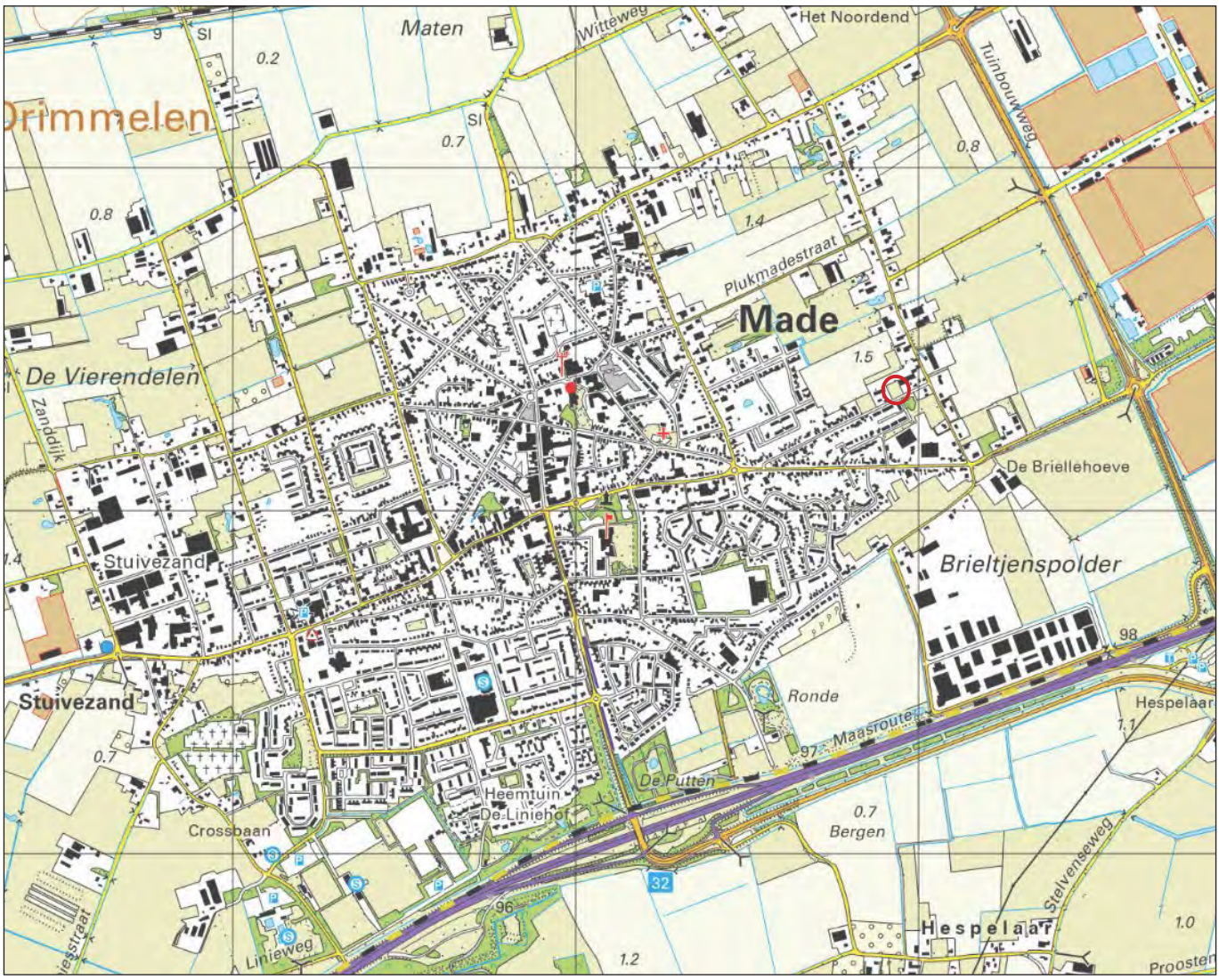
Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Zandstraat 83 te Made”
Vastgesteld



Gorinchem, 16 december 2021

NL.IMRO.1719.1bp21zandstraat83-vg01

WELMERS BURG STEDENBOUW

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

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Zandstraat 83 te Made”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 16 december 2021

NL.IMRO.1719.1bp21zandstraat83-vg01

Inhoud

1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding en doelstelling 9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 9
1.3 Vigerend bestemmingsplan 10
1.4 Bij het plan behorende stukken 10
1.5 Leeswijzer 10

2 Beleidsaspecten 11
2.1 Rijksbeleid 11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 11
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 11
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving 12
2.2 Provinciaal beleid 13
2.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving' 13
2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 14
2.3 Regionaal beleid 15
2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011) 15
2.4 Gemeentelijk beleid 15
2.4.1 Structuurvisie 2033 15
2.4.2 Woonvisie 16
2.4.3 Nota woningbouwprogramma 2016-2024 17
2.4.4 Welstandsnota 17
2.4.5 Groenbeleidsplan 18
2.5 Conclusie 18

3 Analyse van de bestaande situatie 19
3.1 Historische ontwikkeling 19
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur 20

4 Planontwikkeling 21
4.1 Planontwikkeling 21
4.2 Parkeren en ontsluiting 21

5 Onderzoek en verantwoording 23
5.1 Cultuurhistorie en Archeologie 23
5.1.1 Cultuurhistorie 23
5.1.2 Archeologie 24
5.2 Bodem 25
5.3 Milieu 26
5.3.1 Flora en Fauna 26
5.3.2 Stikstofdepositie 29
5.3.3 Waterparagraaf 30
5.3.4 Wegverkeerslawaai 33
5.3.5 Bedrijven en Milieuzonering 33
5.3.6 Gezondheid 36
5.3.7 Luchtkwaliteit 38

5.4 Externe Veiligheid 40
5.5 Kabels en leidingen 41
5.6 Duurzaamheid 41
5.7 Vormvrije MER beoordeling 41

6 Juridische aspecten 43
6.1 Het juridisch plan 43
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 43
6.2.1 Inleidende bepalingen 43
6.2.2 Bestemmingen 43
6.2.3 Algemene regels en slotbepalingen 43

7 Uitvoerbaarheid 45
7.1 Economische uitvoerbaarheid 45
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

Overzicht van losse bijlagen

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek Zandstraat Made, Strukton Milieutechniek, projectnr: 8.06247.2018.01, documentnr: VB/M20747, 7 september 2018
2. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), Made Zandstraat 83, gemeente Drimmelen, projectcode 18030066, versie concept, 4 mei 2020
3. Quickscan flora en fauna Zandstraat 83 te Made, Tritium Advies, documentnr. 2001/309/ROS-02, versie 0, 30 april 2020
4. Berekening stikstofdepositie woonontwikkeling Zandstraat 83 te Made, gemeente Drimmelen, Tritium Advies, documentnr. 2001/309/ROS-03, 5 mei 2020
5. Akoestisch onderzoek omgevingslawaai Zandstraat 83 te Made, Tritium Advies, documentnr. 2001/309/ROS-01, 20 maart 2020
6. Standaard verantwoording groepsrisico Veiligheidsregio, referentienr. U.031771, 23 december 2020
7. Vormvrije mer, Welmers Burg Stedenbouw, 13 mei 2020

1 Inleiding

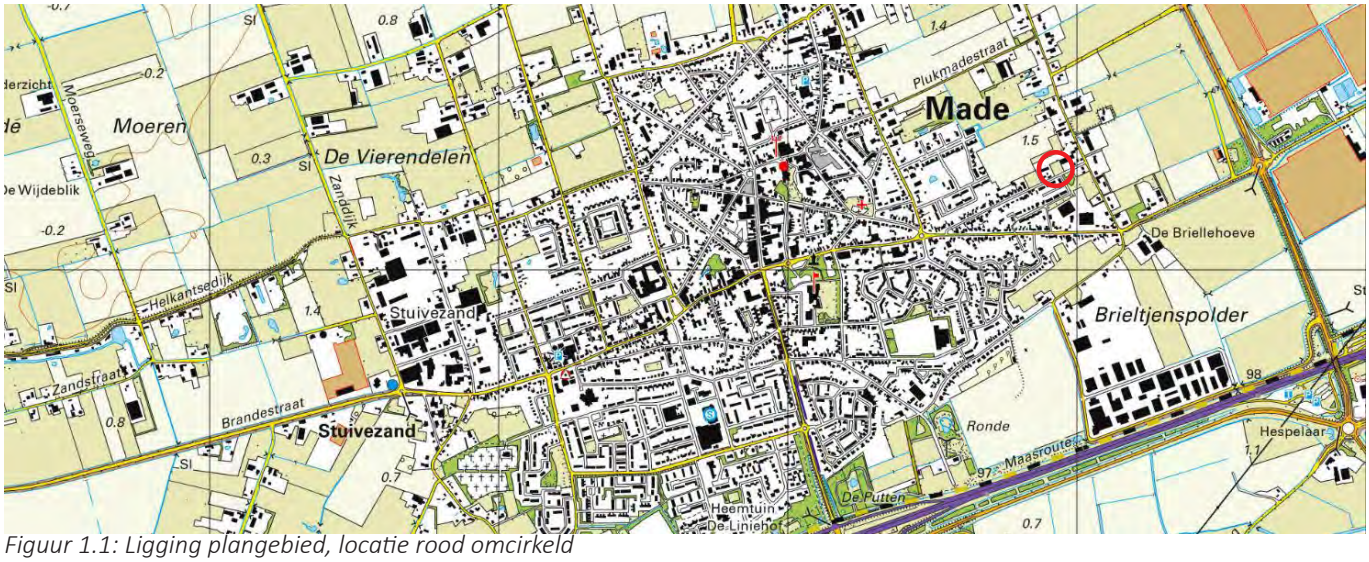
1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel aan de Zandstraat 83 te Made. De Zandstraat is gelegen aan de oostrand van de kern van het Brabantse dorp Made, één van de zes kernen in de gemeente Drimmelen.
De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "Zandstraat 83, Made" is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar/initiatiefnemer om hier bouwkavels voor drie vrijstaande woningen te realiseren. Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Made' ligt hier de bestemming 'Agrarisch' en mogen op deze locatie geen (nieuwe) woningen gerealiseerd worden.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Zandstraat is gelegen aan de oostrand van de kern Made (zie figuur 1.1). Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1850m^2.
Rondom het perceel, aan de Zandstraat en de Voorstraat zijn bestaande woningen gelegen (zie figuur 1.2). Het perceel aan de noordzijde heeft de bestemming 'Bedrijf'. Hier is een transportbedrijf gevestigd, daarachter zit landbouwgrond. Het perceel aan de oostzijde van de locatie heeft de bestemming 'Bedrijf', hier wordt momenteel geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld

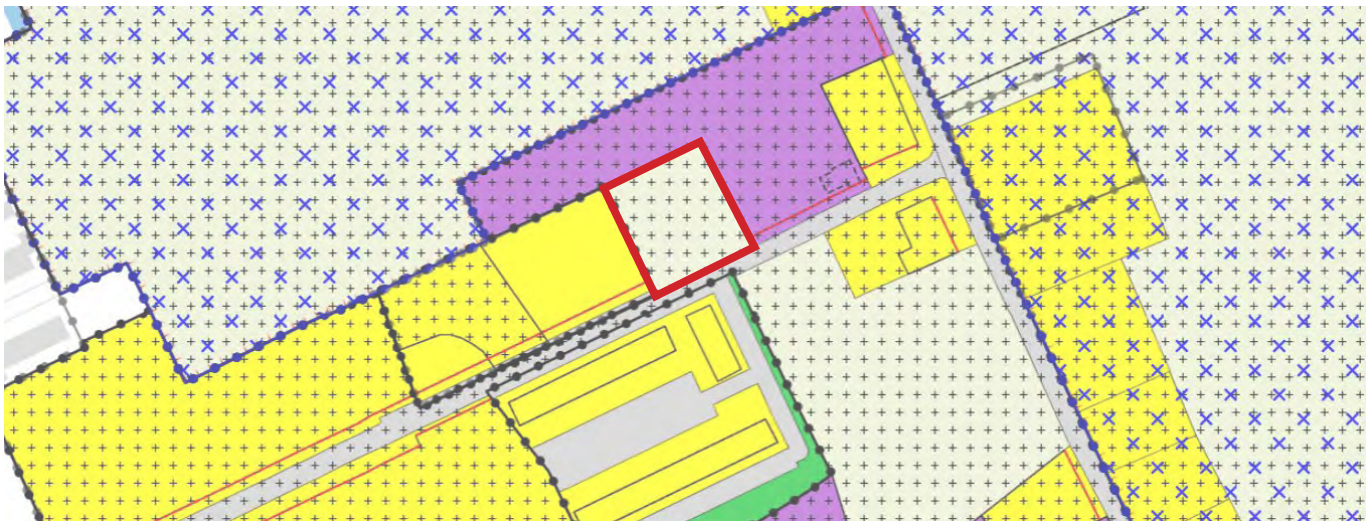


Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan “Kern Made”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 april 2013. In het vigerend bestemmingsplan “Kern Made” heeft het plangebied de bestemming “agrarisch”. Om de nieuwe woningen juridisch mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

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



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’, locatie in rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Beleidsaspecten

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

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (5 november 2019)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.
De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” te maken. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema’s uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken. Het plan voor de Zandstraat 83 betreft een ontwikkeling van drie vrijstaande woningen.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Met onderhavig bestemmingsplan worden drie woningen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

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

2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving
De Omgevingswet treedt in 2022 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.
In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld.
Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.
Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:
    - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
    - Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken;
    - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
    - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
    - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
    - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
    - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen
    - Het binnenklimaat is prettig en gezond;
    - Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
    - Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

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

Doorwerking in het bestemmingsplan
Geconcludeerd kan worden dat in algemene zin wordt voldaan aan de gestelde kernwaarden. Doordat het een kleinschalige ontwikkeling op een relatief beperkte ruimte betreft, kan er niet meer worden ingebracht dan de geplande drie vrijstaande woningen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'
De Omgevingswet, die in 2022 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een 'diepe' manier van kijken, een 'ronde' manier van kijken en een 'brede' manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

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

Visie op duurzame energie
De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO2-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO2-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:
- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

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

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

Doorwerking in het bestemmingsplan
Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsapecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet straks ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, worden in de omgevingsverordening de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving (en vervangt dus ook de huidige Vr).
Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Interim omgevingsverordening (Iov) op 25 oktober 2019 vastgesteld. Op 5 november 2019 is deze in werking getreden. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2022 in werking.

De Iov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.
Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Iov. Een bestemmingsplan moet invulling geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5 t/m 3.9).



Figuur 2.2: Uitsnede Interim omgevingsverordening, ligging in stedelijk gebied, landelijke kern, locatie rood omcirkeld

Doorwerking in dit bestemmingsplan

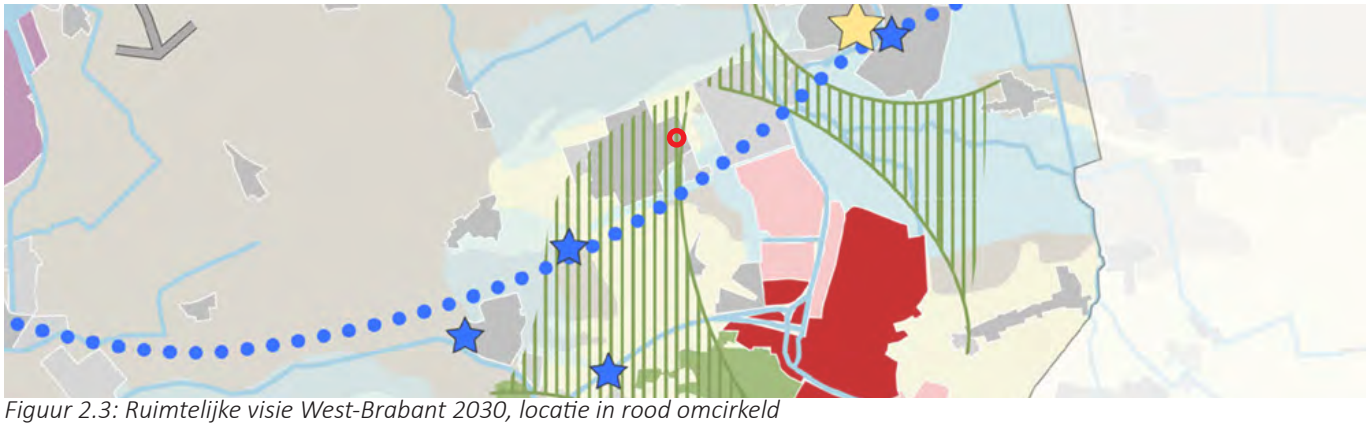
Het plangebied bevindt zich binnen de kern Made, in het stedelijk gebied, landelijke kern. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het beleid uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, dat , net als de gemeentelijke Aanvulling op de structuurvisie 2033, gericht is op het bundelen van nieuwe ontwikkelingen binnen stedelijke concentratiegebieden.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

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

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



Figuur 2.3: Ruimtelijke visie West-Brabant 2030, locatie in rood omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter en hebben geen direct invloed op de planontwikkeling

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2033

In februari 2014 is de 'Structuurvisie 2033' vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen.

Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen. Daarbij is het omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen belangrijk om starters en jonge gezinnen te behouden. Betaalbare woningen zijn voor deze groep een randvoorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang wordt ten aanzien van de ruimtelijke structuur gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen.

Aanvulling Structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw'

Op 25 juni 2020 is de aanvulling op de Structuurvisie 2033 'Uitbreidingslocaties woningbouw' vastgesteld door de gemeente Drimmelen. Hierin worden locaties die buiten het bestaande stedelijk gebied liggen, maar daar wel direct aan grenzen, aangewezen als uitbreidingslocaties.

Uit de provinciale prognoses blijkt dat het aantal huishoudens en daarmee de woonbehoefte ook na 2030 nog steeds iets zal toenemen. Om te voorzien in de totale woonbehoefte tot 2040, is een toevoeging van circa 900 woningen gemeentebreed benodigd. Uitgaande van een overcapaciteit van 30%, omdat niet alle plannen tot uitvoering zullen komen, gaat de gemeente Drimmelen voor de planvorming uit van 1200 woningen en is er dus duidelijk noodzaak tot toevoeging van extra woningbouwlocaties.



Figuur 2.4: Structuurvisie Plus / Plankaart kern Made, locatie rood omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

Op figuur 2.4 is te zien dat de ontwikkeling binnen de bestaande dorpskern plaats vindt. In algemene zin wordt aangesloten op het gemeentelijke beleid.

2.4.2 Woonvisie

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. In deze Woonvisie zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.
Levensloopbestendig wonen, betaalbare woningen en bouw van woningen in de huursector vormen belangrijke pijlers in de woonvisie. De aantallen in de goedkope sector en in de huur lopen achter op de andere sectoren. Er is daarom behoefte aan toevoeging in het huursegment en in goedkope koop.
Over duurzaamheid is opgenomen dat de woningen energieneutraal moeten zijn. Ook de wens om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet is opgenomen in de nieuwe woonvisie. Dit is aspect is inmiddels achterhaald, voor nieuwbouwwoningen geldt dat zij gasloos gebouwd moeten zijn.
De woonvisie gaat uit van een nog in te vullen woningbouwprogramma binnen de gemeente Drimmelen van circa 820 woningen in de periode tot 2020.

In de Woonvisie is het aantal woningen per kern opgenomen voor de periode 2016-2024. Voor de kern Made is de behoefte tot en met 2024 vastgesteld op 390 woningen. Het totaal aantal gebouwde woningen vanaf 2016 in Made is 135 (stand september 2019). Aan harde plancapiteit resteren er nog 124 woningen. In totaal zijn er voor Made tot nu toe dus ruim 260 woningen gerealiseerd of opgenomen in plannen. Er is dus nog ruimte aan plancapaciteit nodig om aan de behoefte van 390 woningen te kunnen voldoen.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Het voorgenomen initiatief past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

2.4.3 Nota woningbouwprogramma 2019-2024
De Regionale Agenda Wonen van het Regionaal Ruimtelijke Overleg West-Brabant is basis geweest voor de Nota woningbouwprogramma 2019-2024. De Nota woningbouwprogramma 2019-2024 geeft richting aan de wijze waarop binnen de gemeente Drimmelen zorgvuldig wordt omgegaan met uitbreiding van de woningvoorraad en hoe deze is afgestemd op de regionale afspraken.
Begin 2019 is in het document "Woningbouwprogramma 2019-2024, woningbouw in de versnelling" de actuele behoefte per kern binnen de gemeente Drimmelen onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat er nog aanzienlijk gebouwd moet worden om in de woningbehoefte te voorzien. Met name in de kernen Made en Terheijden worden de aantallen woningen, op basis van vastgestelde en nog in procedure zijnde bestemmingsplannen, niet behaald.

Doorwerking in het bestemmingsplan
De locatie aan de Zandstraat 83 wordt aangewend om in de woningbehoefte voor de kern Made te voorzien.

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

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

2.4.5 Groenbeleidsplan
De gemeente Drimmelen heeft een integraal groenbeleidsplan vastgesteld 2017-2026. Het doel van het groenbeleidsplan is meerledig:
- Belang van groen benadrukken en borgen in beleid.
- Integreren van al het bestaande beleid voor het openbaar groen in één integraal beleidsstuk
- De groene waardes van Drimmelen benoemen en de groene ambities voor de toekomst vastleggen.
- Een toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen om groen al vroeg in het planproces mee te wegen.
- Bestaande groenstructuur behouden en versterken om zo de leefomgeving in de gemeente Drimmelen te
- verbeteren.

De groene ambities zoals vastgelegd in het groenbeleidsplan zijn verder als volgt te benoemen :
• Ambitie richtlijn van 50 m2 openbaar groen per woning in de kern
In nog op te stellen ruimtelijke plannen voor nieuwbouw wordt voor de gemeente Drimmelen een richtlijn gehanteerd van 50 m2 openbaar groen per woning in de verkeerskundige bebouwde kom. 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.
• Ambitie maatregelen klimaatadaptatie bebouwd gebied
Kansen liggen er vooral op het gebied van waterberging. Binnen het groenbeleid kan worden gedacht aan het groen inrichten van retenties, of bij het bepalen van soorten te kiezen voor droogte minnende soorten. Deze soorten behoeven bijvoorbeeld minder vaak bewaterd te worden. Nieuwe financieringsvormen kunnen gevonden worden als aangesloten kan worden bij een grondexploitatie of bij het realiseren van een wateropgave vanuit riolering en/of waterschap.
• Verhoging beeldkwaliteit groen
De ambitie is om de algemene indruk en beeldkwaliteit van het openbaar groen te verbeteren. De kwaliteit van het beheer van het areaal groen en onkruid op verhardingen wordt in relatie gebracht met de inrichting en de functie van een gebied (bijvoorbeeld centrum, woonwijk).

• Ambitie groenblijvend en kleurrijk groen
Het accent bij te renoveren groen zal liggen op groenblijvend en kleurrijk groen. Bij de keuze van beplanting gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten, met verschillende bloeitijden/bloeiwijze, vruchten/zaden en bladkleur. Daarnaast zal meer gebruik gemaakt worden van onderbeplanting en vaste planten voor het maken van een geleidelijke overgang van gazon naar heestervakken.
• Wereldbomen
Middels burgerparticipatie en via Stichting Wereldboom is een aantal bomen die oeroud beschermt. Wereldbomen verbinden mensen en bomen. Het doel is om de groeiplaatsen van deze bomen zó in te richten dat deze onbelemmerd volwassen en daarna oeroud kunnen worden.



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

Conclusie
De Zandstraat is aangewezen als historisch lint. De locatie is momenteel in gebruik als grasland. Gezien de kleinschalige ontwikkeling van drie vrijstaande woningen kan niet voldaan worden aan de ambitie/richtlijn om per woning ca. 50 m2 openbaar groen te realiseren.
Om de huidige groene uitstraling zoveel mogelijk te behouden wordt gestreeft naar een groene inrichting van de toekomstige (voor)tuinen en hagen als erfafscheiding. Tevens is er de ambitie om de bestaande laurierkershaag, die de locatie nu omzoomd, te behouden.

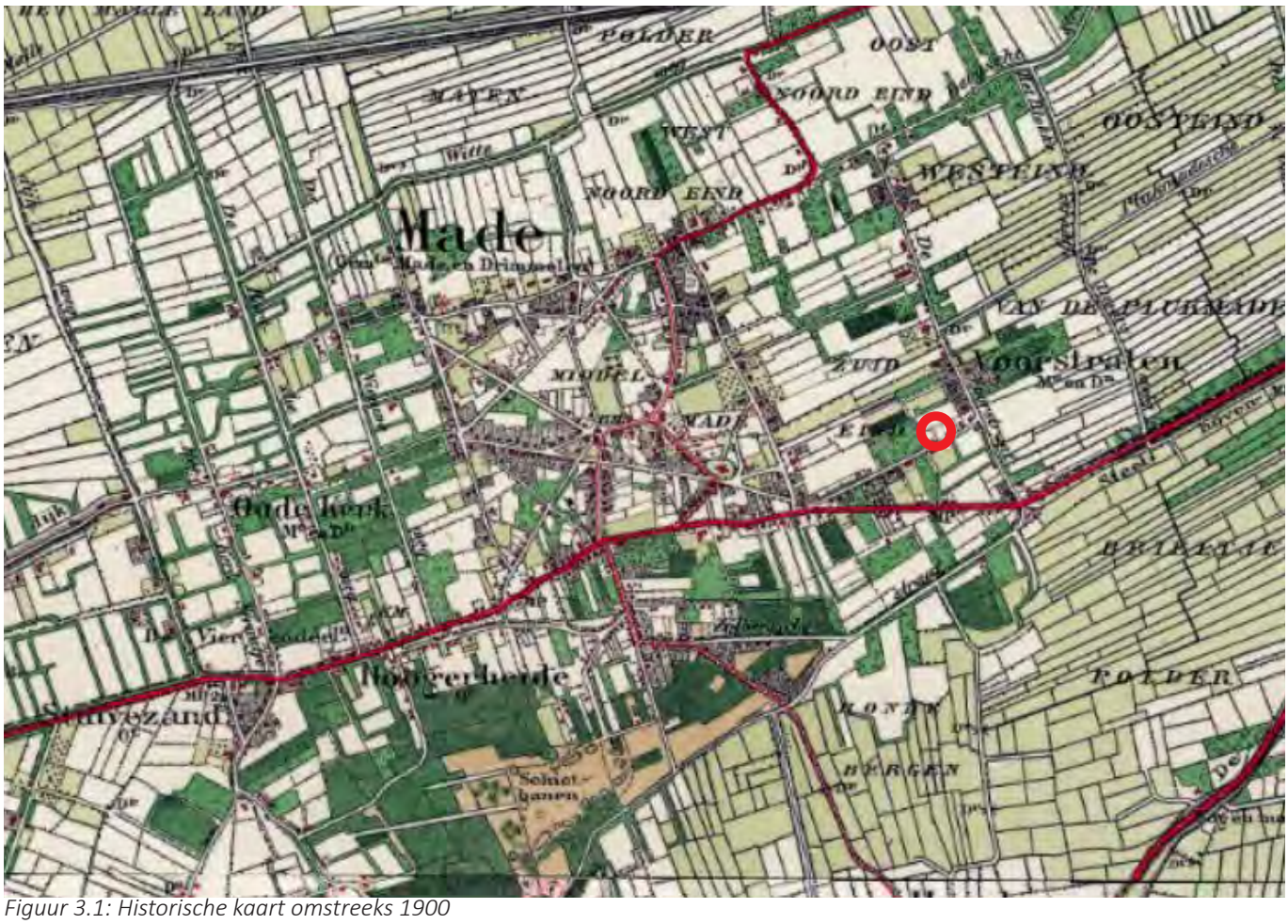
2.5 Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant, Regio West-Brabant en de gemeente Drimmelen.

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

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

De locatie aan de Zandstraat ligt aan de oostzijde van de kern Made (zie figuur 3.1), in de gemeente Drimmelen.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan een uitloper van de historische kern Made. Het gebied heeft een dorpse sfeer en uitstraling met voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers en enkele korte rijen (nieuw gebouwd), die bestaan uit twee woonlagen met kap. Momenteel is het terrein laag grasland.
De drie vrijstaande woningen passen goed qua maat en uitstraling in het straatbeeld.



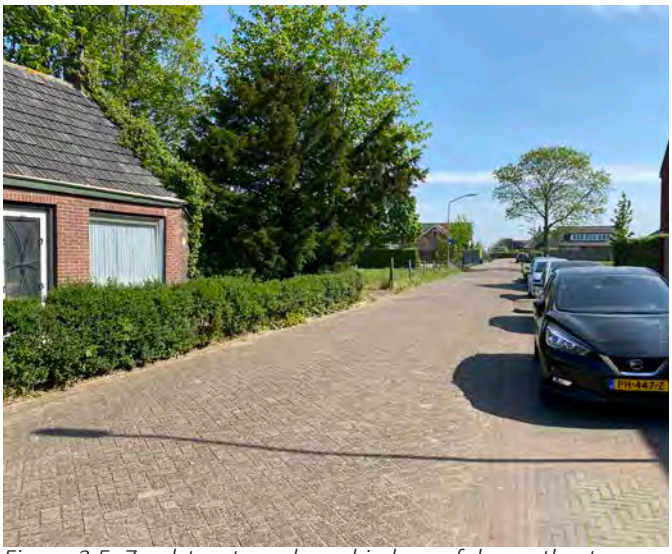
Figuur 3.2: plangebied vanaf de oostkant



Figuur 3.3: Zandstraat en plangebied vanaf de oostkant



Figuur 3.4: Zandstraat vanaf de oostkant



Figuur 3.5: Zandstraat en plangebied vanaf de westkant



Figuur 3.6: nieuwe bebouwing aan de Zandstraat



Figuur 3.7: Tegenover liggend perceel

4 Planontwikkeling

4.1 Planontwikkeling

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een grasveld. Het grasveld wordt gedeeltelijk omgeven door een laurierkershaag. Het voornemen voorziet in het planologisch mogelijk maken van drie bouwkavels voor drie vrijstaande woningen. In figuur 4.1 is de opzet van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Zandstraat. Parkeren wordt grotendeels gerealiseerd op eigen terrein.

Om de huidige groene uitstraling zoveel mogelijk te behouden wordt gestreeft naar een groene inrichting van de toekomstige (voor)tuinen en hagen als erfafscheiding. Tevens is er de ambitie om de bestaande laurierkershaag, die de locatie nu omzoomd, te behouden.

Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van drie vrijstaande woningen met een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen betreft de maatvoering en situering van het hoofd- en de bijgebouwen. Daarbij is aansluiting gezocht op het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’. De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw mogen respectievelijk maximaal 7 en 11 meter bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 meter bedragen en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Hiermee wordt aangesloten op de regels van de bestemming wonen uit het vigerend bestemmingsplan ‘kern Made’.



Figuur 4.1: Indicatieve verkavelingsschets (schaalloos), locatie rood omlijnd

4.2 Parkeren en ontsluiting

Uitgangspunt is dat er op het eigen terrein ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal twee auto’s. Aangezien de kavels een oppervlakte hebben van ca. 560 m^2 of meer, kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.
De ontsluiting van de percelen vindt plaats direct vanaf de Zandstraat. Per kavel is één inrit toegestaan. Het trottoir zal gedeeltelijk voor de kavels langs worden doorgezet, tevens zal er ten minste één parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Zandstraat 83 te Made is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant

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

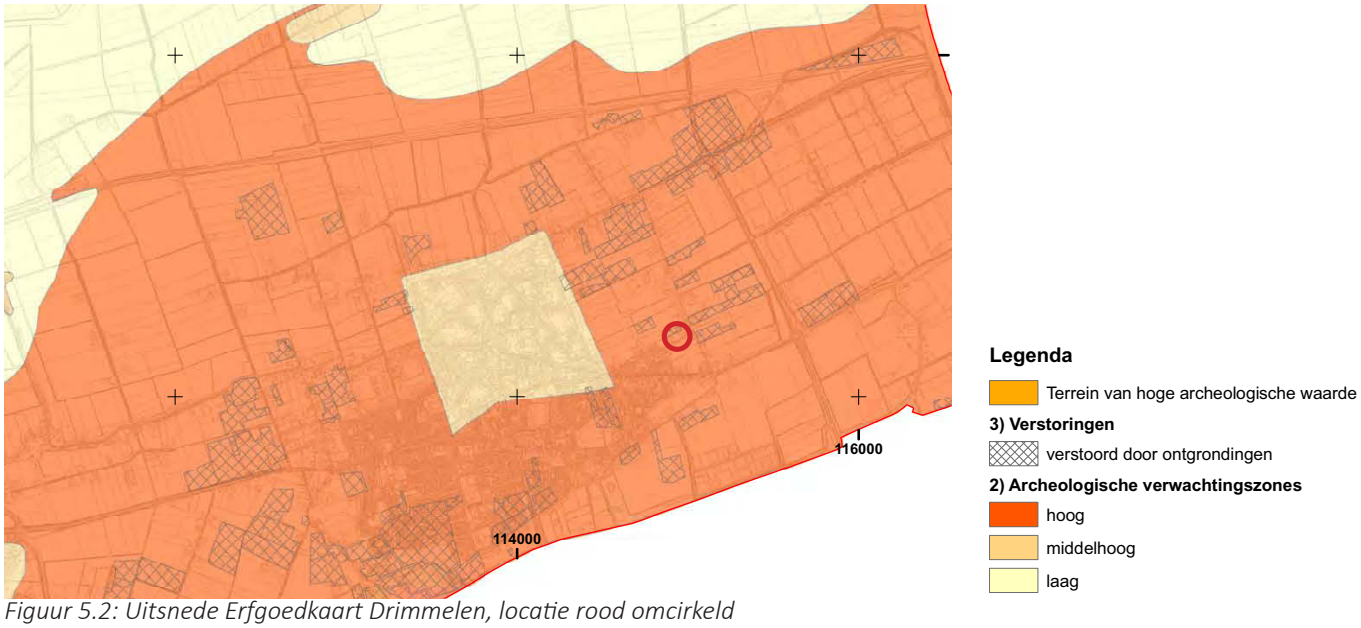
Beleid gemeente Drimmelen
Teneinde de cultuurhistorische belangen in voldoende mate mee te kunnen wegen bij planvorming, heeft de gemeente Drimmelen de cultuurhistorische waarden bijeengebracht en weergegeven in de Erfgoedkaart.

Conclusie
Binnen het plangebied zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch vlak.
Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden van het historische lint aan zouden kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

5.1.2 Archeologie

Landelijk beleid
In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

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



Figuur 5.2: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Onderzoek
Door Transect Advies b.v. is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), Made Zandstraat 83, gemeente Drimmelen, projectcode 18030066, versie concept, 4 mei 2020'. Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanherziening in het gebied die de realisatie van de 3 vrijstaande woningen in het plangebied mogelijk moeten maken. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Het plangebied heeft volgens het centraal archeologisch informatiesysteem (Archis3) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geen archeologisch wettelijk beschermde status. Ook staat het niet opgenomen op de Archeologische MonumentenKaart (AMK). Het plangebied bevindt zich volgens de archeologische beleids- en verwachtingskaart van de gemeente in een zone met een hoge archeologische verwachting. In het bestemmingsplan zijn aan deze zone planregels geformuleerd ten behoeve van de herontwikkeling in dergelijke gebieden. Voor gebieden met dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1 geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een omvang vanaf 100 m^2 en 50 cm-Mv.

Conclusie
Op basis van het bureau- en veldonderzoek blijkt dat het plangebied deels een hoge en deels een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische resten heeft. In het bureauonderzoek is nog sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit alle archeologische periodes. Deze verwachting is gebaseerd op de vermoedelijke ligging van het plangebied op een dekzandrug, die vanaf de Late Middeleeuwen in ontginning is gebracht. Op basis van de geomorfologische kaart en onderzoek in de omgeving zijn echter aanwijzingen voor diepreikende verstoringen in het plangebied.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat ter plaatse van boringen 1 en 3 sprake is van een hoge verwachting. Hier is vanaf een diepte van 25-45 cm-Mv (1,34-1,67 m +NAP) tot 45-100 cm-Mv (0,79- 1,47m +NAP) een verploegd restant van een podzolbodem op de natuurlijke ondergrond aanwezig, waarin een scherf aardewerk uit de Late Middeleeuwen of de Vroege Nieuwe tijd is aangetroffen. Daarom is hier nog sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd, waarbij de aan te treffen resten hoofdzakelijk uit grondsporen zullen bestaan. Gezien de onbebouwde staat van het plangebied op historische kaarten tot circa 1870 zullen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd met name sporen van landgebruik en terreininrichting aan te treffen zijn. Uit de eerdere periodes zijn ook nederzettingsterreinen aan te treffen. Ter plaatse van boringen 1, 4 en 5 is gebleken dat sprake is van ontgronding tot een diepte van 155-175 cm-Mv (0,17-0,47 m +NAP), waardoor hier sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit alle periodes. Dit betekent een bijstelling naar beneden van de oorspronkelijke hoge verwachting.

Advies
Het advies op basis van het vooronderzoek is om ter plaatse van het gebied met de hoge verwachting voorafgaand aan ingrepen in de ondergrond een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan gezien de onbebouwde staat van het terrein het beste, tijdens de bestemmingsplanfase, worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door midden van Proefsleuven (IVO-P). Mochten de plannen zo kunnen worden aangepast dat mogelijke behoudenswaardige archeologische resten niet verstoord worden, dan in behoud in situ een mogelijkheid.

In dat deel van het plangebied waar een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden is vastgesteld, wordt geadviseerd tot vrijgave van het plangebied. Mochten er tijdens toekomstige werkzaamheden onverhoopt toch zaken worden aangetroffen, dan heeft de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden de wettelijke plicht dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Drimmelen (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10). De locaties waar sprake is van een lage of hoge verwachting zijn op kaart weergegeven in bijlage 8 van de rapportage van Transect.

5.2 Bodem

Door Strukton Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Zandstraat Made, Strukton Milieutechniek, projectnr: 8.06247.2018.01, documentnr: VB/M20747, 7 september 2018'. De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. In het kader hiervan is inzicht gewenst in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Onderzoek

De gegevens uit het vooronderzoek geven geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. De onderzoekslocatie wordt aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.

Tijdens het veldonderzoek zijn in totaal 11 boringen verricht, waarvan 1 boring is afgewerkt met een peilbuis. Bij het uitvoeren van de boringen is het opgeboorde materiaal in het veld zintuiglijk geclassificeerd en beoordeeld op de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen. Voor het chemisch onderzoek is het opgeboorde materiaal direct in het veld, per maximaal 0,5 meter bodemlaag, bemonsterd.

Tijdens het veldonderzoek is tevens aandacht geschonken aan de aanwezigheid van asbestverdachte materialen op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bijmengingen met sporen glas en sporen baksteen worden als niet asbestverdacht beschouwd.

Uit de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek blijkt het volgende:
Grond:

- De bodem op de gehele onderzoekslocatie bestaat tot 4,0 m-mv (maximale boordiepte) uit matig tot zeer fijn zwak siltig zand;
- De minimale (sporen) bijmengingen met glas en baksteen worden niet als verdacht beschouwd voor een eventuele bodemverontreiniging;
- In mengmonster MM01 is een licht verhoogde gehalte aan PAK aangetoond;
- In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehaltes aangetoond;
- De 'indicatieve' kwaliteit van de grond, betreft kwaliteitsklasse AW.

Grondwater:

- Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Het grondwater is tijdens de bemonstering aangetroffen op 2,35 m-mv;
- Analytisch is in het grondwater (peilbuis 008) een licht verhoogde gehalte aan koper aangetoond.

PFAS onderzoek

Op maandag 8 juli 2019 heeft de Staatssecretaris van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' aangeboden aan de Tweede Kamer. Het handelingskader is gericht op het aantreffen van de stoffen PFOA (Perfluoroctaanzuur), PFOS (Perfluoroctaansulfonaat) en GenX (HFPO-DA). Op basis van de stukken blijkt dat de bovengrond en geroerde bodems in heel Nederland verdacht zijn op het (diffuus) voorkomen van PFAS. Hierdoor geldt per direct dat onderzoek op PFAS verplicht is, tenzij kan worden aangetoond dat de grond of baggerspecie onverdacht is.

Conclusie

Aangezien in de grond een licht verhoogde gehalte aan PAK en een streefwaarde overschrijding voor koper in het grondwater is aangetoond, dient de vooraf gestelde hypothese "onverdachte locatie (ONV)" formeel gezien te worden verworpen.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen aanwezig zijn voor de ontwikkeling op de locatie.
De onderzoeksresultaten (geen overschrijdingen van de interventiewaarden) geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Indien, in het kader van de beoogde ontwikkelingen, grond op de locatie zal vrijkomen, kan deze niet zonder restricties worden afgevoerd naar elders ten behoeve van hergebruik. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing en dient de af te voeren grond conform dit besluit te worden onderzocht. De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek volstaan niet ter bepaling of eventuele vrijkomende grond elders kan worden toegepast, derhalve wordt in het rapport hierover geen uitspraak gedaan. De grond kan wel toegepast worden op dezelfde locatie als waar deze is uitgekomen. Strukton Milieutechniek adviseert om hiermee bij de ontwikkeling van de onderzoekslocatie rekening te houden.

In het kader van het PFAS zal bij de afvoer van grond nader onderzoek noodzakelijk zijn. Wanneer grond niet van de locatie wordt afgevoerd, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er wordt met een gesloten grondbalans gewerkt, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedsfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het NNB (Natuur Netwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura-2000 gebied.
Tritium Advies heeft voor het terrein een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Quickscan flora en fauna Zandstraat 83 te Made, Tritium Advies, documentnr. 2001/309/ROS-02, versie 0, 30 april 2020'.
Het onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebieds-beschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Onder andere is hierbij gebruik gemaakt van de zoogdierenatlas (Broekhuizen et al., 2016), de "Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant" en enkele digitale verspreidingsatlassen.

Onderzoek

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. Het plangebied is op circa 1,7 kilometer van het dichtstbijzijnde NNB gelegen. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Gezien deze afstand en de aard van de ingreep (realisatie van 3 vrije kavels) valt een negatief effect niet te verwachten. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 3,3 kilometer op relatief kleine afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand is een stikstofberekening noodzakelijk om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de

directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen
Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden,akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de toekomstige bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Conclusie
In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten dient een stikstofberekening te worden gemaakt;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de toekomstige bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen
Bij het ontwerp van de nieuwe woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.

Erfbeplanting
Indien er nieuwe erfbeplanting is gepland, wordt geadviseerd deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.
De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.3.2 Stikstofdepositie
De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan.
Er zijn ruim 160 gebieden aangemeld als Natura 2000-gebied met een gezamenlijk oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Hiervan is 69% water; de rest is land. 133 gebieden kennen een te hoge stikstofdepositie. De stikstofdepositie mag er de draagkracht van de natuur niet te boven gaan. Voordat er woningen worden gebouwd dan wel wegen worden aangelegd of verbreed, wordt de te verwachten stikstofdepositie uitgerekend en getoetst of de depositie toeneemt.
Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties -conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat de PAS niet als toestemmingsbasis voor activiteiten mag worden gebruikt, hierdoor is de juridische houdbaarheid van het bovenstaande niet meer volledig. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo’n toestemming ‘vooraf’ mag niet (meer), aldus de Afdeling bestuursrechtspraak. Minister Schouten van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt onder voorzitterschap van de heer Johan Remkes een adviescollege Stikstofproblematiek in. Het adviescollege krijgt de opdracht om met aanbevelingen en oplossingsrichtingen te komen over hoe om te gaan met vergunningverlening.
Als gevolg van de uitspraak gelden de drempel- en grenswaarden uit het PAS niet meer. Dit kan leiden dat er voor een ruimtelijke ontwikkeling een Wnb-vergunning (artikel 2.7 Wnb) nodig is. Door het schrappen van de bovengenoemde drempel- en grenswaarden van het PAS, kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn.

Beoordeeld dient te worden of er als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. Met een Aeriusberekening wordt bepaald of negatieve effecten met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Als er sprake is van een significant gevolg dan moet gekeken worden of intern gesaldeerd kan worden. In het uiterste geval moet extern gesaldeerd worden.

Onderzoek
In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.
Tritium Advies heeft voor het terrein een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport ‘Berekening stikstofdepositie woonontwikkeling Zandstraat 83 te Made, gemeente Drimmelen, Tritium Advies, documentnr. 2001/309/ROS-03, 5 mei 2020’.



Figuur 5.3: Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden, locatie zwart omcirkeld

Conclusie
Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid
In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

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

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.
De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.
De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.
De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.
In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:
- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

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

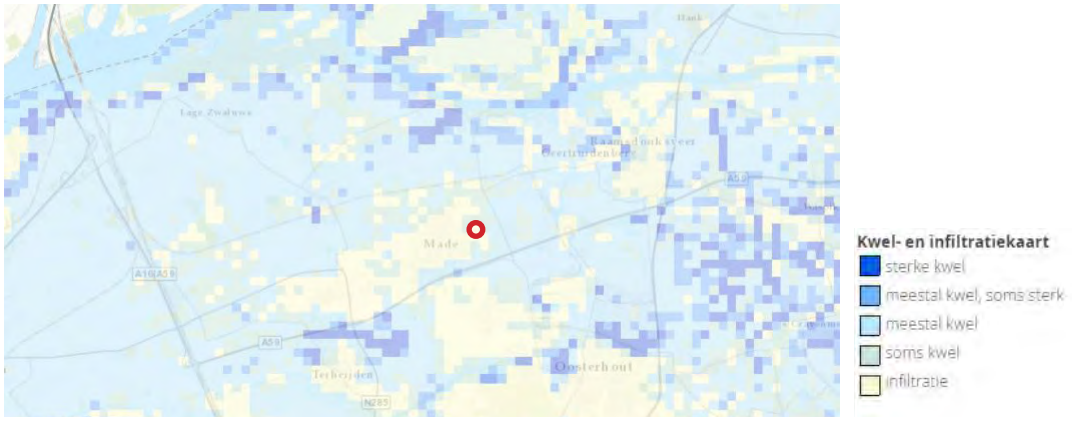
Beleid gemeente Drimmelen
Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Drimmelen heeft een Water- en rioleringsplan opgesteld voor de periode 2018 – 2022.
Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen de gemeente Drimmelen wordt aangesloten op de (druk)riolering of een alternatieve voorziening die voldoet aan de eisen van de Regeling lozing afvalwater huishoudens. Dit wordt afgedwongen door ongezuiverde lozingen op oppervlaktewater en in de bodem in principe niet toe te laten. Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater gescheiden worden verwerkt van het afvalwater. Bij de verwerking van hemelwater wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' als voorkeursvolgorde aangehouden. Concreet betekent dat overtollig hemelwater bij voorkeur lokaal wordt hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. Indien dat niet mogelijk is, wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater of aangesloten op een regenwaterriolering. Belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie met schoon water wordt daarmee beperkt. Bij drukriolering is het niet toegestaan om hemelwater op het drukriolering aan te sluiten.
De perceeleigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen en/of te verwerken op zijn eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als er geen andere mogelijkheden zijn, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere beleidsvrijheid. Dit houdt in, dat afhankelijk van de lokale situatie de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.

Toekomstige situatie
De locatie Zandstraat 83 is gelegen aan de oostrand van de kern Made. In het plangebied is geen open water aanwezig. De locatie is in agrarisch gebruik. Er is geen verharding of bebouwing aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding.
Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.850 m^2. Hiervan wordt ca. 70 m^2 ingericht als trottoir en geldt een bestemming 'Verkeer- verblijfsgebied'. Voor het overige deel van de locatie gaat de bestemming 'Wonen' gelden. Van het bouwvlak, ca. 1.225 m^2, mag maximaal 70% bebouwd worden. Dit betreft een maximaal bebouwd oppervlak van ca. 858 m^2 (1.225 x 0,70). Voor de overige verharding (terras, inrit en parkeerplaatsen op eigen terrein) wordt een aanname gedaan van 50 % van de rest van het kavel. Dit betreft een oppervlakte van ca. 278 m^2 ((1.850-70-1.225) x 0,50). Geconcludeerd kan worden dat het verhard en bebouwd oppervlak toeneemt met ca. 1.206 m^2 (70 + 858 + 278 m^2).

Bij een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m^2 tot en met 10.000 m^2 wordt de rekenregel door het waterschap Brabantse Delta toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. Om deze reden dient een waterberging gerealiseerd te worden die voldoet aan de volgende rekenregel van het waterschap:
Toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m3).
Op basis van deze rekenregel en de toename van het verhard oppervlak met 1.206 m^2 bedraagt de bergingseis 72 m^3.

Infiltratie op eigen terrein
In de Zandstraat is een gemengd stelsel aanwezig. Alleen het VWA (vuilwater) mag worden afgevoerd naar het gemengd stelsel. Het HWA (hemelwater) moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat het maaiveld zich bevindt op ongeveer 2,0 m +NAP. De samenstelling van de bodem bestaat hoofdzakelijk uit matig tot zeer fijn zwak siltig zand. De doorlatendheid van de bodem is aangemerkt als 'goed'. Matig fijn zand (zonder slibfractie) heeft een k-waarde van circa 15 meter per dag (Grondwaterzakboekje, A.P. Bot, 2011).
De provinciale kwel- en infiltratiekaart weergeeft voor de locatie de aanduiding 'infiltratie'. De doorlatendheid van de bodem vormt naar verwachting derhalve geen belemmering voor infiltratie van hemelwater in de bodem.
Bij de verwerking van hemelwater streeft de gemeente Drimmelen naar een gescheiden inzameling. Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij regenwater geldt dat lokale lozing van het regenwater in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk regenwaterriool) de voorkeur geniet boven lozing op een gemengd stelsel. De voorkeursvolgorde is: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.



Figuur 5.4: Uitsnede provincialekaart kwel en infiltratie, locatie rood omcirkeld

Conclusie

Gezien het eerder gestelde blijkt dat voor onderhavig plangebied sprake is van een waterbergingsopgave van circa 72 m^3, die binnen het plangebied gerealiseerd moet worden. Om deze opgave te waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
Uit het verkennend bodemonderzoek en de provinciale kwel- en infiltratiekaart kan geconcludeerd worden dat de bodem van het plangebied is geschikt voor infiltratie van hemelwater.

5.3.4 Wegverkeerslawaai

Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.
In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Conclusie

De woningen zijn gelegen aan een rustige weg, de Zandstraat, met een 30-km-regime. Voor 30 km/u wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht. Aan de oostzijde van de locatie ligt de Voorstraat. Ook hiervoor geldt, doordat het een 30 km/u weg betreft, op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht.
De Blockmekerstraat is een 50 km/u weg, en is wel onderzoeksplichtig. Vanwege de grote afstand van de weg tot het perceel (ca. 160 meter) en het feit dat er (woon)bebouwing tussen de locatie en de weg bevindt, wordt onderzoek niet noodzakelijk geacht.
De woningen zullen aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

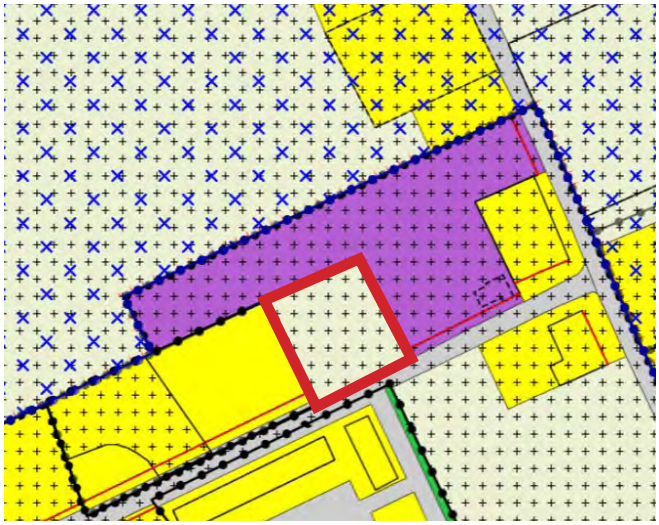
5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.
Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.



Figuur 5.5: Bedrijf in directe omgeving van het plangebied

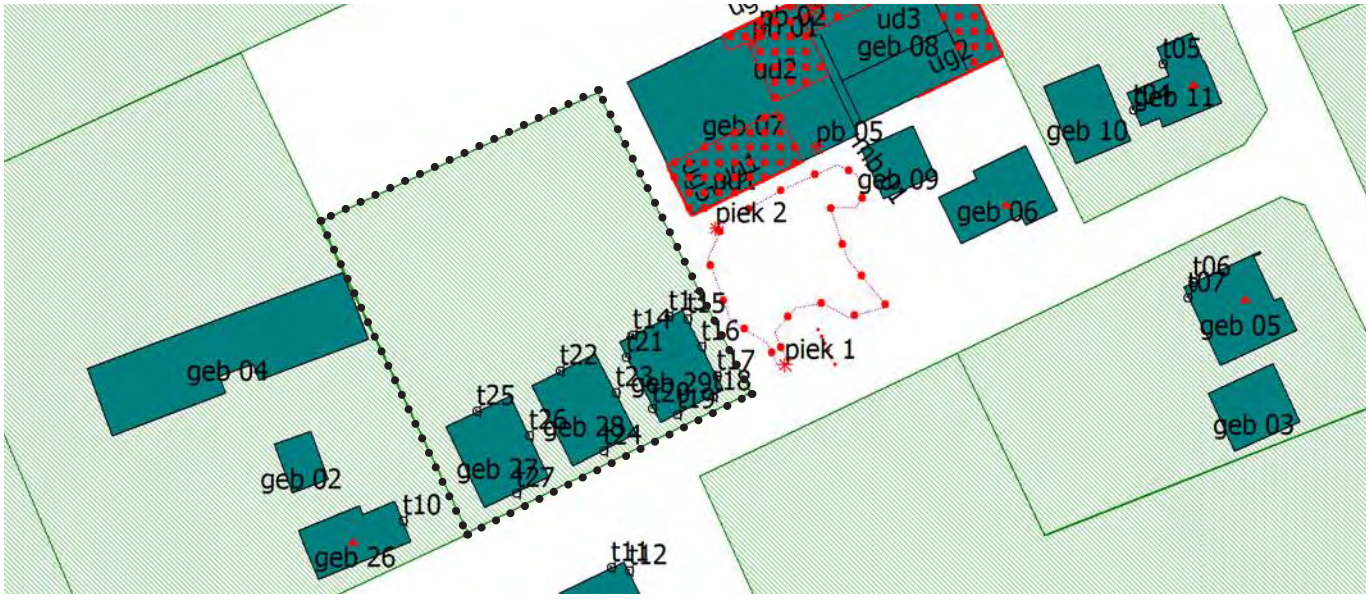


Figuur 5.6: Bedrijf in directe omgeving van het plangebied

In de omgeving van de Zandstraat 83, zijn planologisch gezien twee bedrijven mogelijk, die in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG onder maximaal categorie 2 zijn opgenomen. De richtafstand voor dit type bedrijf is 30 meter. Aan de noordzijde grenst de locatie Zandstraat 83 direct aan het perceel Voorstraat 7, waar momenteel een transportbedrijf is gevestigd. Direct grenzend aan de oostzijde, Zandstraat 93, is tevens een bedrijf gevestigd. Echter zijn hier momenteel geen actieve bedrijfsactiviteiten.
Gezien de afstand van de toekomstige bestemming 'Wonen' tot aan de categorie 2 bedrijven (0 meter), wordt niet voldaan aan de richtafstand. De milieuzone van de bedrijven aan de Voostraat 7 en Zandstraat 93 reikt over het plangebied.

Onderzoek akoestiek indirecte hinder
Tritium Advies heeft voor het terrein een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Akoestisch onderzoek omgevingslawaai Zandstraat 83 te Made, Tritium Advies, documentnr. 2001/309/ROS-01, 20 maart 2020'.

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het perceel aan de Zandstraat 93, zoals hierboven aangegeven, milieucategorie 2 (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven). Dit houdt een aan te houden richtafstand in van 30 meter voor voornoemd omgevingstype. In onderhavige situatie is er echter sprake van een 'gemengd gebied' zodat de richtafstand met één afstandsstap kan worden verlaagd tot 10 meter.
Indien van perceel naar perceel wordt gekeken, wordt niet aan deze richtafstand voldaan. Derhalve is een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd om enerzijds aan te tonen dat ter plaatse van de nieuwe woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en anderzijds dat het betreffende bedrijfsperceel (Zandstraat 93) akoestisch gezien niet belemmerd wordt in haar functioneren.



Figuur 5.7: Grafisch overzicht van het akoestisch model, bijlage van het akoestisch onderzoek omgevingslawaai, locatie zwart omlijnd

Momenteel worden er binnen het bedrijfsperceel geen bedrijfsmatige activiteiten ondernomen. Er liggen daarnaast reeds verschillende woonfuncties om het bedrijfsperceel heen. In het akoestisch onderzoek is het voormalige bedrijf aan de Zandstraat 93 als uitgangspunt genomen voor de te beschouwen representatieve bedrijfssituatie. In het onderzoek is de totale geluiduitstraling bepaald ten gevolge van enkele worst-case aannamen van de geluidrelevante werkzaamheden en activiteiten op het inrichtingsterrein van het voormalige bedrijf Biggelaar Motors. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de inrichting beschouwd.

Gemengd gebied
Soms is niet geheel duidelijk in welke categorie van de VNG-uitgave een bepaalde situatie valt. Ook kan een feitelijke situatie significant verschillen als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en/of de geldende milieuvergunning. De daadwerkelijke milieubelasting kan in dat geval aanzienlijk afwijken van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het bepalen van de standaard richtafstanden. Dit is de reden dat de Afdeling heeft bepaald dat de richtafstanden niet zondermeer overgenomen mogen worden: er dient te worden gemotiveerd waarom welke afstanden gelden (ofwel waarom een situatie in een bepaalde categorie valt) en waarom hier (eventueel) van kan worden afgeweken.
In een intensief gebruikt gebied met veel functies en “bedrijvigheid” wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft onder andere te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting. De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypes:

- *1. ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’*
  “Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”
- *2. ‘gemengd gebied’*
  “Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Classificatie omgevingstype Zandstraat 83
De Zandstraat 83 is gelegen aan de rand van de kern van het dorp Made, grenzend aan een bedrijfsfunctie (Zandstraat 93 / Voorstraat 7). In de hierboven omschrijving van een rustige woonwijk wordt aangegeven dat in een rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied geen functies als bedrijven of kantoren voorkomen, en dat langs de randen in overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties weinig verstoring door verkeer plaatsvindt. In onderhavige situatie is hier geen sprake van; het plangebied is grenzend aan een bedrijfsfunctie (Zandstraat 93 / Voorstraat 7) en ondervindt hinder door aankomende, parkerende en/of vertrekkende (vracht)wagens.

Rondom de bestaande bedrijfsfunctie aan de Zandstraat 93 zijn al reeds woningen gelegen die al hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten zoals hierboven omschreven. Er is in de huidige situatie sprake van een matige functiemenging, waar naast woonfuncties een bedrijfsfunctie voorkomt.

Gelet op de al huidige matige functiemenging en het verstorende effect van de bedrijfsfunctie (aankomende, parkerende en vertrekkende (vracht)wagens), kan geconcludeerd worden dat de omgeving van Zandstraat 83 onder de classificatie van een gemengd gebied valt. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid, zoals toegepast in het akoestisch onderzoek, de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen, namelijk 10 meter (richtafstand behorende bij een milieucategorie 2).

Conclusie en advies
Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) op de gevels van de drie nieuwe woningen kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij zowel stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave als het Activiteitenbesluit.

- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAmax) op de gevels van de drie nieuwe woningen kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij zowel stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Bij deze stap zijn piekniveaus door aan- en afrijdend verkeer namelijk uitgezonderd van toetsing.
- Voor het Activiteitenbesluit geldt dat piekniveaus ten gevolge van laad- en losactiviteiten alleen in de dagperiode uitgezonderd zijn van toetsing. Ervan uitgaande dat op het bedrijfsperceel Zandstraat 93 ook voertuigbewegingen in de avondperiode plaatsvinden, wordt er derhalve niet op alle gevels voldaan aan de gestelde geluideis van het Activiteitenbesluit met betrekking tot de maximale geluidniveaus. Indien de gevels ter plaatse van toetspunten t15 t/m t18 en t13 worden uitgevoerd als 'dove' gevel (conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder) wordt er wel voldaan. Tevens wordt er hiermee voldaan aan de geluideis van stap 2.
- Een andere oplossing is het op de erfgrens realiseren van een geluidafschermende voorziening met een hoogte van 3,5 meter en een lengte van 27 meter. Deze voorziening dient kierdicht te worden uitgevoerd en een minimale massa van 10 kg/m2 te bezitten. Tevens dient de realisatie ervan juridisch-planologisch te worden geborgd. Deze borging geldt ook voor de alternatieve oplossing bestaande uit 'dove' gevels.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Gelet op het feit dat er reeds stedelijke functies (wonen aan de Zandstraat 79 en 95) mogelijk zijn op kortere afstand van de bedrijven aan Voorstraat 7 en Zandstraat 93, worden de bedrijven, met de beoogde ontwikkeling van 3 vrijstaande woningen, niet verder in haar ontwikkelings-/uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.
- Het planvoornemen betreft een ontwikkeling die niet voorziet in een dusdanige afwijking van de momenteel geldende situatie (woonfuncties om een bedrijfsfunctie heen).
- Gelet op de al huidige matige functiemenging en het verstorende effect van de bedrijfsfunctie, kan geconcludeerd worden dat de omgeving van Zandstraat 83 onder de classificatie van een gemengd gebied valt. Hierdoor kan de verhoogde milieubelasting voor geluid, zoals toegepast in het akoestisch onderzoek, de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen, namelijk 10 meter (richtafstand behorende bij een milieucategorie 2).

Gezien niet op alle gevels voldaan wordt aan de gestelde geluideis van het Activiteitenbesluit is in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zandstraat 83' te Made is een specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' opgenomen. Het bouwvlak is op 10 meter van de noordelijke perceelsgrens te gesitueerd in verband met het verstorende effect van de bedrijfsfunctie aan Voorstraat 7. Geconcludeerd kan worden dat met in achtneming van de hiervoor gestelde maatregelen wordt voldaan aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.3.6 Gezondheid

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

Er zijn ook diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.
De minimale afstandseisen zijn van toepassing:
- 100 meter bij ontwikkelingen gelegen binnen de bebouwde kom
- 50 meter bij ontwikkelingen gelegen buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Zandstraat 83 is gelegen binnen de bebouwde kom.
In de omgeving is een veehouderij aan de Voorstraat 12, op ca. 200 meter, en aan de Steelhovensedijk 2, op ca. 350 meter afstand van Zandstraat 83 gevestigd. Aan de plukmadestraat, op ca. 330 meter van Zandstraat 83, is een pluimveehouderij gevestigd. Aangezien er enkel diercategorieën aanwezig zijn waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een minimale afstand van 100 meter.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat kan wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstanden tussen de agrarische bedrijven zonder geuremmissiefactor en de nieuwe woningen.



Figuur 5.8: Veehouderijen in de omgeving van Zandstraat 83

Geitenhouderij en pluimveehouderijen

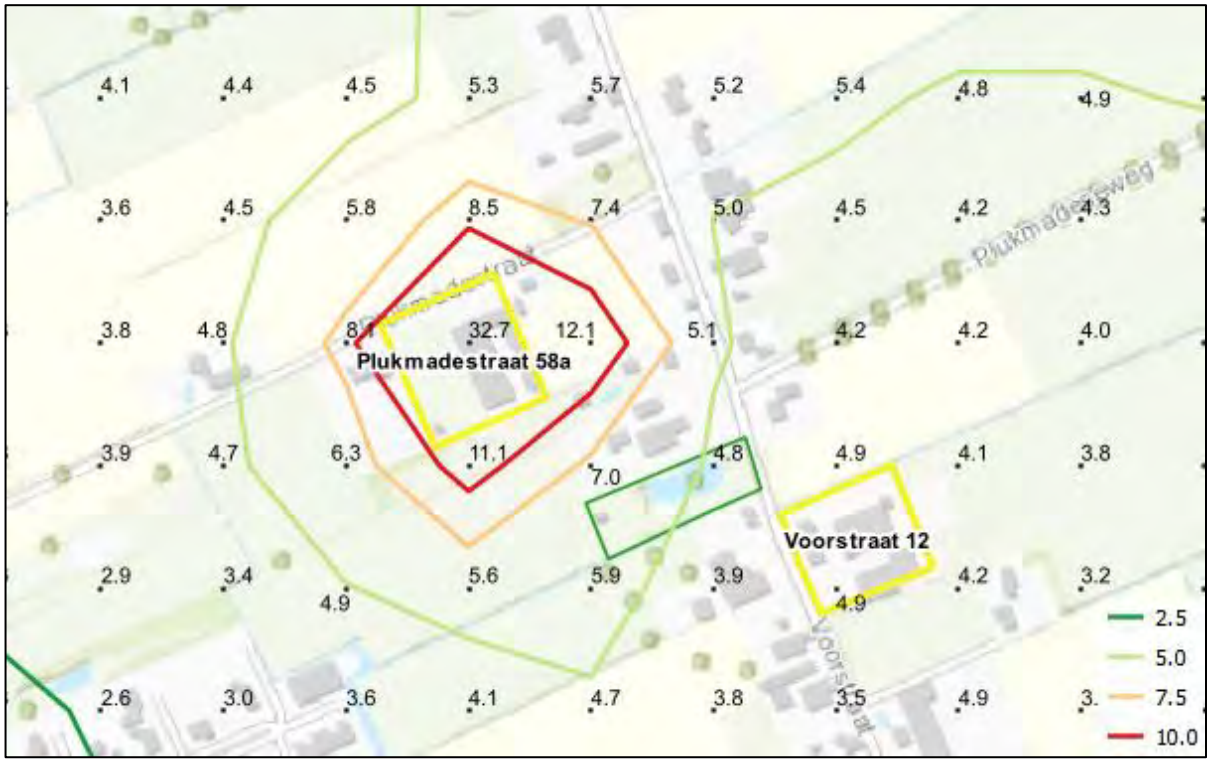
Naar aanleiding van het aanvullende VGO-rapport heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 juli 2017 besloten tot een moratorium op de geitenhouderij.

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGOonderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Bij ruimtelijke besluiten- zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor afwijkend gebruik – moet altijd worden afgewogen of er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Eén van de leidende principes van een goede ruimtelijke ordening is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd moet zijn. Deze doorwerking van de milieuregelgeving in de ruimtelijke ordening wordt de ‘omgekeerde werking’ genoemd.

Plukmadestraat 58A

Binnen een straat van 1.000 meter van het plangebied (ca. 330 meter) is één pluimveehouderij met vleeskuikens gelegen aan de Plukmadestraat 58A. In het kader van een bestemmingsplanprocedure aan Voorstraat 15A ‘Voorstraat ong. en Wagenstraat74’ (NL.IMRO.1719.0bp18voorstr15a-vg01), is in 2018 onderzoek gedaan naar de pluimveehouderij. Hieruit blijkt dat de geurcontouren van de pluimveehouderij niet over het plangebeid rijken. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat Zandstraat 83 geen hinder ondervindt van de pluimveehouderij.



Figuur 5.9: Berekening achtergrondbelasting Plukmadestraat 58A
Onderzoek geurhinder veehouderijen, t.b.v. voorstraat 15A, 28 januari 2019

Zeggeweg 5
Binnen een straal van 2.000 meter van het plangebied (ca. 1.850 meter) is één bedrijfsmatige geitenhouderij (> 50 volwassen geiten) gelegen aan de Zeggeweg 5 te Drimmelen.
Er is geen effect van cumulatie. Wanneer meerdere geitenhouderijen in de nabijheid van een plangebied liggen, is het aannemelijk dat de gezondheidsrisico's voor omwonenden groter zullen zijn als gevolg van stapeling van effecten (cumulatie). Binnen een cirkel van 2 kilometer bevind zich alleen bovenstaande geitenhouderij.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (m.a.w. de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkeling van woningen binnen de straal van 2.000 meter), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.
Dit risico op longontstekingen moet afgewogen worden in de beoordeling van de individuele, maatschappelijk en economisch belangen van het plan.
Het plangebied wordt niet bestemd voor een gevoelige groepen: het verhoogde gezondheidsrisico is van grotere betekenis wanneer zich gevoelige groepen vestigen in het plangebied, zoals een ziekenhuis, COPD-patiënten, ouderen, een verzorgingstehuis, jonge kinderen, kinderdagverblijf en scholen.

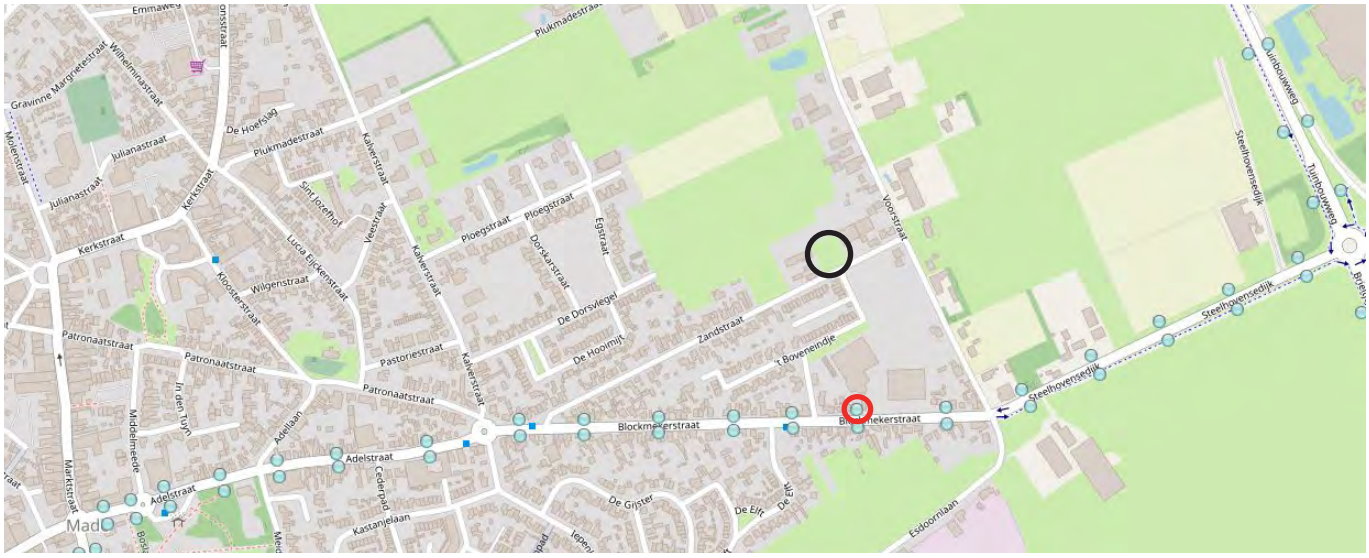
Conclusie
Gezien de ligging van het plangebied en de reeds aanwezige woningen ten opzichte van de agrarische bedrijven is het niet aannemelijk dat de veehouderijen geschaad zullen worden in hun belangen. Reeds bestaande woningen bevinden zich op kortere afstand van de veehouderijen.
Initiatiefnemer is zich bewust van het feit dat in de directe omgeving, op 1,6 km. van het plangebied een geitenhouderij is gelegen, en aanvaardt daarmee het eventueel verhoogde risico. Het risico voor deze locatie is niet groter dan de op gelijke of korter gelegen afstand van bestaande woningen.

5.3.7 Luchtkwaliteit
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Titel 5.2 van de Wet milieubeheer kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten
Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Het overgrote deel van de bouwprojecten in Nederland heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom wordt er onderscheid gemaakt tussen 'kleine' en 'grote' projecten.

Enkel grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.
'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten van meer dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m2 bruto vloeroppervlak.

Buiten dat er getoetst moet worden of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, moet ook aangetoond worden dat de nu heersende luchtkwaliteit goed is waardoor er voor de nieuwe bewoners sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van de NSL-monitoringskaart kan worden vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen.



Figuur 5.10: Uitsnede NSL-monitoringskaart, locatie zwart omcirkeld, rekenpunt rood omcirkeld

Tabel Concentratie rekenpunt (2020/2030)

Rekenpunt	Stikstofdioxide (NO2)	Fijn stof (PM10)	Fijn stof (PM2,5)
Totale concentratie (2020)	18.9 µg/m^3	18.9 µg/m^3	11.3 µg/m^3
Overschrijdingsdagen (2020)		6.8	
Totale concentratie (2030)	11.6 µg/m^3	15.5 µg/m^3	8.5 µg/m^3
Overschrijdingsdagen (2030)		6.0	
Norm jaargemiddelde	40 µg/m^3	40 µg/m^3	20 µg/m^3
Maximale overschrijdingsdagen	18	35	n.v.t.

Conclusie
Onderhavig project betreft een woonontwikkeling van 3 woningen en is een dermate klein project dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.
Uit bovenstaande tabel is te zien dat er ruim wordt voldaan aan de norm van 40 µg/m3 voor fijn stof ter plaatse van het rekenpunt. De concentratie fijn stof is rondom de wegen het hoogst.
Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

5.5 Externe veiligheid

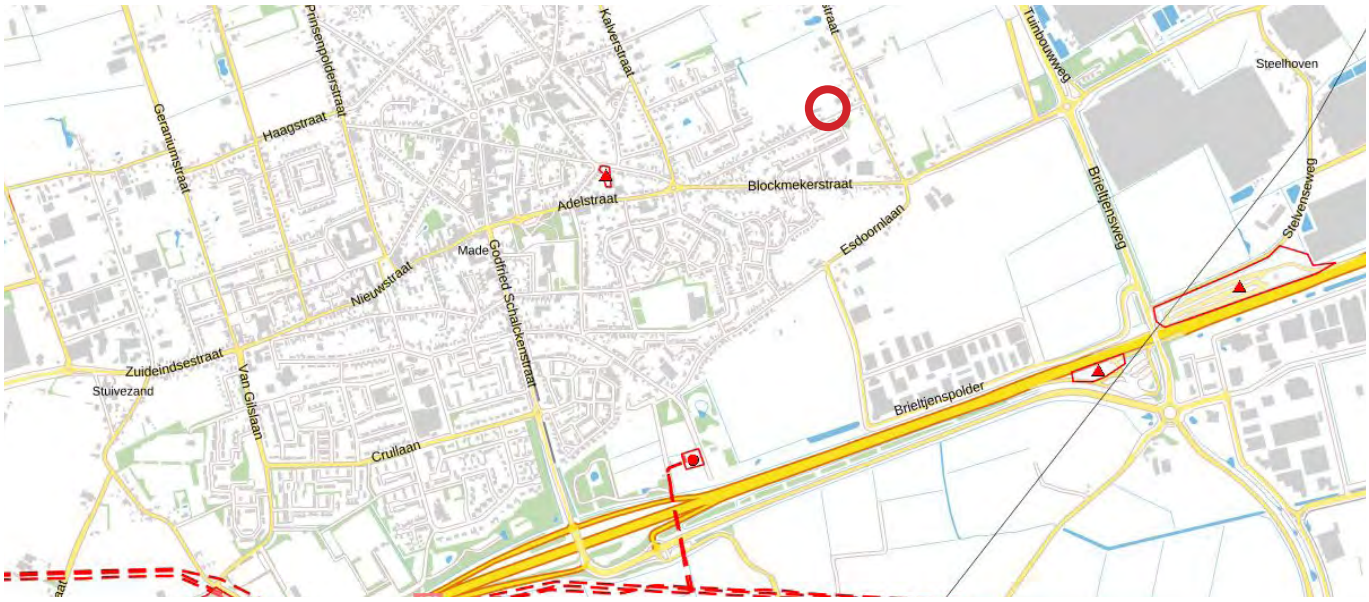
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.
Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen"(Bevb).

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).
Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.



Figuur 5.11: Uitsnede Risicokaart, locatie rood omcirkeld

Conclusie

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

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Over de A59 die ten zuiden van het plangebied ligt op ca. 950 m, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedgebied van deze weg bedraagt 880 meter. Een deel van het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied. Derhalve is de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2020 als bijlage opgenomen.



Figuur 5.12: Uitsnede kaart zone indeling gemeente Drimmelen, locatie rood omcirkeld

5.6 Kabels en leidingen

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

5.7 Duurzaamheid

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

5.8 Vormvrije MER beoordeling

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

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

Conclusie
De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt, toevoeging van 3 woningen, dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden en geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan.

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

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

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

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.
Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.
Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan. De juridische regeling is hoofdzakelijk gebaseerd op de regeling uit het geldende bestemmingsplan ‘Kern Made’.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

6.2.2 Bestemmingen

Verkeer - Verblijfsgebied
Deze bestemming is gegeven aan de wegen, parkeerplaatsen 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 drie grondgebonden woningen toegestaan. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een gevellijn gelegd. Het gehele perceel achter de voorgevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. 70% van het bouwperceel mag worden bebouwd.

Waarde-Archeologie-1
Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings) waarden is de dubbelbestemming ’Waarde – Archeologie – 1’ opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m2 en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

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

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit

bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

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

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

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

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Zandstraat 83 te Made”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

Het hele plangebied is in eigendom van de particuliere initiatiefnemer. Een strook grond aan de zuidzijde van het plangebied wordt overgedragen aan de gemeente en wordt ingericht als openbaar gebied. In de te sluiten anterieure overeenkomst en koopovereenkomst maken de particuliere initiatiefnemer en de gemeente afspraken over o.a. de gemeentelijke plankosten, de overdracht van de strook grond en de kosten van het herinrichten van de strook grond als openbaar gebied.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerp
Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de vooroverleginstanties en is akkoord bevonden.
Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de inspraakprocedure vanaf 29 mei 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen reacties ingediend.

Omgevingsdialoog
De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd via een informatiebrief en hen de gelegenheid gegeven om reacties in te dienen en vragen te stellen. Naar aanleiding van de informatiebrief zijn geen vragen of reacties binnengekomen.

Ontwerp
Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de procedure vanaf 1 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is daarmee op 16 december ongewijzigd vastgesteld.

WELMERS BURG STEDENBOUW

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

Regels

Bestemmingsplan “Zandstraat 83 te Made”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 16 december 2021
Plan identificatie: NL.IMRO.1719.1bp21zandstraat83-vg01
Auteur: Welmers Burg Stedenbouw

1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied 10
Artikel 4 Wonen 11
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1 13
3 Algemene regels 16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 7 Algemene bouwregels 16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 17
Artikel 11 Algemene procedureregels 18
Artikel 12 Overige regels 18
4 Overgangs- en slotregels 19
Artikel 13 Overgangsrecht 19
Artikel 14 Slotregel 19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan ‘Zandstraat 83 te Made‘ met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp21zandstraat83-vg01 van de gemeente Drimmelen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

1.3 verbeelding:
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf
een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

1.7 aan-huis-verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.8 afhankelijke woonruimte
een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage
een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bed & breakfast
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte niet zelfstandige accommodatie, uitsluitend voor logies en ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.12 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk
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;

1.16 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.19 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwverordening
bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

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

1.22 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

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

1.24 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.25 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

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

1.27 gevellijn
de geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

1.28 grondgebonden woningen
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.29 hoofdgebouw
een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming die het belangrijkst is;

1.30 horecabedrijf
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor verkoop aan het publiek wordt bereidt en verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plaatse, en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.31 huishouden
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.32 kelder
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot maximaal 1 m boven de gemiddelde hoogte van het aan het gebouw aangrenzende terrein;

1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.34 maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak;

1.35 maatvoeringsvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.36 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.37 omgevingsvergunning
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.38 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.39 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.40 peil
- voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: het peil van het hoogst aangrenzende weggedeelte;
- Voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel niet direct aan de weg grenst: het peil van het hoogste aangrenzende terreingedeelte;
- indien het gebouw, gebouwencomplex of bouwwerk is gelegen in geaccidenteerd terrein of tussen twee wegen, geldt het peil van het hoogst aangrenzende terrein- of weggedeelte nabij de voorgevel van het gebouw;

1.41 permanente bewoning
het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

1.42 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.43 raamprostitutie
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.44 seksinrichting
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin bedrijfsmatig handelingen en/of vertoningen plaatsvinden van seksuele, erotische en/of pornografische aard;

1.45 straatprostitutie
het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.46 voorgevel
gevel van een gebouw georiënteerd op de gevellijn;

1.47 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

1.48 woning
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.49 zelfstandige woning
een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet, zoals eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen); appartementen; portiekwoningen; maisonettes; galerijflats.

1.50 zijdelingse perceelsgrens
de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 diepte van een hoofdgebouw

de in de regels aangegeven diepte gemeten vanaf de gevellijn;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. wegen met doorgaande rijstroken;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudelijke voorzieningen, reclame-uitingen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan 4 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in grondgebonden woningen;
b. aan huis verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient , bij het realiseren van woningen, de gevel op de oostelijke bouwvlakgrens tot maximaal 5 meter uit deze bouwvlakgrens, te worden uitgevoerd en uitgevoerd gehouden als dove gevel, met dien verstande dat dit uitsluitend geldt als woningen worden gerealiseerd.

4.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak, met dien verstande dat erkers aan de voorzijde van de woning ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1 bouwlaag en met een maximale diepte van 1,5 m;
b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden;
c. er mogen maximaal 3 woningen worden gebouwd;
d. er mag maximaal 1 woning per bouwperceel worden gebouwd;
e. er mag maximaal 70% van het bouwperceel worden bebouwd;
f. ter plaatse van de gevellijn dient de voorgevel van de hoofdgebouwen op de gevellijn of maximaal 2 meter daarachter te worden gebouwd;
g. de diepte van hoofdgebouwen, gemeten vanaf de gevellijn, mag niet meer bedragen dan 15 m;
h. de afstand van hoofdgebouwen - over de hele diepte zoals toegestaan in lid g - tot de beide zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
i. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 7 m respectievelijk 11 m bedragen;
j. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 m respectievelijk 6 m bedragen;

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevel niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan in de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
c. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50m²;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
e. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

4.3.2 Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
c. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50m²;
d. in afwijking van het bepaalde onder c mag indien het oppervlak reeds groter is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan dat grotere oppervlak als maximum worden beschouwd;
e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
f. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

4.3.3 Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een 'bed & breakfast' toegestaan in de woning en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
c. parkeren ten behoeve van de bed & breakfast dient op eigen terrein plaats te vinden;

4.3.4 Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan.

4.3.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 72 m^3 is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

4.3.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruik van de hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen is slechts toegestaan als op het bouwperceel is voorzien in de aanleg en instandhouding van 2 parkeerplaatsen. Zie in dit verband artikel 12.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische (verwachtings)waarden.

5.1.1 De belangen van de in lid 4.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende enkelvoudige bestemmingen

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 0,5 m wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk met ten hoogste 100 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub a, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

a. op basis van een archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag, of;
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht), of;
    3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNS, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.

5.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt

gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag.

5.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in artikel 5 lid 3.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de KNA, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 0,5 m. over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,5 m;
d. het verlagen van het grondwaterpeil.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in artikel 5 lid 4.1, is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
b. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
c. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
d. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Omgevingsvergunning

a. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer bedraagt dan 0,5 m onder maaiveld.
b. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met

een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door (de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, zijn de Regioarcheoloog, van) het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.
d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

5.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.1,wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht), of;
    3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA. Namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.

5.5.3 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in artikel 5 lid 5.2, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.6.2 Advies

Alvorens de in artikel 5 lid 6.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders van Drimmelen vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/ of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 7 lid 1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid sub c. van de Wabo wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realiseren en/ of handhaving van de bestemming dient;
b. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en/ of handhaving van de bestemming dient;
c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een seksinrichting daaronder mede begrepen;
d. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m^3 bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
c. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
    3. ten behoeve van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 3,50 m;
b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 m toelaatbaar;
c. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

10.2 Toepassingsregel

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 10 lid 1 kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

11.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Artikel 12 Overige regels

Tenzij in regels hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
b. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekeninghoudend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
c. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

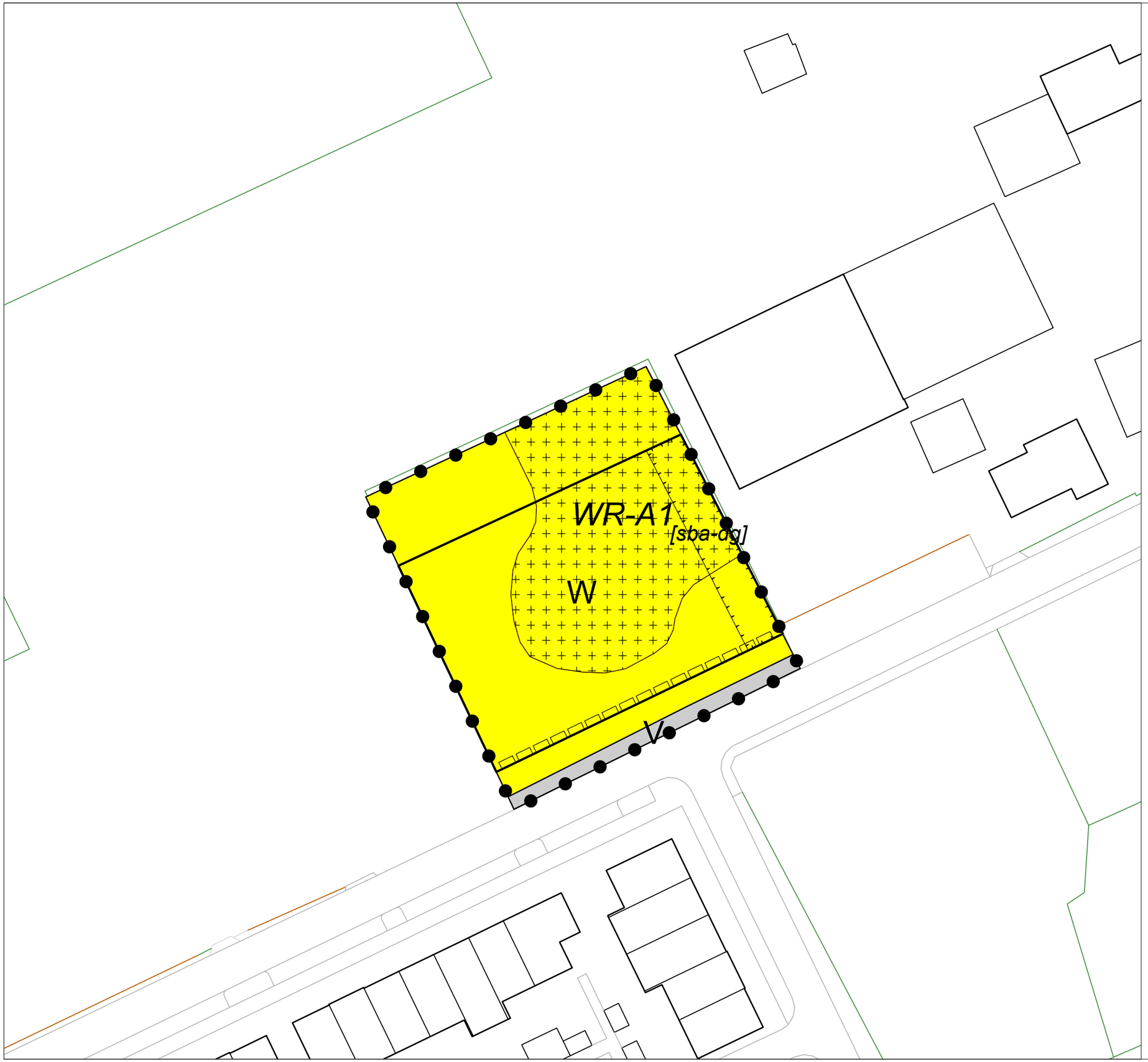
Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “Zandstraat 83 te Made”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

de griffier, de voorzitter,

....



Plangebied

Zandstraat 83 te Made

Enkelbestemmingen

V — Verkeer - Verblijfsgebied

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie - 1

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-dg] — specifieke bouwaanduiding - dove gevel

Figuren

gevellijn

N

BGT ondergrond

Schaal 1:500
Formaat: A3

Gemeente Drimmelen
Vastgesteld bestemmingsplan:
'Zandstraat 83 te Made'

NL.IMRO.1719.1bp21zandstraat83-vg01

16.12.2021

Welmers Burg Stedenbouw I