centraal: de voorkanten van de woningen worden zoveel mogelijk georiënteerd op het groen, zodat de openbare ruimte uitnodigt en veilig is voor spelen, verblijven en ontmoeten. Tussen de houtwallen en tussen de woonvelden liggen groene ruimtes, buurtplekken. Deze zijn met elkaar en met de houtwallen verbonden en vormen een wandelroute door de nieuwe wijk.

Voor dit plan zijn de omgevingsaspecten onderzocht die in het kader van gezondheid relevant zijn: bodemkwaliteit, wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, geur- en geluidhinder, milieuzonering, externe veiligheid. Uit dit onderzoek volgt dat deze aspecten geen belemmering zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving en daarmee voor dit plan. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt in het kader van het Bouwbesluit getoetst of een prettig binnenklimaat wordt gerealiseerd.

4.4.3 Conclusie

Het aspect gezondheid is geen belemmering voor dit plan.

4.5 Duurzaamheid

4.5.1 Toetsingskader

De gemeenteraad van Drimmelen heeft op 25 maart 2021 het 'Programma Duurzaamheid' vastgesteld. In dit programma staan vijf grote opgaven centraal, in lijn met de Nationale Omgevingsvisie, de provinciale en de gemeentelijk omgevingsvisie: de duurzame Big Five van de gemeente Drimmelen. Het gaat om:

1. Natuur en biodiversiteit. In 2040 is de gemeente Drimmelen een krachtige blauw-groene motor waar natuur, de agrarische sector en recreatie centraal staan. De gemeente is in dit kader zuinig op de Biesbosch, realiseert ecologische verbindingszones en bevordert biodiversiteit.
2. Duurzaam mobiliteit. In 2040 zijn de zes kernen van de gemeente Drimmelen op een duurzame manier met elkaar en met de regio verbonden. Het aantal vervuilende verkeersbewegingen in de gemeente is dan fors teruggebracht, terwijl er een goede innovatieve infrastructuur tussen de verschillende dorpskernen ligt. In dit kader heeft de gemeente in 2025 emissieloos openbaar vervoer en doelgroepenvervoer en in 2030 duurzaam vervoer voor de gemeentelijke organisatie. Vóór 2028 wil ze minder, schonere en zuinigere verplaatsingen realiseren en langzaam verkeer bevorderen.
3. Klimaatadaptatie. Drimmelen is klimaatbestendig en waterrobuust in 2050: in Drimmelen heb je droge voeten en een koel hoofd. Doelstellingen op dit gebied zijn klimaatbestendig handelen vanaf 2020, vanaf 2020 in nieuwe gebieden waterneutraal bouwen bij een toename van verhard oppervlak van 500 m² of meer en de inzet op groene kernen. Conform het Waterbeleidsplan streeft de gemeente naar bovengrondse oplossingen om hemelwater op te vangen, in plaats van afvoeren via het riool.
4. Duurzaam ondernemen en circulariteit. In 2040 zit circulair handelen in het systeem van de gemeenschap. Grondstoffen worden maximaal hergebruikt. Afval wordt maximaal gescheiden en in feite wordt al het bedrijfs- en huishoudelijk afval gebruikt voor iets anders. Eén van de doelstellingen in dit kader is dat de bouw van nieuwe huizen en de ontwikkeling van openbare ruimtes in 2040 circulair gebeurt.
5. Energietransitie. De gemeente Drimmelen is in 2050 een volledig energieneutrale gemeenschap. In 2040 is ze al ver op weg om energieneutraal te worden. Doelstellingen in dit kader zijn:
    a. gemiddeld energielabel B voor alle woningen in 2021;
    b. nieuwbouw voldoet aan BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen);
    c. gemeentelijke gebouwen duurzaam maken: 49% CO_2-reductie in 2030 en 95% in 2050;
    d. energiebesparing openbare verlichting: 50% in 2030 ten opzichte van 2013;
    e. aardgasvrij in 2050;
    f. energiebesparing: 15% voor warmte tussen 2020-2030;
    g. opwek van duurzame energie;
        - opgave grootschalig zon op dak tot 2030: 26 GWh (ong. 25–30 ha);
        - op zoek naar innovaties: bijv. drijvende panelen op spaarbekkens Biesbosch;
    h. gezamenlijke energie-initiatieven zorgen voor verbinding tussen inwoners, bedrijven en maatschappelijke instanties
    i. onderwijs dat aansluit op werkgelegenheid, zoals in de energiesector.

4.5.2 Beoordeling

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor Made-Oost II, fase 1. In het beeldkwaliteitsplan, zie Bijlage 1, wordt nader ingegaan op de "geintegreerde duurzaamheid" die in het plan is verwerkt. Aan de basis van het ontwerp liggen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. Daarnaast wordt gekeken naar energie, sociale duurzaamheid (gemeenschapszin), gezondheid en materiaalgebruik. We schetsen hieronder wat we onder deze begrippen verstaan:

- Natuurinclusief: De bestaande boom- en haagstructuren worden behouden en versterkt binnen de nieuwe ontwikkeling. De houtwallen vormen straks de groene longen van de wijk (zie paragrafen 2.4.2 en 2.5 alsmede Bijlage 2 van de regels). Nieuwe bomen en planten zijn streekgebonden. Er komen nestkasten voor vogels en vleermuizen en insectenhotels om het leefgebied van de dieren te vergroten. Hierbij wordt rekening gehouden met een gunstige orientatie per soorten en voorziening. Erfafscheidingen worden met groene hagen vormgegeven. Buitenverlichting wordt afgestemd op fauna. Het een en ander zal nader overeen worden gekomen met de gemeente en ontwikkelaar en door middel van een kettingbeding worden afgedwongen.
- Klimaatbestendig: Het planvoornemen voorziet in de minimalisering van verharding om water goed te laten weglopen zonder riolen te overbelasten alsmede in de aanplant van nieuwe bomen en struiken voor verkoeling tegen hittestress en het vasthouden van water door wortels. In het kwaliteitsverbeteringsplan, zie Bijlage 2 van de regels, is een lijst opgenomen met de in te passen bomen en planten. Daarnaast dient de verharding in privé-tuinen geminimaliseerd te worden en wordt aangeraden regentonnen te plaatsen;
- Materialisering: De woningen voldoen aan de nieuwe BENG eisen. Daarnaast is de ambitie om circulair en natuurvriendelijk materiaal te gebruiken in de openbare ruimte en de bebouwing. Natuurlijke materialen sluiten aan bij de beoogde uitstraling. Bovendien heeft lokaal materiaal de voorkeur. Deze materialen hebben niet alleen minder impact op het milieu, maar zijn ook gezonder voor de bewoners.
- Energie: De woningen moeten aardgasvrij worden gebouwd. De energievoorziening is duurzaam en maakt zoveel mogelijk gebruik van energiebronnen uit de directe en wijdere omgeving. Mogelijkheid is een collectieve voorziening te maken. Alternatief is dit op te lossen met de best beschikbare technieken. Woningen zijn energie-efficiënt en houden rekening met de stand van de zon.
- Sociale duurzaamheid: In de brede zin draait sociale duurzaamheid om het streven om de leefkwaliteit van mensen te verbeteren, in huidige en toekomstige generaties. In dit plan verstaan we hieronder het streven naar sociale cohesie (aantrekkelijke, veilige ontmoetingsplekken in de openbare ruimte) en zorgen voor een gezonde diversiteit in doelgroepen.
- Gezondheid: De inrichting van Made Oost II stimuleert beweging en ontmoeting, om bij te dragen aan een ‘positieve gezondheid’. Ook kent het ruimte voor rust en natuur. Een gezonde leefomgeving wordt mede gecreëerd door een hoge biodiversiteit met veel groen. De buurt moet voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn.

- Het plan wordt uit het oogpunt van klimaatadaptiviteit waterneutraal ontwikkeld. In paragraaf 4.9 is de hemelwaterbergingsopgave beschreven. In het kwaliteitsverbeteringsplan (Bijlage 2 van de regels) is aangegeven waar voorzieningen kunnen worden getroffen voor waterberging. In noordzuid richting zijn er groene ruimten aanwezig met laagtes voor waterberging (wadi's), gras en vrijstaande bomen of boomgroepen (zie ook figuur 4.4). 24% van het plangebied wordt groen ingericht. Dat staat nog los van de groene invulling van de tuinen bij de woningen. Als er vanuit wordt gegaan dat van de oppervlakte van de woonpercelen 50% een groene inrichting krijgt, komt dat neer op een oppervlakte van nog eens 11.750 m², ruim 25%. Daarmee wordt ook een bijdrage geleverd aan het tegengaan van hittestress en droogte. Bomen leveren bijvoorbeeld schaduw in warme tijden. Daarnaast houden hun wortels water vast bij stortbuien. Daarom worden in het plan zoveel mogelijk bomen aangeplant.
- Door de aanplant van de bomen maar ook door de realisatie van de woningen wordt een groot aantal schaduwrijke plekken in het plangebied gerealiseerd. Met name in de groene zone in noordzuidrichting zijn mooie schaduwrijke routes te bewandelen.
- In regels van dit plan is in een voorwaardelijke verplichting geborgd dat voldoende hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden.



figuur 4.4: Ruimtegebruik binnen plangebied: 24% van het plangebied kent een groen invulling (Bron: SVP)

4.5.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid is geen belemmering voor dit plan.

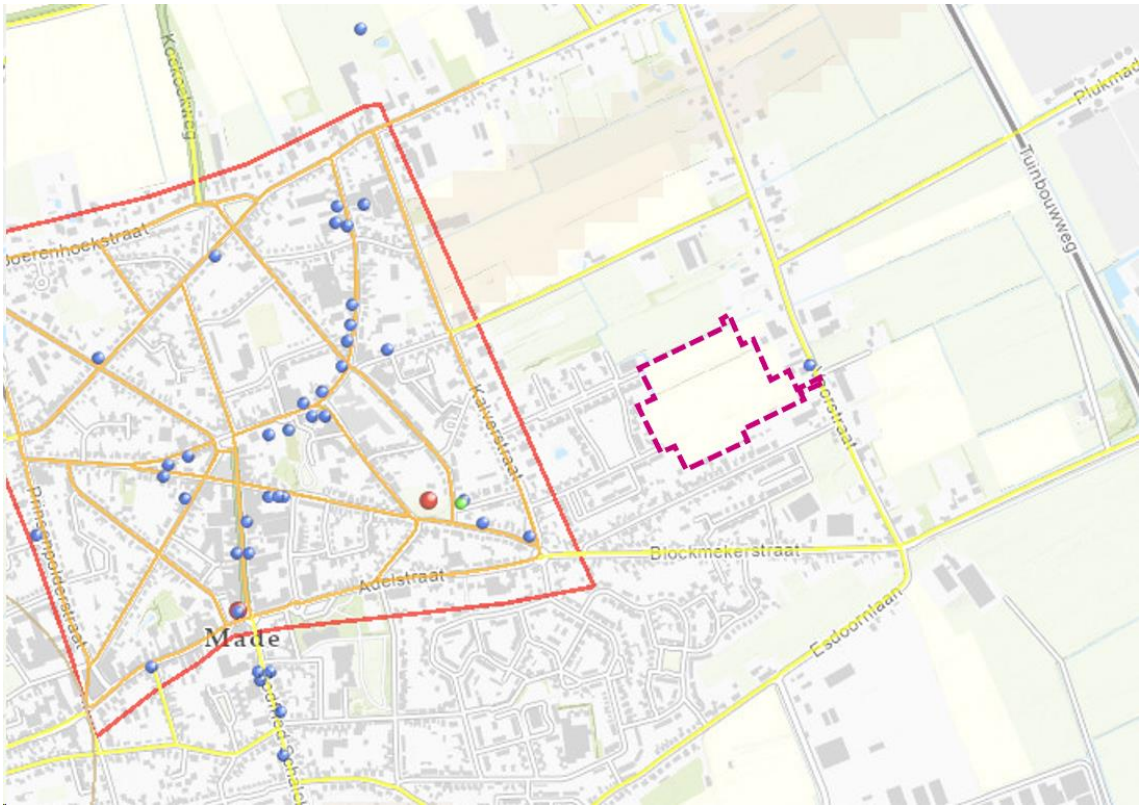
4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.6.2 Beoordeling

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten en het plangebied maakt ook geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast is beoordeeld of op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant waardevolle cultuurhistorische elementen of archeologische vindplaatsen zijn aangegeven. Op deze kaart zijn in en om het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aangegeven. Het plan heeft dan ook geen nadelige invloed op cultuurhistorische waarden.



figuur 4.5: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant, met plangebied rood omlijnd

4.6.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor dit plan.

4.7 Archeologie

4.7.1 Beleid en normstelling

Verdrag van Malta

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2024 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

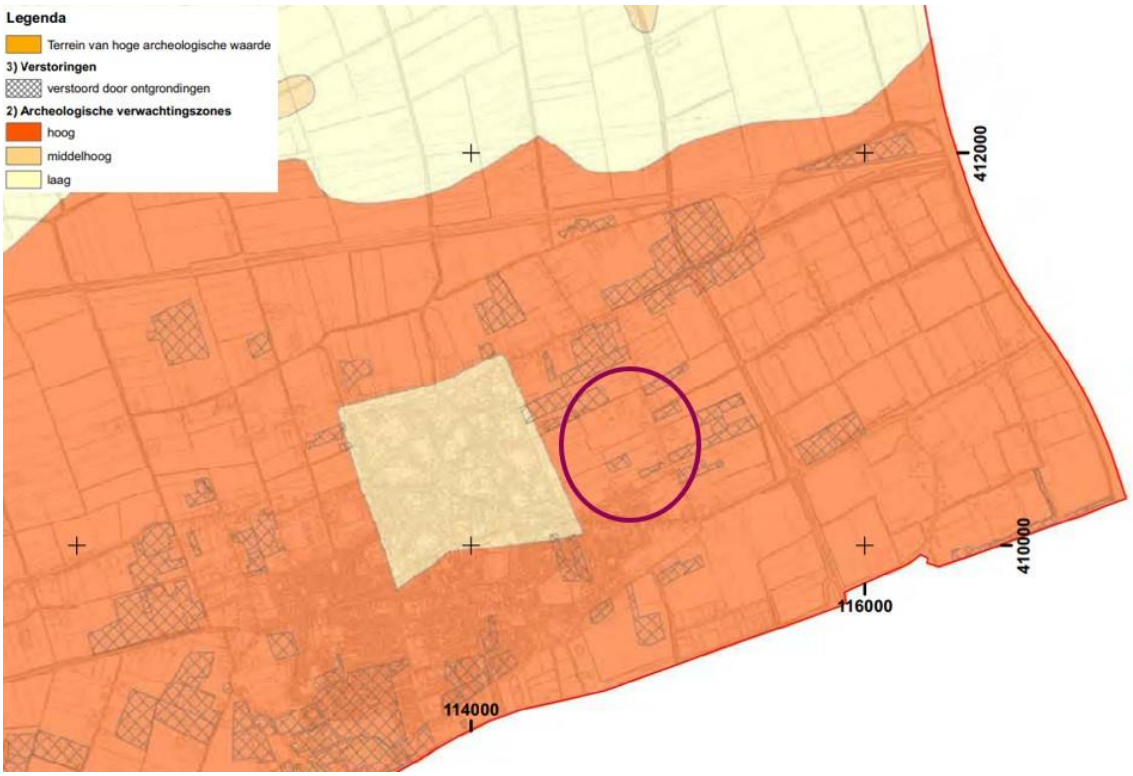
Bestemmingsplan en archeologiebeleid gemeente Drimmelen

Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

De gemeente Drimmelen heeft invulling gegeven aan de gemeentelijk zorgtaak door de archeologische en cultuurhistorische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk te maken met een gemeentelijke Erfgoedkaart. Voor het aspect archeologie is de archeologische beleidskaart, die hiervan onderdeel is, onderlegger voor de bepaling van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' in bestemmingsplannen.

Op de archeologische beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden, worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten.

4.7.2 Beoordeling



figuur 4.6: uitsnede archeologische beleidskaart, met plangebied rood omcirkeld

Het plangebied bevind zich in een zone waar volgens de gemeentelijk archeologische beleidskaart een hoge archeologische verwachting geldt. Kleine delen van het plangebied zijn aangemerkt als verstoord gebied door ontgrondingen. De hoge archeologische verwachting is in bestemmingsplan 'Buitengebied' vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Volgens deze dubbelbestemming en conform het gemeentelijk archeologiebeleid is hier bij verstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld archeologisch onderzoek verplicht. Omdat het plangebied groter is dan 100 m² en ook werkzaamheden zijn voorzien die dieper gaan dan 50 centimeter, is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek - verkennende fase - uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Op grond van de ouderdom en karakteristieken van de verwachte afzettingen in het gebied, kunnen in het plangebied theoretisch gezien vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen verwacht worden. Aanwijzingen op vindplaatsen zijn echter in de omgeving van het plangebied vooralsnog niet bekend. Het voorkomen van dergelijke vindplaatsen zal hier met name samenhangen met de aanwezigheid van het voormalig, intact dekzandreliëf, waarbij de hoger gelegen flanken en welvingen de voorkeur verdienden voor nederzetting en landgebruik. Made is ontstaan op deze hoger gelegen zandgrond ten westen van de huidige Voorstraat. De verwachting op de aanwezigheid van resten tot in de Late Middeleeuwen is hoog. Voor wat betreft de Nieuwe Tijd is de verwachting op bebouwingsresten laag. Op de historische kaarten vanaf 1747 is het plangebied onbebouwd gebleven. Wel ligt het plangebied tussen twee bebouwingslinten in en grenst het aan de Voorstraat, waar in de directe omgeving bebouwing aanwezig is. Er is daarom vooral een verwachting op het aantreffen van erfgerelateerde verschijnselen (bijvoorbeeld waterputten en afvalkuilen) en sporen van landgebruik (kavelsloten en dergelijke). Voor

dergelijke resten geldt een hoge verwachting. In het centrale gedeelte van het plangebied is sprake van een ontgronding. In deze zone is het de vraag in hoeverre het potentieel archeologisch relevante niveau nog intact is.

Uit het veldonderzoek volgen binnen het plangebied aanwijzingen voor ontgrondingen. Dit blijkt onder andere uit de lage ligging van de top van het dekzand in het centrale gedeelte van het plangebied (circa 0,6 m NAP). Deze laagte is tevens op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) goed zichtbaar en is opgenomen op de ontgrondingenkaart. Het gegeven dat hier ook alleen gereduceerd zand aanwezig is wijst erop dat er relatief veel van het dekzand is verdwenen, waardoor een eventueel sporenvlak niet meer intact zal zijn. Een exacte begrenzing is op basis van de zanddieptekaart lastig te duiden. Daarom wordt gebruik gemaakt van het AHN en de ontgrondingenkaart. In figuur 4.7 is een verwachtings- en advieskaart opgenomen waar aan de zone met ontgrondingen een lage verwachting is toegekend. In het overige deel van het terrein is het dekzand als grotendeels intact te beschouwen. In een aantal boringen is een B- en/of BC-horizont aangetroffen en deels alleen een C-horizont. Op de plaatsen waar alleen een C-horizont is aangetroffen kunnen ook archeologische resten worden verwacht, aangezien een eventueel sporenvlak nog intact kan zijn. In deze delen kan de hoge verwachting voor de periode Neolithicum – Nieuwe Tijd gehandhaafd blijven (in totaal circa 2,2 hectare). De verwachting op resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum kan naar laag worden bijgesteld. Een eventuele vindplaats die zich kenmerkt door een concentratie van vuursteen zal (gezien de gedeeltelijke aftopping van het dekzand) niet meer intact zijn.



figuur 4.7: verwachtings- en advieskaart archeologie

In de lage verwachtingszone is geen vervolgonderzoek nodig. In het gebied met een hoge archeologische verwachting vanaf een diepte van circa 30-50 cm is wel vervolgonderzoek (karterende en waarderende fase) nodig, mede omdat de exacte diepte van de toekomstige ingrepen nog niet bekend is. Gezien de verwachting op hoofdzakelijk grondsporen kan dit het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P).
Op figuur 4.7 is te zien dat er voor het later toegevoegde zuidoostelijke deel van het plangebied van dit bestemmingsplan geen gespecificeerde verwachting inzichtelijk is gemaakt. In overleg met het bevoegd gezag is het niet noodzakelijk gebleken het onderzoek uit Bijlage 3 op het grotere plangebied aan te passen. Wel moet voor dit deel van het plangebied ook een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.
Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (hierna: PvE) nodig, die op voorhand door de bevoegde overheid moet worden goedgekeurd. Het goedgekeurde PvE is opgenomen als Bijlage 4.

4.7.3 Conclusie

Een gedeelte van het plangebied kan archeologisch worden vrijgegeven. Voor het nader proefsleuven onderzoek is een PvE gemaakt. Totdat het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' nog worden gehandhaafd. De uitkomst van het (nader) archeologisch onderzoek kan tot aanpassing hiervan leiden.

Met inachtneming van de regels die verbonden zijn aan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' is archeologie geen belemmering voor het plan.

4.8 Bodem

4.8.1 Beleid en normstelling

Op grond van het Besluit bodemkwaliteit dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Besluit bodemkwaliteit stelt verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond en hoe deze toe te passen.

4.8.2 Onderzoek

In verband met de bodemkwaliteit in het plangebied is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is als Bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn voor matige of sterke verontreinigingen, met uitzondering van een aantal voormalige watergangen waar mogelijk verontreinigd dempingsmateriaal is toegepast.

Uit het oogpunt van bodemkwaliteit is het plan uitvoerbaar. Gezien de voorgenomen herontwikkeling van de locatie naar wonen met tuin wordt vanuit het historisch vooronderzoek aanbevolen om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is inmiddels (voor het grotere plangebied) uitgevoerd. De rapportage van het Verkennend Bodemonderzoek is opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek
Zintuiglijk zijn plaatselijk in de bovengrond in de laag van 0,00 - 0,15 m-mv zwakke bijmengingen aangetroffen met kolengruis. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de zandige zintuiglijke schone bovengrond van het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied een lichte verontreiniging met koper is aangetoond. De overige monsters van de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Ter plaatse van deellocatie C is de grond eveneens niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater van peilbuis A25 is in eerste instantie matig verontreinigd met koper. Na herbemonstering blijkt slechts sprake te zijn van een lichte koperverontreiniging. In de overige grondwatermonsters zijn geen of lichte verontreinigingen aangetoond met barium, cadmium, koper, kwik, nikkel, molybdeen, zink en naftaleen. De aangetoonde verontreinigingen zijn overeenkomstig met de hypothese dat op de locatie mogelijk lichte verontreinigingen in het grond en grondwater voor kunnen komen. De aangetoonde gehaltes zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Asbest
Omdat geen bijmengingen met puin zijn aangetroffen en kolengruis niet verdacht is op asbest, is geen verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

PFAS
Na vergelijking van de PFAS resultaten met de toepassingsnorm boven grondwaterniveau (categorie 4.1.) uit het Tijdelijk handelingskader voor gebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie blijkt dat de boven- en ondergrond geclassificeerd worden als ‘landbouw/natuur’.

Voorstraat 15
Voor het deel van het plangebied dat betrekking heeft op een gedeelte van het kadastrale perceel S 5168 (Voorstraat 15) is afzonderlijk een verkennend bodem- en asbestonderzoek en funderingsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd voor het hele kadastrale perceel, waarbij een aantal deellocaties zijn onderzocht.

De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot nader onderzoek, maar dat geldt niet voor het deel van het kadastrale perceel dat binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem hier van voldoende kwaliteit is voor de beoogde vervolgfunctie.

4.8.3 Conclusie
De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie.

4.9 Waterhuishouding

4.9.1 Beleid en normstelling

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Drimmelen. In het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (WBP) staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het WBP neemt het waterschap de volgende kerntaken als uitgangspunt: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven:

- klimaatadaptatie (aanpassen aan de klimaatverandering;
- waterveiligheid
- gezond water (schoon water)
- voldoende water
- vaarwegen
- waterketen.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's c.q. speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een verordening: de Keur en de Legger.

Keur Waterschap Brabantse Delta 2015

De Keur Waterschap Brabantse Delta 2015 bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap Brabantse Delta. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Water- en Rioleringsplan Drimmelen 2018-2022

De gemeente Drimmelen heeft haar waterbeleid opgenomen in het Water- en rioleringsplan Drimmelen 2018-2022.

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

4.9.2 Onderzoek

Voor de ontwikkeling van Made-Oost, fase 1 is een waterparagraaf opgesteld. Hierin wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. De waterparagraaf is als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Bodem en geohydrologie

Op basis van kaartgegevens (bodemdata.nl, Algemene Hoogtekaart Nederland en Kaartbank Brabant) worden de volgende bodem- en geohydrologische omstandigheden aangenomen:

- De bodem in het plangebied lijkt te bestaan uit laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit zijn humuspodzolgronden zonder ijzerhuidjes en met een matig dikke humushoudende bovengrond. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand.
- Het maaiveldniveau lijkt te zijn gelegen op circa 1,1 à 1,7 meter +NAP.
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) lijkt te zijn gelegen op gemiddeld 60 cm minus maaiveld (tussen de circa 40 à 80 cm minus maaiveld, afhankelijk van de exacte locatie binnen het plangebied).
- Het plangebied lijkt te zijn gelegen in een gebied waar zowel infiltratie alsook soms kwel voorkomt. Geadviseerd wordt om tijdig te starten met een grondwatermonitoring in het gebied om te bezien of infiltratie daadwerkelijk mogelijk is.

Oppervlaktewater

Door en aangrenzend aan het plangebied liggen volgens de Legger twee B-watergangen. Deze sloten zijn geen belemmering voor het plan. Direct ten noorden van het plangebied is een A-watergang gelegen. Deze watergang is grotendeels gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van het deel wat binnen het plangebied ligt, zijn behalve een overkluizing ten behoeve van mogelijke toekomstige infrastructuur, geen bouwwerken voorzien. Het plan vormt dan ook geen beperking voor de A-watergang en de werking ervan.

In de plannen in combinatie met fase 2 van de ontwikkeling van Made-Oost II is ter plaatse van de watergang een groenzone voorzien waar deze watergang onderdeel van uitmaakt. De afstand vanaf beoogde werkzaamheden tot de watergang bedraagt minimaal 4,5 meter. Op dit moment zijn dus geen wijzigingen aan de watergang voorzien. Indien tijdens de procedure blijkt dat alsnog werkzaamheden aan de watergang nodig zijn, zal hiervoor een vergunning worden aangevraagd.

Afvalwater (riolering)

Er wordt van uitgegaan dat momenteel geen riolering in het plangebied aanwezig is. Conform het Water- en

Rioleringsplan Drimmelen 2018-2022 worden alle nieuwe woningen aangesloten op de (druk)riolering.

Hemelwater
Om de hemelbergingscapaciteit te bepalen die op grond van het beleid van waterschap en gemeente noodzakelijk is, is ook een watertoets uitgevoerd. Omdat het plangebied in de huidige situatie volledig onverhard is, is alleen (de toename van) de verharding in de beoogde situatie berekend en de noodzakelijke hemelwaterbergingscapaciteit als gevolg daarvan. De toename van de verharding ten opzichte van de huidige situatie bedraagt op basis van het stedenbouwkundig plan circa 29.423 m². Vanwege deze toename is een watervergunning van het waterschap nodig.

Ook moet voldoende hemelwaterbergingscapaciteit worden gerealiseerd. De maatgevende berging conform het stedenbouwkundig plan wordt bepaald aan de hand van de formule van het waterschap: 29.423 m² (toename verhard oppervlak) x 1 (gevoeligheidsfactor) x 0,06 m³ (benodigde retentiecapaciteit per m²) = 1.765,38 m³. De meest logische oplossingsrichting om de bergingscapaciteit te realiseren is er in de vorm van verlagingen in de groenstroken, zoals afgedamde wadi's, watergangen en/of vijvers.

In het plangebied zijn voldoende onverharde, groene ruimtes aanwezig waar (natuurlijke) verlagingen in de vorm van afgedamde wadi's, watergangen of vijvers kunnen worden aangelegd. In het Kwaliteitsverbeteringsplan in Bijlage 2 van de regels is daar ook aandacht aan besteed. In regels van dit plan is in een voorwaardelijke verplichting geborgd dat voldoende hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

4.9.3 Conclusie
Met inachtneming van de voorwaardelijke verplichting om voldoende hemelwaterbergingscapaciteit te realiseren is het aspect water geen belemmering voor dit plan.

4.10 Ecologie

4.10.1 Beleid en normstelling
Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

<u>Natura-2000 gebieden</u>
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

<u>Natuurnetwerk Nederland (NNN)</u>

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

4.10.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In een quickscan flora en fauna zijn de ecologische waarden van het plangebied nagegaan en is onderzocht of het plan mogelijk leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De quickscan flora en fauna is als bij deze toelichting opgenomen. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden is beoordeeld of het plan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Het meest nabije Natura 2000-gebied is de Biesbosch op 3,1 km (zie figuur 4.7) Omdat het plangebied op minder dan 10 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied ligt, valt een negatief effect ervan op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten (Aanpak Stikstof). Door de korte afstand kan er mogelijk verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Stikstofberekeningen om eventuele stikstofdepositie ten gevolge van de geplande inrichtings-, sloop- en/of bouwwerkzaamheden (aanlegfase) en het toekomstige gebruik (gebruikersfase) op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten is daarom uitgevoerd. De resultaten van die berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 9 bij deze toelichting. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2023 blijkt dat er ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien hiervan uit te sluiten. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het planvoornemen.



figuur 4.7: afstand plangebied tot Natura 2000-gebied (bron: Tritium Advies)

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 4.8). De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijke aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van een natuurgebied door het plan moet in kaart gebracht worden, met uitzondering van verspreiding van stoffen via de lucht of het water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied gelegen dat een negatief effect op dat natuurgebied niet verwacht wordt.



figuur 4.8: afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland (bron: Tritium Advies)

Soortenbescherming

In het kader van de planontwikkeling is een Quickscan Flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is opgenomen als Bijlage 10 bij deze toelichting. Op basis van de quckscan wordt geadviseerd nader onderzoek te doen naar kleine marterachtigen en de steenmarter. De aanwezigheid van andere beschermde soorten binnen het plangebied is uitgesloten. Wel geldt vanzelfsprekend altijd de zorgplicht.

Het aanvullend ecologisch onderzoek naar kleine marterachtigen en steenmarters is inmiddels afgerond en gerapporteerd. De rapportage is opgenomen als Bijlage 11 bij deze toelichting. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied geen functie vervult voor de bunzing, hermelijn, wezel of steenmarter.

Soort(groep)	Functie van het plangebied	Overtreding Wet natuurbescherming ten gevolge van de geplande werkzaamheden	Vervolgstappen
Bunzing, hermelijn en wezel	Geen	Geen	Zorgplicht
Steenmarter	Foerageergebied	Geen	Zorgplicht

figuur 4.9: Samenvatting van de functies die het plangebied vervult voor beschermde soorten (Bron: Tritium)

Voor het deel van het plangebied dat betrekking heeft op een gedeelte van het kadastrale perceel S 5168 (Voorstraat 15) is afzonderlijk een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd voor het hele kadastrale perceel, waarbij twee deellocaties zijn onderzocht. Voor dit bestemmingsplan is alleen deelgebied 1 uit het onderzoeksrapport aan de orde.

De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot nader onderzoek naar de alpenwatersalamander, rugstreeppad, kleine marterachtigen en steenmarters. Nader onderzoek naar kleine marterachtigen en steenmarters is niet noodzakelijk mits een activiteitenplan en bijbehorend mitigatieplan voor kleine marterachtigen en steenmarter wordt opgesteld. Ten aanzien van overige soorten is geen nader naderonderzoek nodig. Het nader onderzoek is in gang gezet. Met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is gewaarborgd dat dit onderzoek dient plaats te vinden voordat de werkzaamheden aanvangen binnen deze deellocatie.

4.10.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde stikstofberekeningen en ecologische onderzoeken wordt geconcludeerd dat het planvoornemen geen invloed heeft op de instandhouding van natuur gebieden of beschermde soorten. Voor het plandeel ter plaatse van de locatie Voorstraat 15 dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om negatieve effecten op soorten op die deellocatie uit te kunnen sluiten.

4.11 Geluid

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 74 lid 1 Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidzone, tenzij de weg in een woonerf ligt of voor die weg een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een geluidzone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen - bij de vaststelling van een bestemmingsplan, een afwijking van een bestemmingsplan of bij de aanleg of reconstructie van wegen - moet worden nagegaan of de geluidsituatie bij woningen of andere geluidgevoelige functies in overeenstemming is met de geluidvoorschriften uit de Wgh. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg, al dan niet binnen de bebouwde kom.

Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt hebben geen zone en vallen als zodanig buiten het regime van de Wgh. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet wel worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.11.2 Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Blockmekerstraat. Het ligt ook in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen die uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat relevant zijn: Voorstraat, Zandstraat, Ploegstraat en De Dorsvlegel. Vanwege deze ligging is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is als Bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen. (Er is vanwege de ligging van het plangebied geen aanleiding om de aspecten spoorweglawaai, luchtverkeerslawaai en industrielawaai te onderzoeken).

Voor de gezoneerde Blockmekerstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Er is daarom geen procedure voor de vaststelling van een hogere grenswaarde nodig.

Voor de 30 km/uur wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB ook op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Omdat de voorkeursgrenswaarde en de richtwaarde niet worden overschreden, is sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Omdat geen procedure voor een hogere grenswaarde nodig is, is ook geen aanvullend onderzoek noodzakelijk om de geluidwering van de gevels nader te bepalen: bij de toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.11.3 Conclusie

Het omgevingsaspect geluid is geen belemmering voor het plan.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

4.12.1 Beleid en normstelling

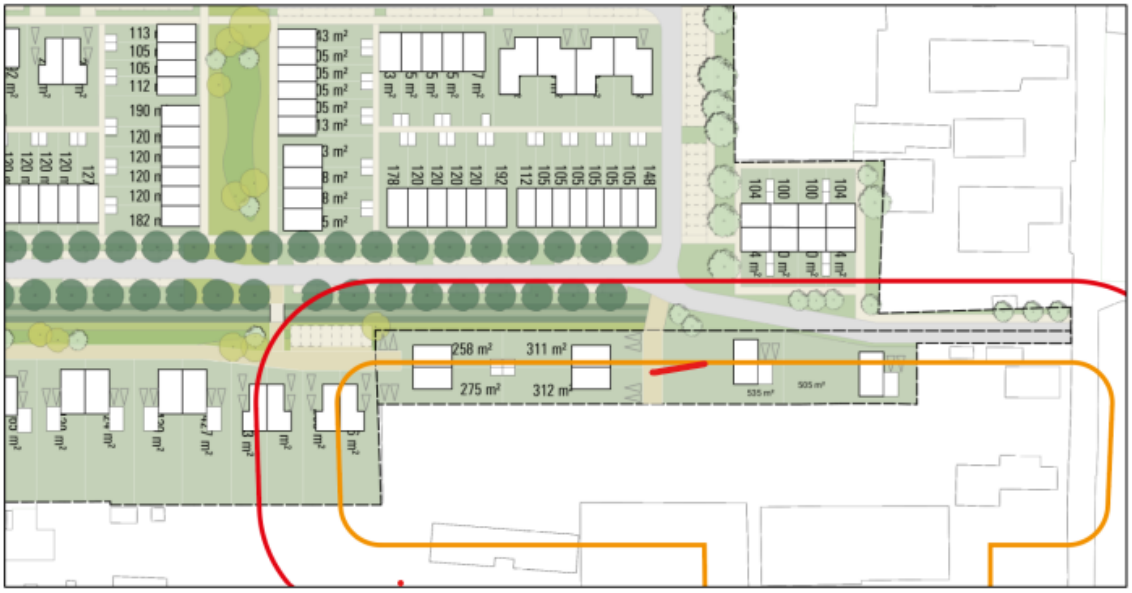
Bij het bestemmen van milieugevoelige functies moet rekening worden gehouden met de milieuzonering van bestaande en/of bestemde bedrijven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) die per bedrijfssoort aangeeft van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) moet worden uitgegaan en met welke indicatieve (richt)afstand tussen een bedrijf en gevoelige functies rekening moet worden gehouden. De brochure vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen bij de omgevingstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of 'gemengd gebied'. Resultaat hiervan moet zijn dat hinder bij milieugevoelige functies wordt voorkomen en de belangen van de bedrijven niet worden geschaad c.q. de bedrijven hun activiteiten kunnen blijven uitoefenen binnen de gangbare milieuvoorschriften, zonder daarin door (nieuwe) woningen beperkt te worden.

4.12.2 Onderzoek

Voor het planvoornemen is door middel van een uitgebreide notitie ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. De notitie is opgenomen als Bijlage 14 bij deze toelichting. Daarin is ook uitgebreider stilgestaan bij het geldende beleid en zijn uitgangspunten geformuleerd. De resultaten van de toetsing kunnen als volgt worden samengevat:

Met het planvoornemen Made-Oost II (fase 1) te Made zijn nieuwe milieugevoelige objecten (woningen) voorzien. In de directe omgeving van het plangebied liggen verschillende potentiële milieubelastende functies die mogelijk van invloed zijn op het planvoornemen. In voorliggende quickscan zijn derhalve alle maatgevende milieubelastende functies uit de omgeving beschouwd, waarbij is gekeken of er wordt voldaan aan de richtafstanden voor het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ uit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’.

Uit de toetsing kan worden geconcludeerd dat alle nieuw te projecteren woonbestemmingen voldoen aan de gestelde richtafstanden ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid, behoudens een klein gedeelte van de meest zuidelijk geprojecteerde woonbestemmingen (zie figuur 4.10).



figuur 4.10: Stedenbouwkundig plan met indicatie richtafstand geluid (rood) en gevaar (oranje) (bron: Tritium)

Dit gedeelte grenst direct aan het opslagbedrijf aan de Voorstraat 7A te Made, waarbij op basis van de planologische mogelijkheden de grootste richtafstand van 30 meter, en op basis van de feitelijke bedrijvigheid de richtafstanden vanuit geluid (30 meter) en gevaar (10 meter), niet volledig gehaald zullen worden. Hiermee kan niet zonder meer gesteld worden dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies, waarmee mogelijk de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter plaatse van een klein aantal woningen en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf in het geding zouden kunnen komen.

Op basis van een nadere beschouwing van de feitelijke en praktische omstandigheden ter plaatse wordt echter verwacht dat er voor de aspecten geluid en gevaar geen onevenredige effecten zullen zijn waarmee de woon- en/of bedrijfsbelangen in het geding zullen komen. Dit gezien de bedrijfsvoering en opzet daarvan ter plaatse, waarbij slechts beperkte bedrijfsactiviteiten plaats zullen vinden. Met oog op de zeer recentelijke vestiging van dit bedrijf, de hiertoe gedane investeringen en het gegeven dat de bedrijfsbestemming ter plaatse hiermee volledig ingevuld lijkt te zijn, kan in redelijkheid worden aangenomen dat de bedrijfsvoering de komende jaren niet zal wijzigen of uitbreiden. Ook wordt hierdoor aangenomen dat er zich de komende jaren geen ander bedrijf zal gaan vestigen.

Het bedrijf aan de Voorstraat 7a bestaat uit de aanwezigheid van garage/opslagboxen. Deze boxen zijn geheel afgesloten met uitzondering van de toegang die naar binnen is gekeerd. Het bedrijfsperceel is geheel ommuurd. Alleen aan de zuidwestzijde van het perceel is open gaashekwerk aanwezig. Hier vindt dus geen afscherming plaats van de bedrijfsactiviteiten (laden en lossen van de boxen) richting het plangebied. Indien noodzakelijk zal initiatiefnemer ter plaatse een muur laten bouwen waarmee dit nadeel wordt opgeheven. In de uitwerking van het planvoornemen zal hier extra aandacht voor zijn. Uitgangspunt is dat het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd en dat de beoogde woningen geen hinder ondervinden van het bedrijf.

4.12.3 Conclusie

Op basis van de Notitie Bedrijven en Milieuzonering kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de realisatie van dit nieuwe woongebied. Het woon- en leefklimaat wordt ter plaatse van de beoogde woningen ook niet beperkt door de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving.

4.13 Externe veiligheid

4.13.1 Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar en de streefwaarde van 10-6 per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die

samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen
Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.13.2 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen
Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied of effectafstand over de beoogde ontwikkeling komt. Op een afstand van circa 500 meter is een LPG-tankstation gesitueerd. Gezien de grote afstand is dit LPG-tankstation niet van invloed op het plangebied.



figuur 4.9: uitsnede risicokaart Nederland, met plangebied rood omcirkeld (bron: risicokaart.nl; bewerking: Rho Adviseurs)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen
Over de A59 die ten zuiden van het plangebied ligt, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 880 meter. Het plangebied ligt op circa 1.000 m afstand en ligt daarmee buiten het invloedsgebied. Op grond van de ligging van het plangebied buiten het invloedsgebied van de A59 is geen

kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico nodig.

Uit de zone indeling standaard verantwoording groepsrisico van de gemeente Drimmelen blijkt het plangebied voornamelijk in de grijze zone en voor een klein gedeelte in de blauwe zone te liggen van een gemeentelijke routering. Deze routering loopt over de Blockmekerstraat. Vanwege de grote afstand en relatief beperkte ontwikkeling kan er worden voldaan met een standaard verantwoording. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 16.

Buisleidingen
Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.13.3 Conclusie
Het omgevingsaspect externe veiligheid is geen belemmering voor het plan.

4.14 Luchtkwaliteit

4.14.1 Toetsingskader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen;
- het project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging conform het Besluit NIBM en Regeling NIBM. Een project is twee gevallen 'niet in betekenende mate':
    1. het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
    2. het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2 µg /m³).

4.14.2 Beoordeling
Met het invoeren van het extra aantal voertuigbewegingen en aandeel vrachtverkeer bepaalt de landelijke NIBM-tool - uitgaande van worst-case omstandigheden - de bijdrage aan luchtkwaliteit en daarmee of een plan wel of niet NIBM is. Uitgaande van 923 voertuigbewegingen (zie ook paragraaf 4.2.3) op een gemiddelde weekdag en 2025 als jaar van planrealisatie volgt uit de toepassing van de NIBM-tool de bijdragen van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Made-Oost II, fase 1 niet in betekenende mate is. Een nader onderzoek naar het effect van het plan op de luchtkwaliteit is daarmee niet noodzakelijk.

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

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	923
	Aandeel vrachtverkeer	0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,44**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,13**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 4.11: toepassing NIBM-tool

Uit de landelijke NSL-Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van de relevante stoffen NO_2 (stikstofdioxide) en PM_{10} (fijn stof) in dit gebied beide onder 35 µg/m³ liggen. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke maximale grenswaarden (van 40 µg/m³). Verder is de heersende jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ (de fijnere fractie van fijn stof) hier beneden 20 µg /m³. Hiermee wordt ook voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg /m³. Naar verwachting nemen deze concentraties in de toekomst verder af door nationale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

4.14.3 Conclusie

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het plan.

4.15 Geur

4.15.1 Toetsingskader

Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. De gemeente Drimmelen is niet gelegen binnen een concentratiegebied. Het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom van Made. De wettelijke grenswaarde van de veehouderijen bedraagt 2 ouE/m³ (voorgrondbelasting). Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen, heeft geen geurverordening opgesteld. Wel heeft de gemeente, als opstap naar een mogelijke geurverordening, het geurklimaat en de mogelijke geurknelpunten binnen de gemeente rond veehouderijbedrijven in beeld gebracht in de ‘Quickscan achtergrond geurbelasting in de Gemeente Drimmelen’ d.d. 3 maart 2008. Aan de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) worden in de Wet geurhinder en veehouderij geen grenswaarden gesteld. In de Quickscan achtergrond geurbelasting in de Gemeente Drimmelen is een achtergrondbelasting van 5 ou_E/m3 en een hinderpercentage van 12% als acceptabel gesteld.

4.15.2 Toetsing

In het kader van geurhinder en veehouderijen heeft een nadere toetsing plaatsgevonden door middel van een notitie. De notitie is opgenomen in Bijlage 15 bij deze toelichting.

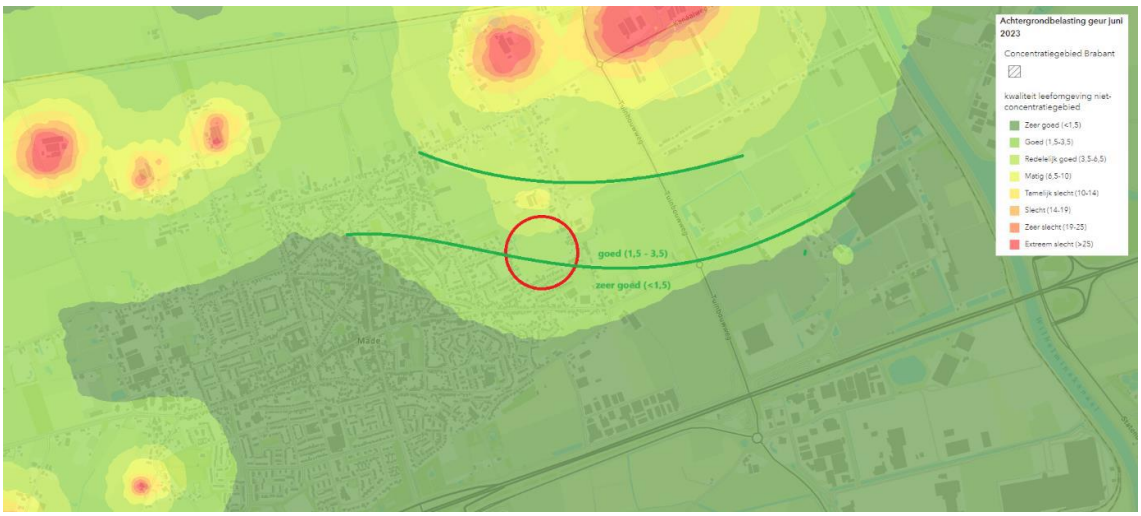
Vaste afstanden

Op basis van de resultaten uit de notitie kan, ten aanzien van vaste afstanden, gesteld worden dat alle nabijgelegen veehouderijen met dieren zónder geuremissiefactor ruimschoots zijn gelegen buiten de wettelijk vastgestelde vaste afstand van tenminste 50 meter, behoudens de melkveehouderij aan de Voorstraat 12 te Made. Geconstateerd wordt dat er ten opzichte van het plan Made-Oost II (fase 1) binnen de afstand van 100 meter in dezelfde windrichting van deze veehouderij reeds bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen. Deze grenzen direct aan de veehouderij en zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. Hierdoor wordt deze veehouderij voor wat betreft de planologische ontwikkelingsmogelijkheden binnen de 100 meter van deze geurgevoelige objecten reeds beperkt tot het bestaande vergunde recht. In onderhavige situatie kan derhalve van een afstand van 100 meter tot de vergunde dierenverblijven worden uitgegaan. Op basis hiervan kan gesteld worden dat deze allen zijn gelegen buiten de vaste afstand van 100 meter ten opzichte van de nieuwe woongebieden.

Gesteld kan worden dat de beoogde planontwikkeling geen onevenredige belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van deze veehouderijen. Volgens vaste jurisprudentie kan gesteld worden dat het voldoen aan de vaste afstanden tevens voldoende verzekert dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van deze veehouderijen.

Geurnormen

Met betrekking tot de dieren mét geuremissiefactor kan gesteld worden dat er in de directe omgeving geen relevante veehouderijen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde relevante veehouderijen zijn gelegen aan de Drimmelenseweg en Kanaalweg-West, dit op een afstand van tenminste 800 à 900 meter. Deze hebben nauwelijks invloed op de geurbelasting ter plaatse van het plangebied. Dit blijkt tevens aan de cumulatieve geurbelasting die ontstaat als gevolg van deze veehouderijen, wat inzichtelijk is gemaakt op de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Deze wordt weergegeven in figuur 4.12.



Figuur 4.12: Achtergrondbelasting geur (juni 2023) (bron: ODZOB)

Vooropgesteld dient te worden dat deze kaart een beeld geeft van de achtergrondbelasting op peildatum jui 2023, waarin de veehouderij van de Plukmadestraat 60 (met aanzienlijke geurbelasting) nog is opgenomen. In bovenstaand beeld is derhalve de achtergrondwaarde van de geurbelasting indicatief geïnterpoleerd, waarbij de geurbelasting

vanuit de Plukmadestraat 60 is weggelaten. Hieruit blijkt dat het plangebied ruimschoots is gelegen binnen het gebied waarbij de achtergrondbelasting als gevolg van alle veehouderijen tezamen maximaal 3,5 ouE bedraagt. Gezien dit gegeven kan in redelijkheid worden gesteld dat de voorgrondbelasting afkomstig van slechts één veehouderij nooit meer zal bedragen dan de norm van 2 ouE.

Ook kan gesteld worden dat er binnen dezelfde windrichting en normgebied van de bebouwde kom reeds bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen welke meer bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen. Dit betreffen de woningen gelegen in de bebouwingsconcentratie/het bebouwingslint van de Voorstraat, welke overeenkomstig diverse jurisprudentie ook binnen het normgebied van de bebouwde kom vallen (https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/geur/vragen-antwoorden/begrippen/bebouwdekom-volgens/). Dit betreft namelijk bebouwing met een overwegende woon- en verblijfsfunctie welke op korte afstand van elkaar is gelegen, die geconcentreerd is tot een samenhangende structuur en bovendien op een korte afstand van de dorpskern is gelegen. De ligging binnen de bebouwde kom van de woningen in de Voorstraat is reeds bekrachtigd in een geuronderzoek van een eerder vastgesteld bestemmingsplan aan de Voorstraat (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1719.0bp18voorstr15avg01/b_NL.IMRO.1719.0bp18voorstr15a-vg01_RapportGe..080.006D2.pdf). Deze woning is reeds dichterbij de betreffende veehouderijen gelegen en derhalve meer beperkend dan de te realiseren woningen van Made-Oost II (fase 1).

Hiermee is zeker gesteld dat de geurnorm vanuit de Wgv ter plaatse van het plangebied niet zal worden overschreden. Hiermee zijn onevenredige belemmeringen voor de veehouderijen met dieren mét geuremissiefactor als gevolg van de planontwikkeling dan ook uit te sluiten. Voor wat betreft de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat als gevolg van de geurbelasting van veehouderijen met geuremissiefactor kan gesteld worden dat de kwaliteit van de leefomgeving is aan te merken als ‘zeer goed’.

4.15.3 Conclusie

Uit de beoordeling is gebleken dat omliggende veehouderijen niet onevenredig zullen worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van dit voornemen en dat er ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Het aspect omgekeerde werking geur en veehouderij vormt derhalve geen belemmering met oog op het planvoornemen.

4.16 Kabels en leidingen

4.16.1 Toetsingskader

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringenzone waarmee in de ontwikkeling van een plan rekening moet worden gehouden.

4.16.2 Beoordeling

In het plangebied en in de directe nabijheid ervan liggen geen hogedrukaardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingtracés.

4.16.3 Conclusie

Het omgevingsaspect kabels en leidingen is geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van dit bestemmingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. de SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijks als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Opbouw van de regels

Hierna volgt een beschrijving van de bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De begrenzingen van de bestemmingsvlakken zijn afgestemd op de meest actuele stedenbouwkundige invulling. De opgenomen regeling is flexibel zodat de initiatiefnemer de vrijheid heeft om de inrichting te optimaliseren.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd (niet altijd overal van toepassing):

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en opritten worden gerealiseerd. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen als verhardingen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is gegeven aan de wegen en de gebieden met een functie voor verkeer en verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn grondgebonden woningen toegestaan in de typologieën aaneengebouwd, rug-aan-rug, twee-onder-eenkap en vrijstaand. Het maximum aantal woningen dat binnen het plangebied mag worden gerealiseerd is 133 woningen.

Aan-huis-gebonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Hierin staan voorwaarden met betrekking tot het oppervlak en de verkeersafwikkeling.

De hoofdgebouwen mogen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarnaast is een maximale afstand van 3,5 m aangegeven tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de voorste perceelsgrens, zodat de hoofdgebouwen zich duidelijk oriënteren op de straat en de diepte van de voortuin geen aanleiding geeft voor parkeren. De rug-aan-rugwoningen zijn hiervan uitgezonderd.

Ook mag het bouwperceel voor maximaal 70% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken (uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak) tot maximaal 6 meter bouwhoogte. De bijbehorende goothoogte bedraagt 3,3 meter. Dat betekent dat in beginsel voor veel bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied (erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw) worden gebouwd, geldt dat deze vergunningvrij mogen worden gebouwd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor de bijbehorende bouwwerken die buiten het achtererfgebied worden gebouwd, maar binnen bouwperceel vallen, geldt nog wel een omgevingsvergunningplicht.

Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels

en hoogtematen.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen over bestaande maten.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Het gaat hier om de overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt ingeval van gewenste dan wel noodzakelijke geringe afwijkingen van de bestemmingsgrenzen.

Overige regels

In dit artikel is geregeld dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerregeling en dat circa 50 m² aan groenvoorzieningen per woning moet worden aangelegd. De oppervlakte aan grastegels mag voor 30% meegeteld worden om te komen tot die 50 m² groen per woning.
Daarnaast is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van nader onderzoek naar flora en fauna binnen een beperkt deel van het plangebied, zoals dat volgt uit het onderzoeksrapport dat is opgenomen als Bijlage 12 bij deze toelichting.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 13.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 13.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Artikel 14 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Made-Oost II, fase 1'.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van maximaal 133 woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer heeft met de gemeente Drimmelen een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin is de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog en wettelijk vooroverleg

7.1.1 Omgevingsdialoog

De Omgevingsdialoog voor dit bestemmingsplan wordt vormgegeven op basis van een door de gemeente goedgekeurd participatieplan.

Conform het participatieplan zijn op 2 februari 2023 uitnodigingen verstuurd naar alle adressen van omwonenden voor de inloopavond.
Op donderdagavond 16 februari 2023 heeft een inloopavond plaatsgevonden in The Pub and Churchill's, Kloosterstraat 36 in Made. Tijdens de inloopavond werden bezoekers bijgepraat over de stand van zaken van de ontwikkeling van Made Oost II fase 1. Daarnaast konden bezoekers mondeling en schriftelijk hun mening geven over het eerste stedenbouwkundig plan.

Vanaf 16 februari tot en met 8 maart konden belanghebbenden en omwonenden via een separaat toegankelijke website online reageren op de plannen. Alle genodigden zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Van de inloopavond en de online-reacties is een verslag gemaakt. Dit verslag is opgenomen als Bijlage 17 bij deze toelichting. Op basis van de inbreng uit het participatieproces is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast.

De concrete wijzigingen

- Ontsluiting: Aan de zuidzijde van het plan is voorzien in een ontsluiting naar de Voorstraat (ter hoogte van Voorstraat 9). Naar aanleiding van het participatietraject waaruit de nadrukkelijke wens bleek tot een ontsluiting aan de zuidoostelijke kant van het plan, is er contact tot stand gekomen met de eigenaren van Voorstraat 9. Hierdoor is het mogelijk geworden om aan de wens van omwonenden te voldoen, nl; een volwaardige volledige verkeersontsluiting. Voor het ontsluiten van een eventuele toekomstige vervolgfase van Made Oost II (fase 2) naar de Voorstraat loopt er een afzonderlijke participatietraject met eigenaren van Voorstraat 15.
- Erfafscheiding: waar voor het project nieuwe erfafscheidingen geplaatst moeten worden, zullen deze bij het uitwerken in overleg met omwonenden gekozen worden. De voorkeur bestaat voor een “niet-doorkijkbare variant”, eventueel gaas of hekwerk met groenvoorziening. Tevens zullen de erfafscheidingen goed worden ingepast in de huidige omgeving. Deze wensen zijn verwerkt c.q. komen tot uiting in een opgesteld beeldkwaliteitsplan wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.
- Specifieke punten: punten die betrekking hebben tot één woning of persoonlijke situatie, zullen een op een worden besproken en afgehandeld met de desbetreffende bewoners en eigenaren van de woning.

7.1.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Made-Oost II fase 1” heeft van vrijdag 27 januari 2023 gedurende 7 weken (en dus tot en met donderdag 16 maart 2023) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn inspraakreacties ingediend door 9 omwonenden. Één van deze zienswijzen is ondertekend door 18 omwonenden.

Daarnaast hebben de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de Veiligheidsregio een vooroverlegreactie ingediend. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de "Nota van beantwoording Inspraak". Deze nota is opgenomen als Bijlage 18 bij deze toelichting.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Made-Oost II fase 1" heeft van 22 december 2023 tot 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend door omwonenden.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen". Deze nota is opgenomen als Bijlage 19 bij deze toelichting. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 13 mei 2024 heeft bij de hoorcommissie ruimtelijke plannen een hoorzitting plaatsgevonden inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Made-Oost II, fase 1'. Een verslag van die hoorzitting is opgenomen als Bijlage 20 bij deze toelichting.