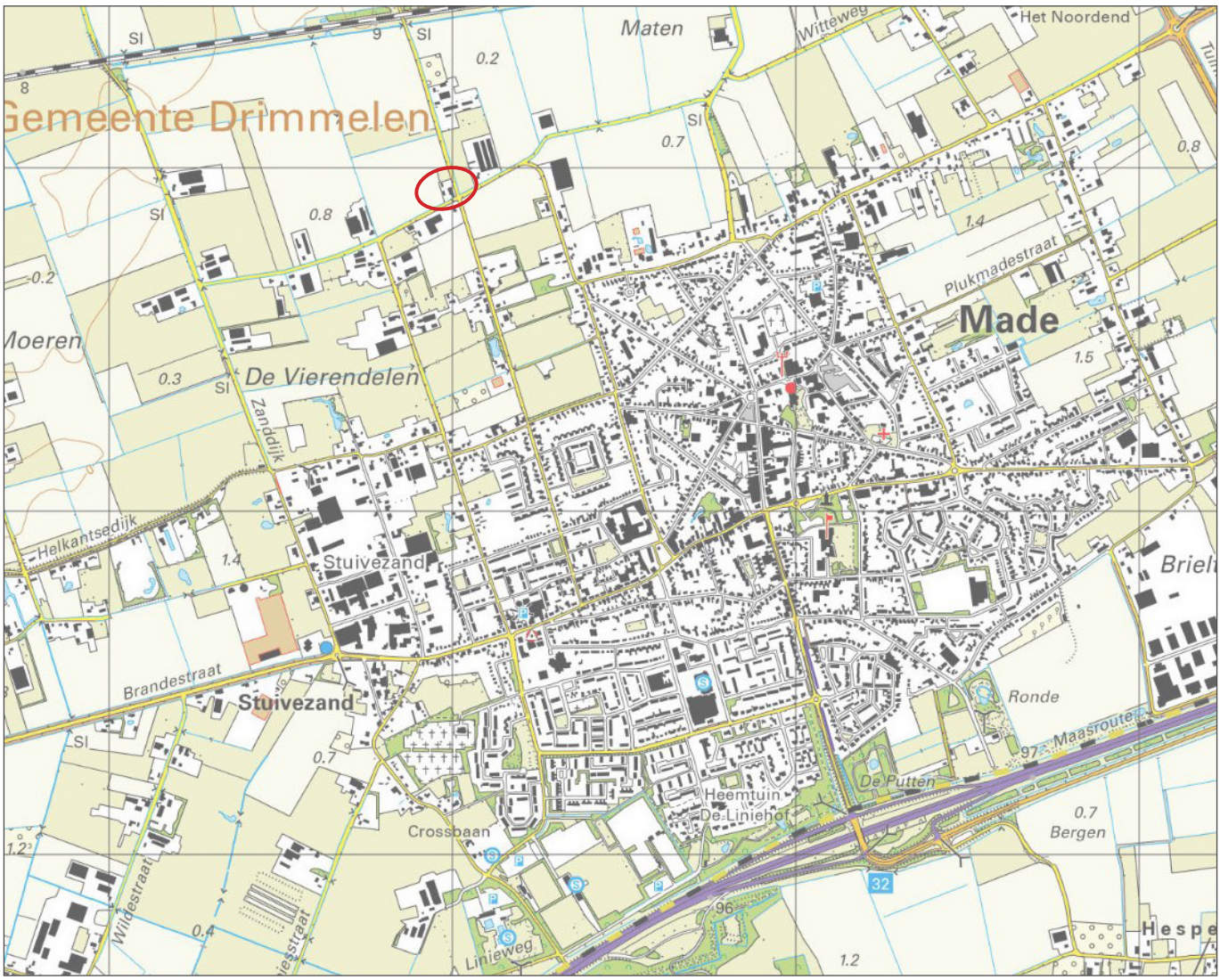
Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Dahliastraat 91 te Made”
Ontwerp



Gorinchem, 15 november 2021

NL.IMRO.1719.1bp21Dahliastr91-on01

WELMERS BURG STEDENBOUW

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

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Dahliastraat 91 te Made”

Ontwerp

Toelichting

Gorinchem, 15 november 2021

NL.IMRO.1719.1bp21Dahliastr91-on01

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 Kenwaarden voor een Gezonde Leefomgeving 12
2.2 Provinciaal beleid 13
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 13
2.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving' 13
2.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant 14
2.3 Regionaal beleid 16
2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011) 16
2.4 Gemeentelijk beleid 16
2.4.1 Structuurvisie 2033 16
2.4.2 Woonvisie 17
2.4.3 Welstandsnota 17
2.4.4 Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' 17
2.5 Conclusie 19

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

4 Planontwikkeling 22
4.1 Huidige situatie 22
4.2 Toekomstige situatie 23
4.3 Energie en duurzaamheid 24
4.4 Landschappelijke inpassing 24

5 Onderzoek en verantwoording 26
5.1 Cultuurhistorie en Archeologie 26
5.1.1 Cultuurhistorie 26
5.1.2 Archeologie 27
5.2 Bodem 28
5.3 Milieu 29
5.3.1 Flora en Fauna 29
5.3.2 Stikstofdepositie 32
5.3.3 Waterparagraaf 34
5.3.4 Wegverkeerslawaai 36
5.3.5 Bedrijven en Milieuzonering 36
5.3.6 Luchtkwaliteit 38
5.4 Externe Veiligheid 38
5.5 Kabels en leidingen 39
5.6 Vormvrije MER beoordeling 40

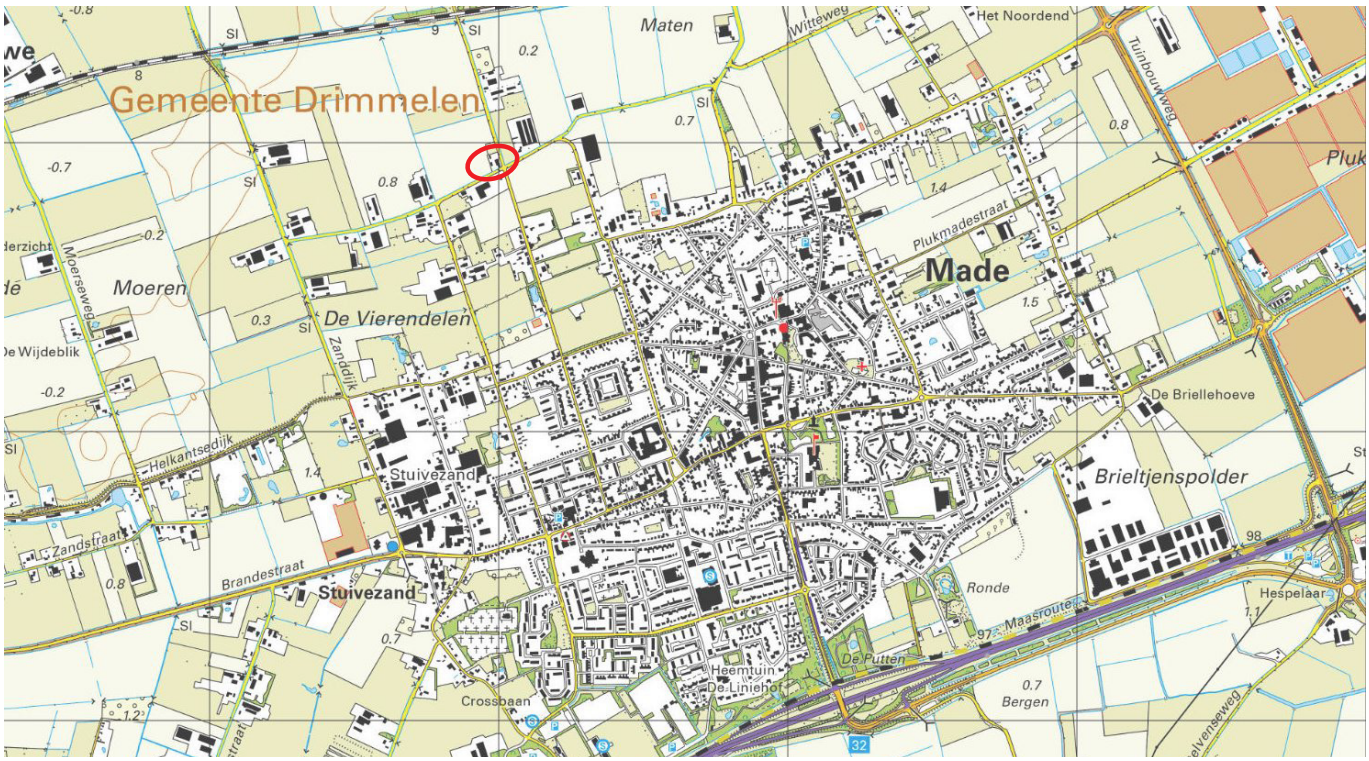
6 Juridische aspecten 41
6.1 Het juridisch plan 41
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 41
6.2.1 Inleidende bepalingen 41
6.2.2 Bestemmingen 41
6.2.3 Algemene regels en slotbepalingen 42

7 Uitvoerbaarheid 43
7.1 Economische uitvoerbaarheid 43
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43

Overzicht van losse bijlagen

Bijlagen bij de toelichting:
1. Rapport quickscan wet natuurbescherming, Econsultancy, Projectnummer:14737.002, 17 februari 2021
2. Ecologische vervolgonderzoeken Dahliastraat 91 te Made, Maasarend b.v. , projectnummer 2021-059, 22 september 2021
3. Rapport archeologisch bureau onderzoek en verkennend boor onderzoek, Econsultancy, Projectnummer:14737.001, 26 februari 2021
4. Rapport verkennend bodemonderzoek, Moerdijk bodemsanering b.v, Projectnummer:2465.01.191.r1, 30 april 2019
5. Rapport onderzoek stikstofdepositie, Econsultancy, Projectnummer: 14737.003, 10 februari 2021
6. Vormvrije m.e.r.- beoordeling plan 'Dahliastraat 91', Welmers Burg Stedenbouw, 11 november 2021

Bijlage bij de regels:
1. Beplantingsplan Dahliastraat 91, Brabants Landschap, 19 juli 2021
2. Staat van bedrijfsactiviteiten



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie Dahliastraat 91 op de kruising van de Dahliastraat en de Witteweg te Made. De locatie is gelegen in het buitengebied aan de noordzijde van het Brabantse dorp Made. Made is één van de zes kernen in de gemeente Drimmelen.
De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "Dahliastraat 91 te Made" is de voorgenomen ontwikkeling van de initiatiefnemer om hier een isolatiebedrijf met bedrijfswoning te realiseren. Het beoogde gebruik past niet binnen de nu geldende bestemming Agrarisch-1. Ook zal de nieuwe bebouwing anders worden gesitueerd dan in de huidige situatie.

Om verdere achteruitgang van de locatie, gelegen op een zichtlocatie aan een kruising, tegen te gaan is een nieuwe invulling gewenst. Om meerdere redenen is een transformatie wenselijk:
• De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt positief beïnvloed door sloop van verouderde bebouwing en door het invoegen van beplantingsstroken aan west- en noordzijde.
• Het plan biedt de mogelijkheid om het zeer ruime bouwvlak in te perken.
• De verkeersveiligheid op het kruispunt met de Witteweg verbetert door de bestaande bedrijfswoning te slopen en een nieuwe bedrijfswoning op grotere afstand van de kruising te realiseren.
• Een bedrijf in een lage categorie, zoals beoogd, past goed op de locatie.
• Er vinden geen (geluid)overlast-gevende activiteiten plaats. De renovatie en isolatiewerkzaamheden vinden elders op werklocaties plaats. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf is beperkt.

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 1 bedrijfsgebouw met bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

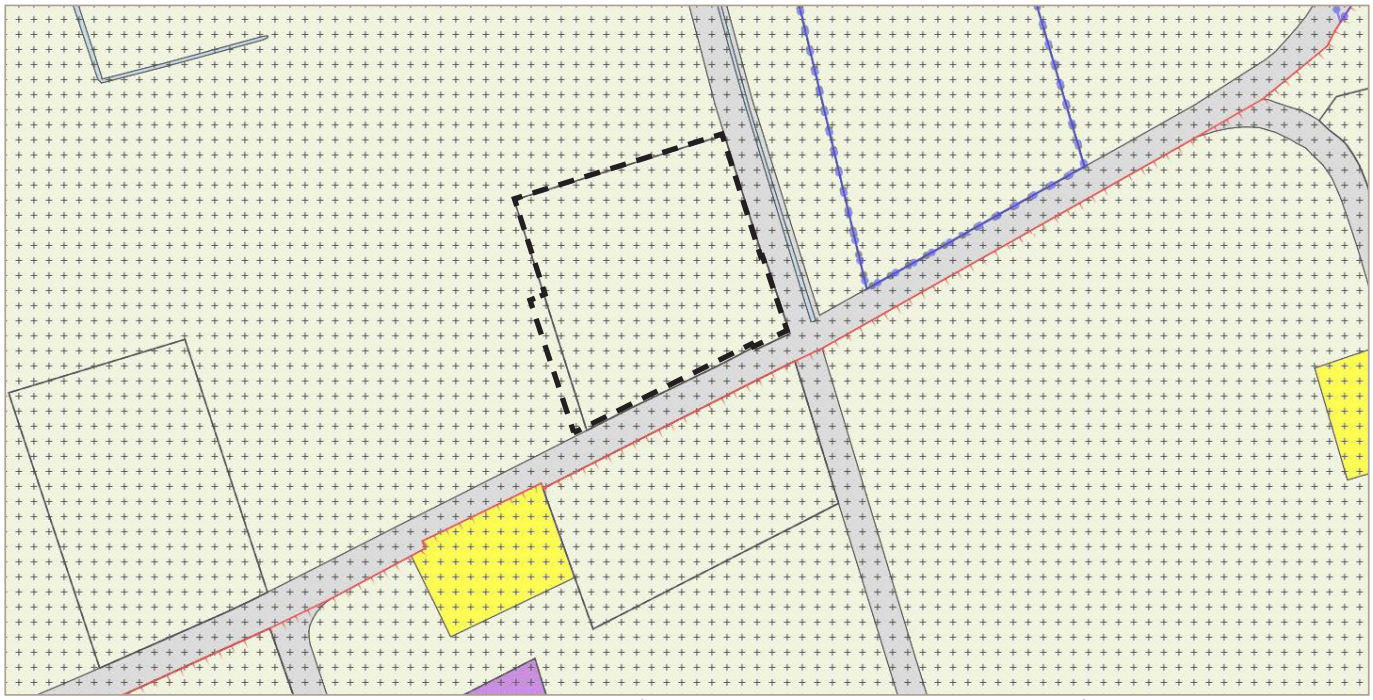
De locatie is gelegen in het buitengebied aan de noordzijde van de kern Made (zie figuur 1.1). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.3 ha en ligt aan de noordwestzijde van de kruising Dahliastraat en Witteweg. Deze straten bakenen het plangebied af aan de oost- en zuidzijde. Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied direct aan het open, agrarisch landschap.



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 1 d.d. 7-10-2020'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 maart 2014. In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch-1'. Om de nieuwe bedrijfswoning met bedrijfsgebouw juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.
Er is in het vigerende bestemmingsplan een ruim bouwvlak opgenomen, dat doorloopt in het perceel ten noorden van de locatie. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden, met dien verstande dat afstandseisen tot aan de weg in acht moeten worden genomen. Goot- en bouwhoogtes voor agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesteld op maximaal 9 respectievelijk 12 meter. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m3 en maximale goot- en bouwhoogtes van 7 en 11 meter. Er is binnen het bouwvlak een aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' opgenomen. Deze geldt als bedrijfswoning.



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 1 d.d. 7-10-2020', locatie in zwart omlijnd

Naast de vigerende bestemming 'Agrarisch-1' 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).

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 (geconsolideerd 8 december 2020)

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 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’. 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.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Er is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het gaat bij het plan voor Dahliastraat 91 om de transformatie van een leegstaande agrarische locatie met bedrijfswoning naar een niet agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

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.

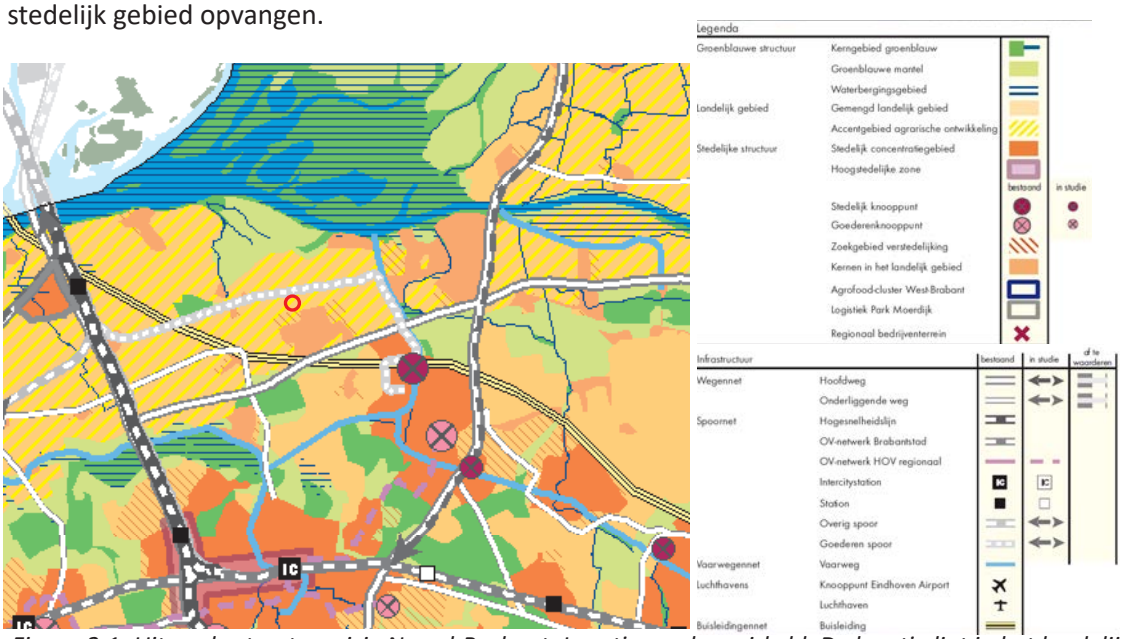
Doorwerking in het bestemmingsplan

De omgeving van het plangebied kent een groen en landelijk karakter. Er is geen sprake van druk verkeer.
In de omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen waarbij de Wet Geurhinder van toepassing is. Voor de meeste agrarische bedrijven geldt dat deze buiten de minimaal aan te houden afstanden liggen. Voor de pluimveehouder aan Witteweg 12 geldt dat deze op circa 140 meter van de nieuwe bedrijfswoning komt te liggen. Aan de afstandseis van 200 meter kan niet worden voldaan.
In de huidige situatie is de bedrijfswoning aan Dahliastraat 91 gelegen op circa 100 meter. Door de bedrijfswoning circa 40 meter westwaarts te verplaatsen en de nieuwe bedrijfsbebouwing tussen het pluimveebedrijf en de nieuwe bedrijfswoning te situeren verbetert de situatie ten aanzien van het aspect geur.
Geconcludeerd kan worden dat voor de nieuwe woning zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een voldoende gezonde leefomgeving.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de Provinciale verordening. In de Omgevingsverordening zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de Structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.



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

2.2.2 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.

Doorwerking in het bestemmingsplan
De Structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in het landelijk gebied aan de noordzijde Made en voorziet met de herbestemming in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik.
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 omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de ruimtelijke en landschappelijke structuur.

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

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

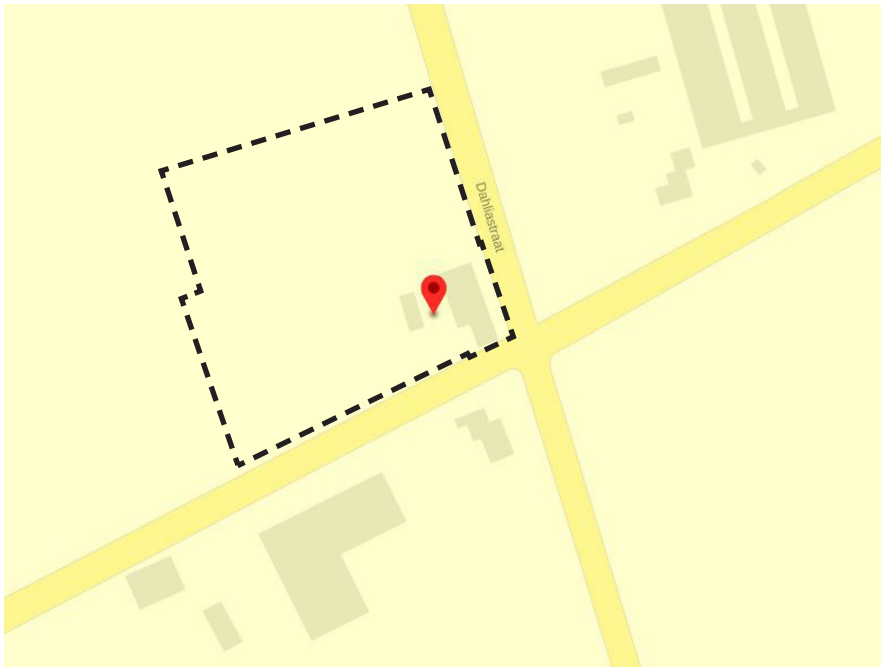
De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap op 5 november 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening is op 8 december 2020 geconsolideerd vastgesteld. Op 23 maart 2021 is de Interim omgevingsverordening vervangen door het huidige ontwerp Omgevingsverordening De omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld.

Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet treedt de definitieve omgevingsverordening in juli 2022 in.

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren.
Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking.
Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.
In de Interim Omgevingsverordening is het plangebied aangegeven als 'Landelijk gebied'.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
- Dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- De afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
- De op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;



Bestaand landelijk gebied

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

- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naast de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik, wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim Omgevingsverordening het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. De gemeente Drimmelen heeft op basis van een afsprakenkader met de provincie een Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' opgesteld. Deze wordt verder toegelicht in paragraaf 2.4.4.

2.3 Regionaal beleid

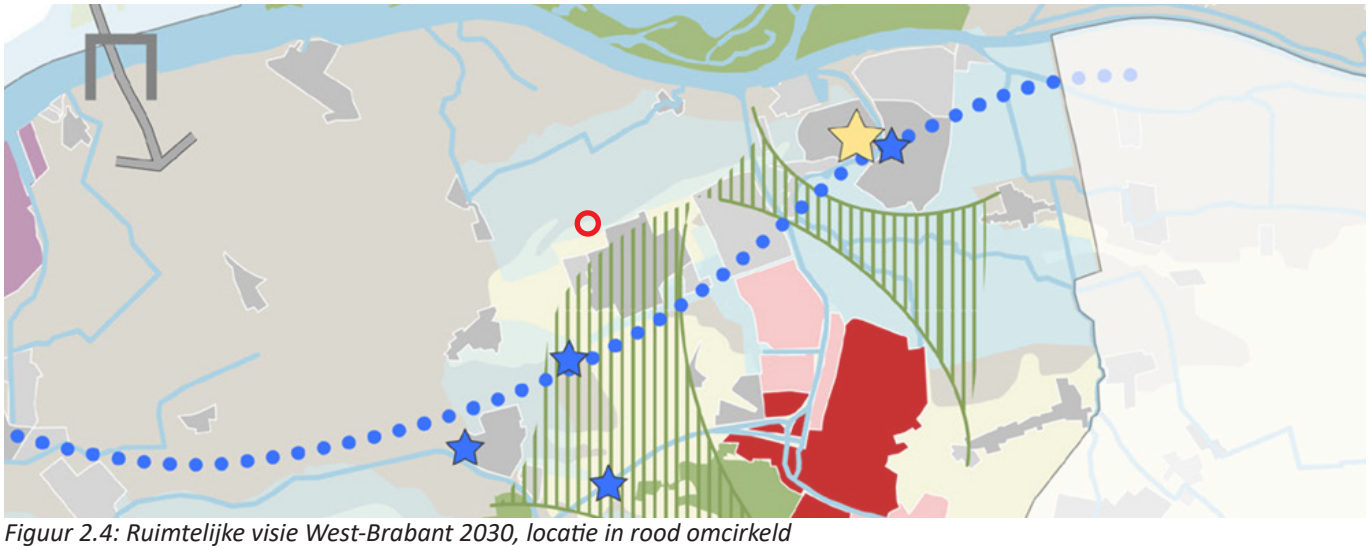
2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

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.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. Door een kwaliteitsimpuls aan het landschap te geven sluit de ontwikkeling in algemene zin aan op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.



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

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.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Op bladzijde 18 is te zien dat de ontwikkeling binnen het agrarisch gebied met gemengde functies met economische drager plaats vindt. Doordat het plan een bijdrage levert aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, de bouwvolumes in het plan aansluiten op de agrarische omgeving en de directe ligging aan het agrarisch gebied met gemengde functies kan geconcludeerd worden dat het plan aansluit op de uitgangspunten zoals benoemd in de Structuurvisie en de aanvulling op de Structuurvisie van de gemeente Drimmelen.

2.4.2 Woonvisie

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Woonvisie 2017-2021, Wonen op maat, 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 Woonvisie.
Dit aspect is inmiddels achterhaald, voor nieuwbouwwoningen geldt dat zij gasloos gebouwd moeten zijn.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Op de locatie Dahliastraat 91 is sprake van sloop van de bestaande woning en het terugbouwen van een nieuwe bedrijfswoning. Het woningaantal zal dus gelijk blijven. De nieuwe woning zal gasloos en zo veel mogelijk energieneutraal worden gerealiseerd. Aan de Beng-eis zal in ieder geval worden voldaan.
Sloop van de bestaande verouderde (bedrijfs)woning geeft de mogelijkheid een nieuwe energiezuinige en goed geïsoleerde woning te realiseren. Dit sluit aan op de doelen van de woonvisie.

2.4.3 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. Dit deel van het buitengebied van 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 welstandseisen is niet aan de orde.



Figuur 2.5: Structuurvisie Plus / Plankaart kern Made, locatie rood omcirkeld



2.4.4 Structuurvisie ‘Landschappelijke kwaliteit buitengebied’

De provincie heeft in 2011 een handreiking ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ opgesteld, waarin enkele voorbeeldregelingen zijn beschreven voor gemeenten om nader invulling te kunnen geven aan de rood-met-groen koppeling. Op basis van de provinciale handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap” is er nader overleg gevoerd tussen gemeenten en de provincie in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg.
Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van de regionale notitie “toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” en de gemeentelijke structuurvisie “landschappelijke kwaliteit buitengebied”.

In deze notitie zijn ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden in drie categorieën:

- Categorie 1: geen ruimtelijke impact op het buitengebied, dus geen landschappelijke inpassing nodig.
- Categorie 2: beperkte impact op het buitengebied, dus een goede landschappelijkeinpassing.
- Categorie 3: aanzienlijke impact op het buitengebied, waarvoor kwaliteitsverbetering vereist wordt.

De omvang van de verbetering bedraagt: de uitbreiding van de ruimtelijke ontwikkeling x een waardevermeerdering x een ‘verdeelsleutel’ voor de betreffende ontwikkeling = € voor landschappelijke inpassing. Dit bedrag dient besteed te worden aan de groeninrichting op de locatie óf ergens elders in het buitengebied óf in een gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing te worden gestort.
Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering zijn in het Regionaal Ruimtelijk overleg de volgende basisprincipe afgesproken:

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

Onderhavig plan valt onder de categorie 'Niet-agrarische functies' en dus zal 20% van de uitgifteprijs geïnvesteerd moeten worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor onderhavig plan is een berekening gemaakt van de benodigde investering van 20% van de totale meerwaarde.

Van de huidige bestemming 'Agrarisch-1' zal 2.762 m² worden omgezet naar bestemming 'Bedrijf'. De waarde stijgt van € 27,50 (Agrarisch bouwblok A-1) naar € 75,00 (bestemming niet-agrarisch bedrijf) per m².
De bestemmingswinst op het oostelijke deel van het perceel komt daarmee op 2.762 m² x € 47,50 = € 131.195,--.

De rest van de Agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming Groen. De oppervlakte van het deel met bestemming Groen betreft 3.379 m². De waarde daalt hier van € 27,50 per m² naar € 1,00 per m².
De waardevermindering van deze delen van het perceel komt daarmee op 3.379 m² x € 26,50 = € 89.543,50.

De uiteindelijke bestemminsgwinst van het gehele perceel, rekening houdend met de waardevermeerdering op het oostelijke deel van het perceel en waardevermindering op het westelijke deel van het perceel, komt uit op € 131.195 - € 89.543,50 = € 41.651,50.
De vereiste minimale basisinspanning komt daarmee op € 8.330,30 (20% van de bestemmingswinst).

Berekening investering in landschap	
Waardevermeerdering bestemming Bedrijf	€ 131.195,00
Waardevermindering Groen	€ 89.543,50
Totale waardevermeerdering	€ 41.651,50
20 % van de waardevermeerdering	**€ 8.330,30**

Met het beplantingsplan wordt voorzien in de kwaliteitsverbetering. Het beplantingsplan is opgesteld door het Brabants landschap en is samen met een berekening als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
Bij de beoogde ontwikkeling op de locatie Dahliastraat 91 dient in totaal € 8.330,30 geinvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in het landschapsinrichtingsplan.
Deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt plaats door het ontwikkelen van een ruime groenstrook aan de west en noordzijde van het perceel, kleinere groenstroken aan de zuid en oostzijde van het perceel en een boomgaard op de westelijke helft van het perceel.

2.5 Conclusie

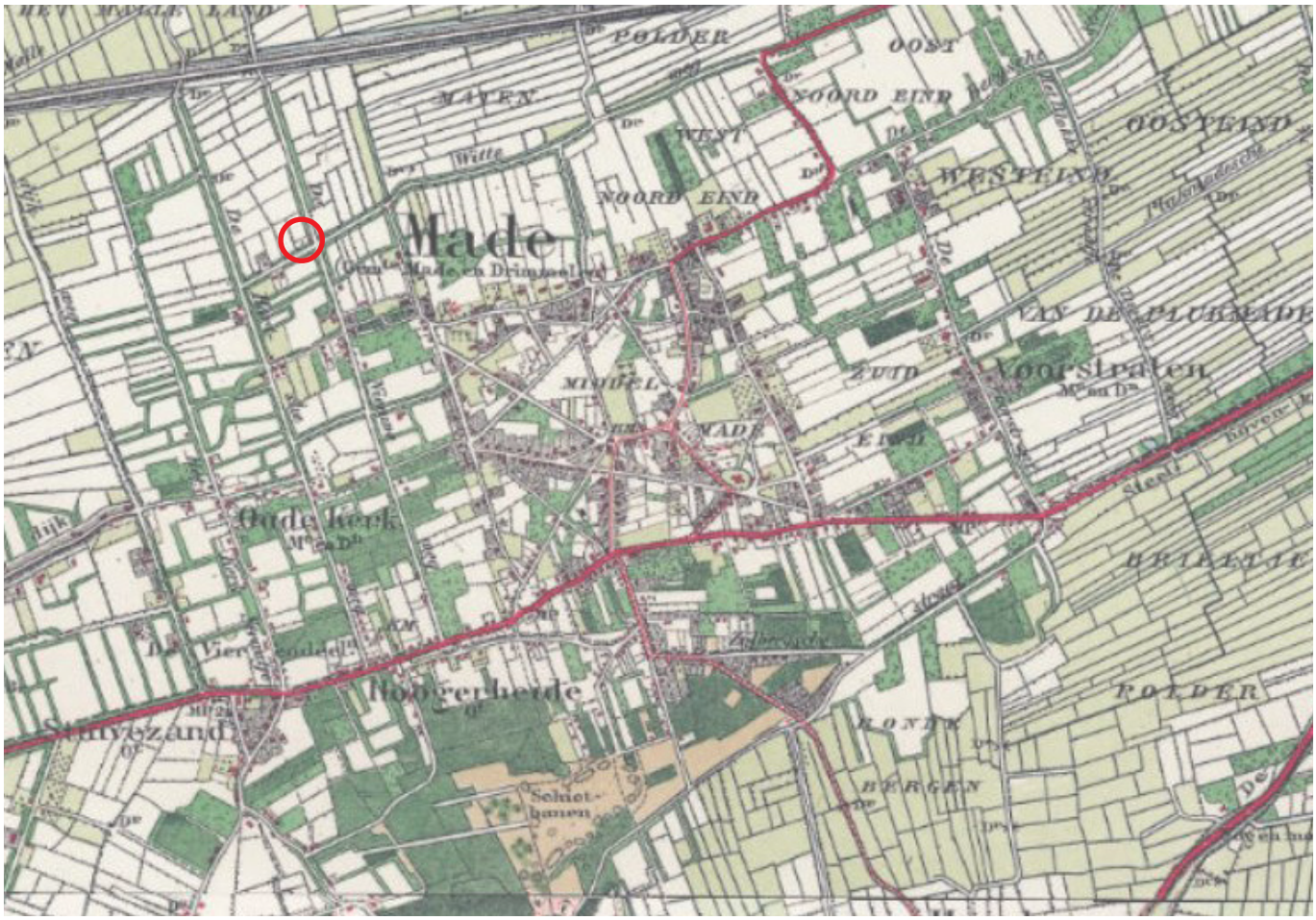
De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant, Regio West-Brabant en de gemeente Drimmelen.

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 Dahliastraat ligt in het landelijk gebied aan de noordzijde van de kern Made (zie figuur 3.1), in de gemeente Drimmelen. Het perceel aan de Dahliastraat en de Witteweg is lange tijd een van de weinige bebouwde kavels geweest. In de loop van de 20e eeuw vond er steeds meer schaalvergroting plaats in de landbouw. Veel kavels werden samengevoegd en werden zo groter. Er werden meer boerderijen gebouwd en veel kleinere stallen en schuren werden gesloopt om plaats te maken voor grotere schuren. Deze ontwikkelingen hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van het buitengebied van Made.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie rood omlijnd

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De te herontwikkelen locatie aan de Dahliastraat is gelegen in het buitengebied aan de noordzijde van de kern van Made. De locatie ligt ingesloten door de Dahliastraat en de Witteweg. Aan de noord- en westzijde van het perceel ligt het open, agrarische landschap. Het gaat om een herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een bedrijfswoning met aangebouwde schuur en enkele bijgebouwen aanwezig. De huidige bebouwing is verwaarloosd en al langere tijd niet meer in gebruik.
De Witteweg en de Dahliastraat maken ter hoogte van het plangebied onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur van het dorp Made. Het omliggende landschap kenmerkt zich met name door de openheid en agrarische functie.



Figuur 3.2: Kruising Dahliastraat - Witteweg, kijkrichting noordwesten



Figuur 3.3: Schuur met zicht op het zuiden



Figuur 3.4: Plangebied met schuur, en uitzicht op het buitengebied, kijkrichting westen



Figuur 3.5: Plangebied gezien vanaf de Witteweg, kijkrichting noordoosten

4 Planontwikkeling

4.1 Huidige situatie

Op de hoek van de Witteweg en de Dahliastraat staat een verouderde bedrijfswoning met aangebouwde schuur en losse bijgebouwen. De locatie is al enkele jaren niet meer in gebruik. Lange tijd is de woning verhuurd geweest aan arbeidsmigranten. Inmiddels is de locatie overgenomen door een nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar wil de verouderde bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen slopen en nieuwbouw realiseren voor zijn isolatiebedrijf. Aan de voorzijde van het perceel is hij voornemens een nieuwe bedrijfswoning te realiseren, gericht naar de Witteweg.

Het gaat om de vestiging van het bedrijf Isolatietechniek Brabant, nu ook in Made gevestigd, dat particulier vastgoed renoveert en isoleert. Op de locatie Dahliastraat 91 vindt straks opslag plaats van het isolatiemateriaal en steigermateriaal voor de renovatieprojecten. De feitelijke renovatie en isolatie- werkzaamheden vinden niet plaats op locatie Dahliastraat 91. Vanuit de locatie wordt met bedrijfsbusjes naar de projecten in de regio gereden. Daar vinden de renovatie- en isolatie activiteiten plaats.

De locatie leent zich goed voor deze herontwikkeling doordat:
- Rondom het plangebied soortgelijke erven gesitueerd zijn met bedrijvigheid;
- De locatie is goed te ontsluiten via het bestaande wegennet (Dahliastraat en Witteweg);
- De locatie biedt vanwege de ruime opzet en landelijke ligging de mogelijkheid een landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand te laten komen.



Figuur 4.1: Huidige situatie, schaalloos, locatie zwart omlijnd

4.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is van een ruime erf opzet uit gegaan. Hierbij wordt de huidige bebouwing gesloopt. Het nu geldende bestemmingsplan biedt zeer ruime bouwmogelijkheden. Het bouwvlak mag tot 5.000 m2 bebouwd worden met agrarische gebouwen met een maximale goot en nokhoogte van 9 respectievelijk 12 meter. In de nieuwe situatie met de Bedrijfsbestemming zullen de bouwmogelijkheden, conform het beleid bouwmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, terug worden gebracht naar maximaal 552 m2 voor de bedrijfsbebouwing exclusief de bedrijfswoning. Dit is de oppervlakte van de bestaande bebouwing + 20%. Ook de bouwhoogtes worden beperkt naar een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. Nieuwe bebouwing kan alleen op het oostelijk deel van het perceel worden opgericht.

De bestaande bedrijfswoning wordt afgebroken en veel verder van de kruising af gesitueerd. Dit geeft meer overzicht op de kruising en vergroot de verkeersveiligheid ter plaatse. De huidige schuur zal ook worden afgebroken. In de noordoosthoek van het perceel zal een nieuwe bedrijfsloods worden gebouwd.
De bestaande oprit aan de Dahliastraat zal vervallen en de entree aan de Witteweg zal de toegang worden voor zowel de bedrijfswoning als het bedrijf.
Aan de west- en noordrand van het te bebouwen gedeelte worden 5 meter brede beplantingsstroken ingevoegd ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De (bedrijfs)bebouwing wordt daarmee vanuit het buitengebied voor een deel aan het zicht onttrokken.

Bij het berekenen van de parkeernorm wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeerkencijfers zoals opgenomen in de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij zijn voor deze locatie de uitgangspunten ‘niet stedelijk’ en ‘buitengebied’ genomen.



Figuur 4.2: Stedenbouwkundig plan (indicatief) schaalloos, locatie zwart omlijnd

Door de woning verder van de kruising af te situeren ontstaat meer ruimte voor een goede oprit met voldoende parkeerplaatsen. Dit zullen er bij de woning minimaal 2 zijn. Aan de gemeentelijke parkeernorm voor een vrijstaande woning kan in de nieuwe situatie eenvoudig worden voldaan.

Voor het parkeren voor het bedrijf geldt er een parkeernorm van 1,05 per 100m2. de nieuw te realiseren bedrijfsloods heeft een maximale oppervlakte van ca. 550 m2, dus een parkeernorm van 5,5 x 1,05 =5,7 (6pp).
Door de ruime opzet van het erf is er dan ook voldoende opstelruimte voor zes bedrijfswagens.
Circa drie keer per week vindt aanvoer van isolatiemateriaal plaats per vrachtwagen.
Op werkdagen vinden per etmaal 4 – 8 verkeersbewegingen plaats met busjes van en naar de projecten. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie is dus beperkt.

4.3 Energie en Duurzaamheid

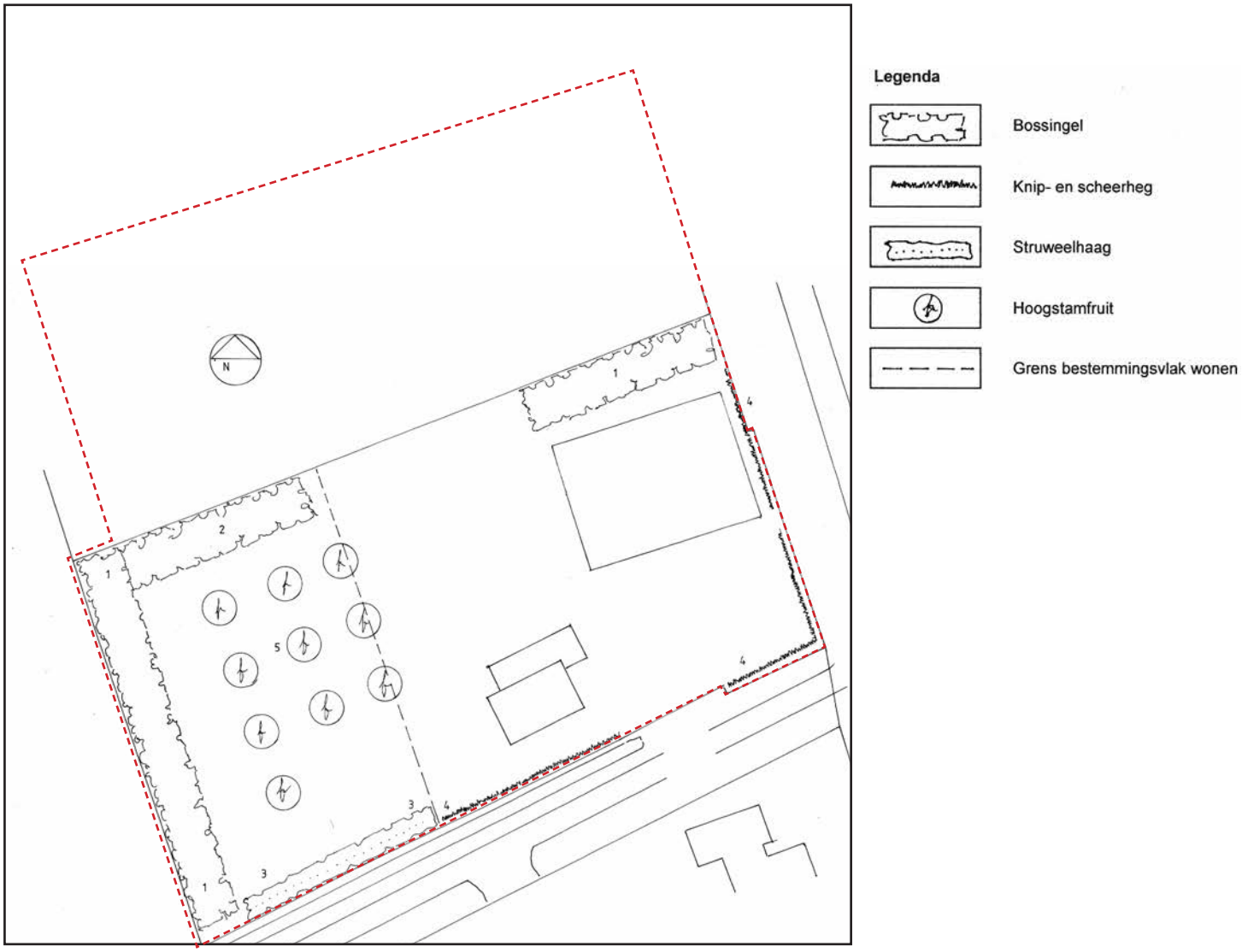
Het is de ambitie om het plan energieneutraal te ontwikkelen. Er zal in ieder geval worden voldaan aan de Beng-eisen. Een energieneutraal gebouwde woning wekt alle gebouwgebonden energie zelf op. Gebouwgebonden energie is bijvoorbeeld energie voor verwarming en ventilatie. Op welke wijze de ambitie om energieneutraal te ontwikkelen vorm krijgt en welke maatregelen daarvoor zullen worden genomen zal in de uitwerking van het bouwplan nader worden onderzocht. De bedrijfswoning en loods zullen worden gebouwd zonder gasaansluiting. Ook zal er gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

4.4 Landschappelijke inpassing

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijke beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn beleidsneutraal.
Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt binnen het provinciaal beleid een aantal algemene uitgangspunten:
- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap
- zorgvuldig ruimtegebruik

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in een landschapsinrichtingsplan opgesteld door Brabants Landschap. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat gronden of gebouwen pas ingebruik mogen worden genomen indien de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in het ‘Beplantingsplan Dahliastraat 91, te Made’ (bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan) is gerealiseerd, danwel is verzekerd dat dit binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd.

In het landschapsinrichtingsplan wordt het perceel en de bebouwing deels uit het zicht ontnomen door het aanleggen van een bossingel aan de noord- en westzijde van het perceel.
In de zuidwestelijke hoek van het perceel is ruimte voor een struweelhaag, en de zuidelijke- en oostelijke perceelsgrens wordt afgerond door het toevoegen van een lage knip-en scheerheg.
Ter plaatse van de functieaanduiding ‘groen – lage beplanting’ mag uitsluitend (erf)beplanting met een hoogte van maximaal 1 meter gerealiseerd worden om zo de kruising Dahliastraat – Witteweg overzichtelijk te houden.
Het westelijke deel van het perceel zal worden ingericht met een boomgaard met hoogstamfruitbomen.



Figuur 4.3 Landschapsinrichtingsplan Dahliastraat 91, Brabants landschap, locatie rood omlijnd

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Dahliastraat 91 te Made zijn onderzoeken verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied van ca. 6159 m2. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

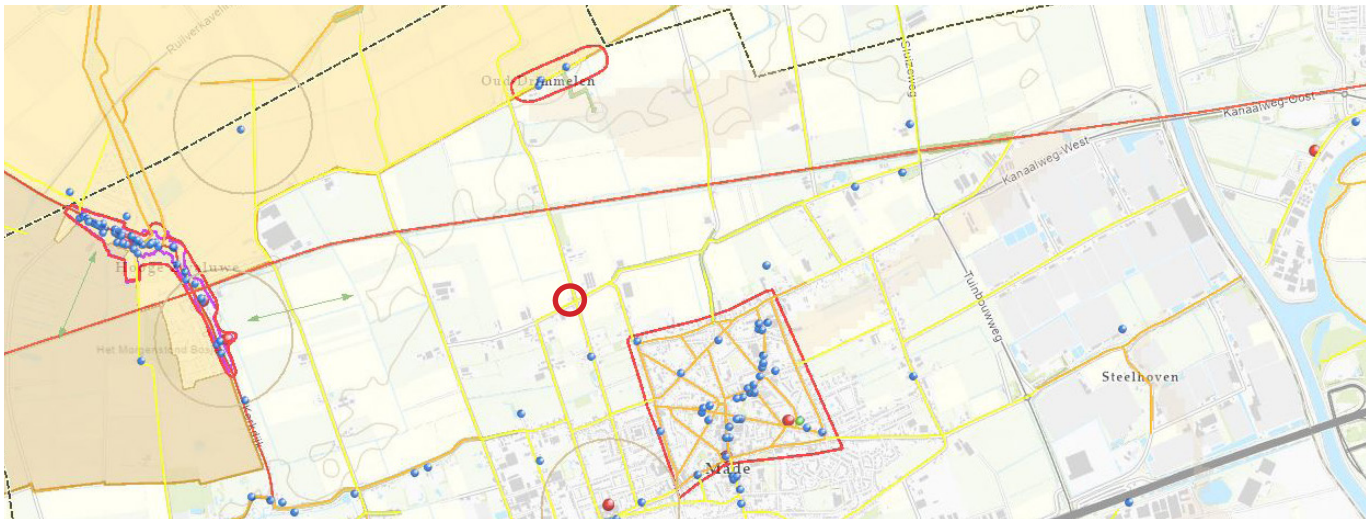
5.1.1 Cultuurhistorie

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 juli 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

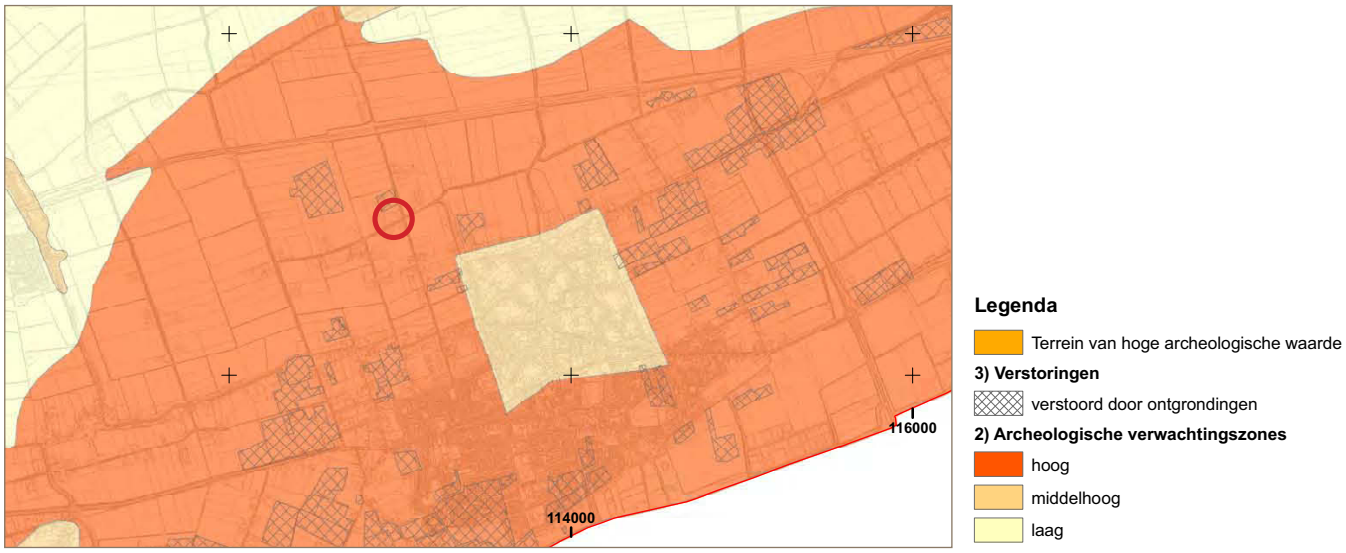
Beleid provincie Noord-Brabant

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



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2015 Noord-Brabant, er zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen in het geding. Planlocatie rood omcirkeld.

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 Archeologische beleidskaart Drimmelen.



Figuur 5.2: Uitsnede archeologische beleidskaart Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Conclusie
Het perceel ligt aan twee cultuurhistorische elementen van redelijk hoge waarde, namelijk de Witteweg en de Dahliastraat. Beide structuren zijn van oudsher bebouwingslinten in het buitengebied. Deze twee linten kruisen elkaar ter hoogte van de planlocatie. Doordat de toekomstige bebouwing verder van deze kruising komt te liggen dan de huidige bebouwing, wordt de ontmoeting van deze twee ruimtelijke structuren duidelijker. Daarnaast zal door het slopen van de huidige leegstaande en vervallen bebouwing, en het bouwen van nieuwe bebouwing in een heldere erf opzet, de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie verbeteren. Het bestemmingsplan maakt daarmee geen ontwikkelingen mogelijk die deze cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle elementen.

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 juli 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 locatie is aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Onderzoek
Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het te ontwikkelen plangebied (Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Econsultancy, Projectcode: 14737.001, 26 februari 2021). Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in het gebied. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

In het plangebied geldt volgens het bestemmingsplan Buitengebied (2014) een 'Waarde- Archeologie - 1'.
Dit betekent dat bij voorgenomen nieuwbouw of bodemingrepen met een omvang van minimaal 100 m2 en dieper dan 50 cm -Mv een archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien de herontwikkeling in het gebied deze omvang overschrijdt, is een archeologisch onderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1 en het voor dit onderzoek opgestelde Plan van Aanpak (Melman, 2019).

<u>Conclusie</u>
Het onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting bevestigd en er blijkt dat archeologische resten al vanaf 30 -MV aanwezig kunnen zijn. Daarom is voorzien in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1.

Om te bezien of er daadwerkelijk sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats, wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. P.M

Hiervoor wordt een Programma van Eisen opgesteld en vervolgens beoordeeld door het bevoegd gezag. Op basis van dit onderzoek wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' verwijderd indien er geen vindplaats aanwezig is, of aangepast indien dit wel het geval is en men de vindplaats in situ kan behouden. In dien behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort, dan kan ook eventueel benodigde opgraving binnen deze ruimtelijke procedure uitgevoerd worden.

5.2 Bodem
Door Moerdijk Bodemsanering b.v. is voor het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dahliastraat 91 te Made, Moerdijk Bodemsanering b.v., projectnr. 20180514, versie: definitief 03, 4 november 2019 en Verkennend bodem- en asbestonderzoek Leeuwerikstraat (ong.) te Made, AGEL adviseurs, projectnummer 2465.01.191.r1, d.d. 30 april 2019). 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

Verkennend bodem en asbest onderzoek
De locatie heeft een oppervlakte van 6.150 m2 en betreft een voormalige boerderij met weiland.
De onderzoekslocatie beperkt zich tot de geplande aankoop en heeft een oppervlakte van circa 5.000 m2.
Ter plaatse van twee schuren is asbesthoudende dakbedekking aanwezig. Waarbij ter plaatse van één schuur geen dakgoot onder de dakrand aanwezig is.
Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatieinspectie) blijkt dat de puin(houdende bodem)laag rondom het erf en de toplaag onder de dakrand van de westelijke schuur als heterogeen verdacht beschouwd dienen te worden ten aanzien van asbest in grond. Het overige terrein kan als onverdacht beschouwd worden.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

A) Gehele locatie, circa 5.000 m2:
- In de zwak puinhoudende bovengrond ter plaatse van M01 is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet benaderd.
- In de zintuiglijk 'schone' bovengrond ter plaatse van M02 en M03 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de zintuiglijk 'schone' ondergrond ter plaatse van M04 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van GW01 zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese ‘onverdachte’ locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhoging aan PAK in de bovengrond is echter gering en kan als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

B) Puin(houdende bodem)laag rondom het erf, circa 1.000 m2:
- In de puinlaag ter plaatse van AM01 is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen.
- In de puinhoudende bodem ter plaatse van AM02 is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese heterogeen ‘verdachte’ locatie kan worden verworpen aangezien geen asbest is aangetroffen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

C) Toplaag onder asbesthoudende dakbedekking, circa 28 m2:
- In de toplaag onder de asbesthoudende dakbedekking ter plaatse van AM03 is een licht verhoogd gehalte asbest aangetroffen. De interventiewaarde van asbest wordt niet benaderd.

Conclusie
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de tevoren gestelde hypothese ‘onverdachte’ locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhoging aan PAK in de bovengrond is echter gering en kan als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het verrichte onderzoek vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat de tevoren gestelde hypothese ‘verdachte’ locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De interventiewaarde van asbest wordt daarentegen niet benaderd. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.
In geval dat er grond ontgraafd en afgevoerd wordt dient dit eerst onderzocht te worden middels een AP04-onderzoek.

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.
Econsultancy heeft voor het te ontwikkelen plan een quickscan wet natuurbescherming uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het Rapportage quickscan Wet natuurbescherming (Econsultancy, rapportnummer: 14737.002, versie D2, 17 februari 2021).
Het onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebieds beschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000).
In het uitgevoerde onderzoek 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) en enkele digitale verspreidingsatlassen.

Onderzoek
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. In dit geval is het plangebied op een dergelijke grote afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Het meest nabijgelegen en tevens stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, de Biesbosch, bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten noorden van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten.

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
Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten waargenomen. Hierbij is tevens gelet op de aanwezigheid van (beschermde) muurvegetatie. De onderzoekslocatie bestaat uit gras, bestaande uit een pioniervegetatie met verschillende ruigtesoorten. Tijdens het veldbezoek zijn onder andere de volgende vaatplanten waargenomen: paardenbloemen, ridderzuring en gewone melkdistel. De plan-ten op de onderzoekslocatie geven aan dat de bodem voedselrijk, zuur en vochtig is. In dergelijke pioniersvegetaties zijn geen beschermde soorten te verwachten. De meeste beschermde vaatplanten en de daarbij horende specifieke groeiomstandigheden zijn zeldzaam te noemen en zijn op de onder-zoekslocatie niet aanwezig.

Broedvogels
Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de afgelopen 5 jaar binnen enkele kilometers van de onderzoekslocatie vogelsoorten waargenomen waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn. Deze categorie 1-4 broedvogelsoorten zijn: gierzwaluw, huismus, slechtvalk, steenuil, kerkuil, grote gele kwikstaart, ooievaar, boomvalk, buizerd, havik, ransuil, sperwer en wespendief.
De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders zoals spechten en mezen, of makers van grote nesten zoals ekster en zwarte kraai. Voor de vogelsoorten in deze categorie geldt een jaarronde nestbescherming enkel bij ecologisch zwaarwegende redenen. De bebouwing/beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan algemene broedvogelsoorten zoals kauw en houtduif. Tijdens het veldbezoek is er een nest aangetroffen, vermoedelijk van een Turkse tortel of andere algemene duivensoort. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van de verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen. Dit zijn nesten van koloniebroeders die elk seizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. Volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming is het verboden nesten van huismussen en gierzwaluwen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen.
Indien er op de onderzoekslocatie nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Met betrekking tot het verwijderen van de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als de winterkoning. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het snoeiafval niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen. Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus en gierzwaluw op de onderzoekslocatie aanwezig zijn dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van de soorten.

Grondgebonden zoogdieren
Het plangebied is geschikt als leefgebied voor de wezel en bunzing. De onderzoekslocatie vormt tevens een geschikt habitat voor algemene grondgebonden zoogdieren. Tijdens de veldinspectie zijn muizenritten aangetroffen in het gras ten noorden van de bebouwing wat wijst op gebruik door veldmuizen. Voor algemene grondgebonden zoogdieren geldt in de provincie Noord-Brabant een algehele vrijstelling, mits de zorgplicht in acht genomen wordt.

Vleermuizen
De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.
Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.
Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen.

De vleermuissoorten die onderzocht dienen te worden zijn de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Een dergelijk aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus, versie 2021). Dit houdt in dat afhankelijk van de potentiële functies er in de periode mei tot en met juli een aantal veldbezoeken uitgevoerd dienen te worden. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld of er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van het project.

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
De onderzoekslocatie vervult mogelijk een beschermde functie voor de huismus, gierzwaluw, wezel, bunzing en gebouwbewonende vleermuissoorten. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar bovenstaande soorten om eventuele negatieve gevolgen op potentieel aanwezige rust- en verblijfplaatsen en broedlocaties uit te sluiten. De voorkeur gaat uit naar het uitvoeren van dit onderzoek in de optimale periode (maart tot en met augustus). Dit veldonderzoek neemt in totaal ongeveer 6 tot 8 weken in beslag.
De onderzoeksresultaten van dit aanvullende onderzoek zullen te zijner tijd hier in de toelichting van dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Ten aanzien van de algemene broedvogels die op de onderzoekslocatie kunnen broeden wordt aanbevolen om buiten het broedseizoen te werken (buiten maart tot september). Ten opzichte van algemene zoogdier- en amfibiesoorten dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht.
Voor effecten op het Natura 2000/gebied is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De uitkomsten daarvan worden in de volgende paragraaf beschreven

Vervolgonderzoek
Vanuit de hiervoor genoemde ecologische quickscan is geconcludeerd dat nader soortspecifiek onderzoek nodig is naar Huismus, Gierzwaluw, kleine marterachtigen en vleermuizen. Het doel van de ecologische vervolgonderzoeken is om de aan- of afwezigheid van beschermde soorten binnen het projectgebied aan te tonen en eventuele negatieve effecten van de ruimtelijke ingreep op deze soorten in kaart te brengen.
De resultaten van het vervolgonderzoek zijn vervat in het rapport ‘Ecologische vervolgonderzoeken Dahliastraat 91 te Made, Maasarend b.v. , projectnummer 2021-059, 22 september 2021’.

Om vast te kunnen stellen of Huismus, Gierzwaluw, kleine marterachtigen en vleermuizen voorkomen in het projectgebied, is nader soortspecifiek onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dat onderzoek kan er bepaald worden of er mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn en kunnen de volgende onderzoeksvragen worden beantwoord:
- Maken Huismus, Gierzwaluw, kleine marterachtigen en vleermuizen gebruik van het projectgebied?
- Heeft de uitvoering van de gewenste ruimtelijke ingreep een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van Huismus, Gierzwaluw, kleine marterachtigen en vleermuizen?
- Is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk vanuit de regelgeving omtrent de flora en fauna?

Maken Huismus, Gierzwaluw, kleine marterachtigen en vleermuizen gebruik van het projectgebied?
Huismus, Gierzwaluw, kleine marterachtigen maken niet of in zeer beperkte mate gebruik van het projectgebied. Huismus, Gierzwaluw en kleine marterachtigen ontbreken volledig. Vleermuizen maken slechts in beperkte mate gebruik van het projectgebied om te foerageren.

Heeft de uitvoering van de gewenste ruimtelijke ingreep een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van Huismus, Gierzwaluw, kleine marterachtigen en vleermuizen?
De gewenste ruimtelijke ingreep heeft geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. De meeste onderzochte soorten ontbreken volledig. Ten aanzien van het foerageren van vleermuizen geldt dat het projectgebied geen dienst doet als essentieel foerageergebied en deze van marginaal belang is voor vleermuispopulaties.

Is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk vanuit de regelgeving omtrent de Wet Natuurbescherming?
De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan onverminderd plaatsvinden zonder kans op overtreding van bepalingen uit de Wet Natuurbescherming (Rijksoverheid, 2017).

Conclusie en advies
Het is niet noodzakelijk om mitigerende en/of compenserende maatregelen te treffen voor beschermde soorten. Bij de realisatie van de nieuwbouw kan er wel aan worden gedacht om voorzieningen voor gebouw bewonende soorten aan te brengen. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van duurzame nestkasten voor Huismus of inbouwstenen voor vleermuizen.

Aanbevelingen
Voor in de omgeving verblijvende vleermuizen die gebruik kunnen maken van het perceel en de bomenrij langs de weg wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken of andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.

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.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is een onderdeel van Natura 2000. Het PAS is vooral gericht op het verminderen van de stikstofdepositie. Het PAS beoogt:
- Het scheppen van de zogeheten ontwikkelingsruimte. Binnen de grenzen van een dalende stikstofdepositie verantwoorde ruimte zoeken om met behoud van de instandhoudingdoelen toch vergunningen te kunnen geven voor nieuwe economische activiteiten

- Het behoud en herstel van de bedreigde habitattypes. Door de beoogde daling van de stikstofdepositie een extra impuls te geven en door per habitattype aparte herstelmaatregelen te nemen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet aan de orde.
Hoewel plannen niet vergunningsplichtig zijn onder de Wnb (het opstellen van plannen is niet aan te merken als stikstof producerende activiteit) is het wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het (bestemmings)plan op haalbaarheid te toetsen. Uit het rekeninstrument AERIUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit geeft een beeld over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb.

Onderzoek
Econsultancy B.V. heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (Onderzoek stikstofdepositie Dahliastraat 91 te Made, Econsultancy, documentkenmerk: 14737.003, 10 februari 2021).
De initiatiefnemer is voornemens de bestaande gebouwen te slopen en een nieuwe woning en bedrijfsloods te realiseren. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden.
De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.
De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen, de verkeersbewegingen ten gevolge van het bestaande bedrijfspand, het gasverbruik van het bestaande bedrijfspand en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop en constructie. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan en het gasverbruik van het bestaande bedrijf.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

<u>Conclusie</u>
De beoogde ontwikkeling zal niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en dus kunnen negatieve effecten op Natura-2000 gebieden worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

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.

Waterbergingsopgave
In de huidige situatie is ca. 1240 m² van de locatie verhard. Hiervan is ca. 590 m² bebouwd oppervlak en ca. 650 m² overige verharding. Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding. Het bestaande bouwvlak wordt beperkt, waardoor de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied afnemen.

In de toekomstige situatie zal er ca. 710 m² aan bebouwd oppervlak zijn. Deze 710 m² is opgedeeld in een bedrijfsloods van 550 m² (met een maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen van 552 m²) en een bedrijfswoning van ca. 160 m².
De overige verharding in de nieuwe situatie zal ca. 1000 m² in beslag nemen (terras, oprit, parkeerplaatsen, erf).
In de toekomstige situatie zal in totaal ca. 1710 m² van de locatie verhard zijn.
Hieruit kan geconcludeerd worden dat in de toekomstige situatie het verharde oppervlak toe zal nemen met ca. 470 m².

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² wordt de rekenregel door het waterschap toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak toenemen met ca. 470 m². Compenserende maatregelen zijn dus niet nodig.

Verhard oppervlak bestaande situatie	ca. 1240 m²
Verhard oppervlak nieuwe situatie	ca. 1710 m²
Toename verhard oppervlak	**ca. 470 m²**

Conclusie
Doordat de toename van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie niet meer bedraagt dan 500 m² is het niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te treffen ten behoeve van waterberging.

Hemelwater kan op een groot deel van het perceel direct infiltreren. Hemelwater dat op het verharde deel valt kan worden geloosd op de omliggende sloten.
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. Hemelwater dat wordt opgevangen op het terrein kan in deze situatie eventueel worden geloosd op de omliggende bestaande waterlopen.

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 aangrenzende wegen aan de locatie Dahliastraat 91 (Dahliastraat, Witteweg) betreffen beide 60 km/uur wegen. In de huidige situatie is de woning gesitueerd op ca. 5 meter van het kruispunt van de Dahliastraat en Witteweg. In de toekomstige situatie zal de situering van de nieuwe bedrijfswoning op ca. 40 meter van het kruispunt liggen, en zal daarmee gunstiger zijn ten opzichte van de huidige situatie.
De woning zal aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

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 5.3: Overzicht omliggende bedrijven, locatie wit omlijnd

Adres	Categorie VNG	Richtafstand in meters	Afstand in m. tot locatie Dahliastraat (bestemmingsgrens bedrijven tot plangebied)	
Geraniumstraat 50	3.1	50 m	ca. 150 m	voldoet

Ten zuidwesten van het plangebied op Geraniumstraat 50 is een agrarisch loonwerkbedrijf gesitueerd. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan. Het loonwerkbedrijf wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt door de beoogde ontwikkeling. Er liggen al kwetsbare objecten (woningen) dichterbij.

Geurhinder

Wettelijk kader
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. De Leeuwerikstraat is gelegen binnen de bebouwde kom.
Gemeenten mogen van bovenstaande normen en afstanden afwijken middels een gemeentelijke verordening. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten middels deze verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen. De gemeente Drimmelen heeft geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

In de omgeving van de locatie zijn twee veehouderijen gelegen.
- Aan de Witteweg 12 wordt pluimvee gehouden. Aangezien er diercategorieën aanwezig zijn waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld geldt een minimale afstand van 200 meter. Aan deze afstandseis wordt niet voldaan. De feitelijke afstand van de te ontwikkelen bedrijfswoning tot de veehouderij is ca. 140 meter.
- Aan de Witteweg 20 bevindt zich tevens een veehouderij. Het is onbekend welke diercategorieën er aanwezig zijn en of hiervoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Daarom wordt er een minimale afstand van 200 meter aangehouden. Aan deze afstandseis wordt voldaan. De feitelijke afstand van de te ontwikkelen bedrijfswoning tot de veehouderij is ca. 230 meter.

Adres	Categorie VNG	Richtafstand in meters	Afstand in m. tot locatie Dahliastraat (bestemmingsgrens bedrijven tot plangebied)	
Witteweg 12	4.1	200 m	ca. 140 m	voldoet niet
Witteweg 20	4.1	200 m	ca. 230 m	voldoet

Conclusie
Ten noordoosten van de locatie is een pluimveehouderij gelegen op een afstand van ca. 140 meter. Ten westen van de locatie is tevens een veehouderij gelegen. Deze veehouderijen vallen onder categorie 4.1. In beide gevallen dient er rekening te worden gehouden met een richtafstand van 200 meter. De huidige afstand tussen de bestaande woning en de pluimveehouderij aan de Witteweg 12 is ca. 100 meter. In de toekomstige situatie zal de nieuwe bedrijfswoning gesitueerd worden op een afstand van ca. 140 meter van de pluimveehouderij. De positie van de bedrijfswoning in de toekomstige situatie zal dus verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.
De veehouderij ten westen van het plangebied ligt op ca. 230 meter afstand en voldoet daarmee aan de richtafstand. Uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen worden niet beperkt.

Geconcludeerd wordt dan ook dat, ten aanzien van het aspect “milieuzonering bedrijven” er door de beoogde ontwikkeling geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie. De genoemde feitelijke afstanden tussen het voorliggend plangebied en de diverse bedrijven worden op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009 als toereikend betiteld.

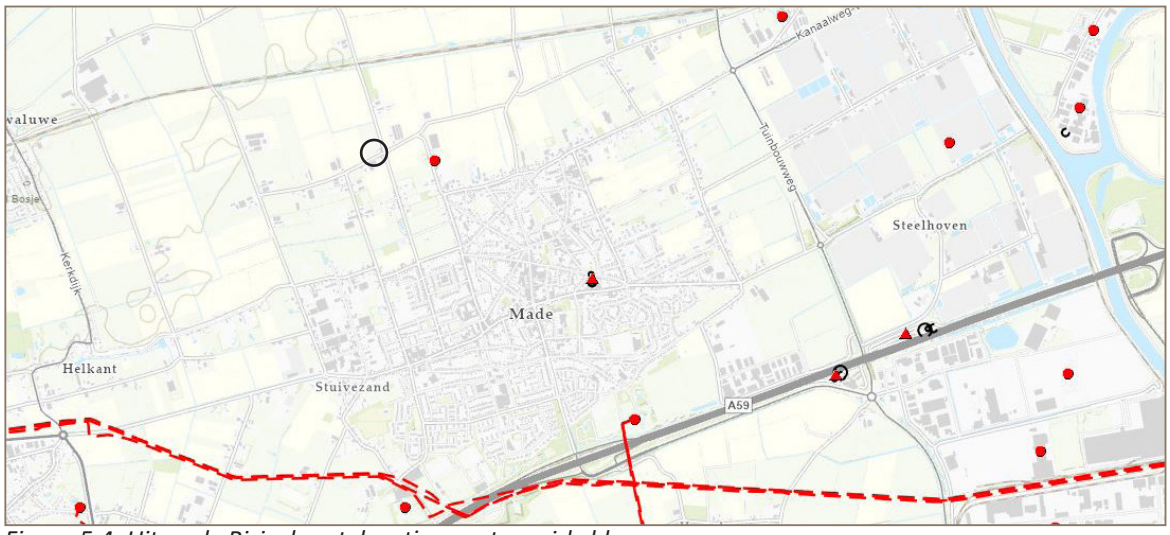
5.3.6 Luchtkwaliteit
Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat ‘in niet betekenende mate wordt bijgedragen’ aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 1 bedrijfswoning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

5.4 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).

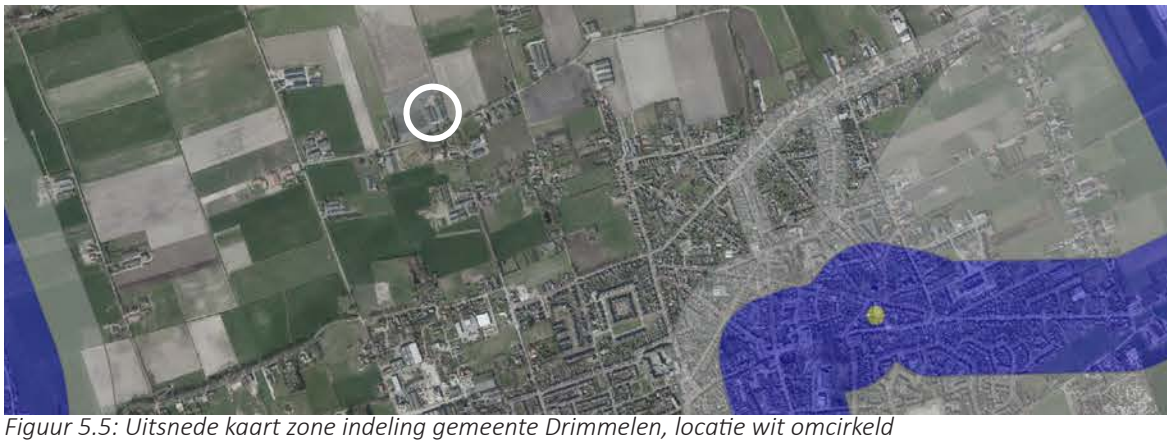
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende 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 5.4: Uitsnede Risicokaart, locatie zwart omcirkeld


Figuur 5.5: Uitsnede kaart zone indeling gemeente Drimmelen, locatie wit 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.

Ten zuiden van de kern Made liggen op een afstand van ruim 1.8 kilometer transportbuisleidingen. Deze afstand is zodanig groot dat er geen effecten zijn op de planontwikkeling. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ten oosten van het plangebied ligt op een afstand van ca. 310 meter een Bevi-inrichting. Deze afstand is zodanig groot dat er geen effecten zijn op de planontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Kabels en leidingen

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

5.6 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd en op 7 juli 2017 is de herziene m.e.r.-richtlijn in werking getreden. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, 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’.
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 ontwikkeling is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

<u>Conclusie</u>
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.
Wel is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

6.2.2 Bestemmingen

Agrarisch-1
De voor Agrarisch-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en behoud en herstel van landschapswaarden. Er mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht.

Bedrijf
De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor niet- agrarische bedrijven tot maximaal categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is een specifieke functieaanduiding ‘isolatiebedrijf’ opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’.
De maximale goot- en nokhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 6 meter respectievelijk 11 meter bedragen. Er is een functie aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. De maximale goot- en nokhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 7 meter respectievelijk 11 meter bedragen.

Groen - Landschappelijke inpassing
De binnen de bestemming ‘Groen - Landschappelijke inpassing’ gelegen gronden maken onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de kwaliteitsverbetering van het landschap waarborgt. Gronden of gebouwen mogen pas in gebruik worden genomen als de landschappelijke inrichting is gerealiseerd, danwel is verzekerd dat dit binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd.

Waarde-Archeologie 1
Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische (verwachtings) waarden is de dubbelbestemming ’Waarde – Archeologie 1’ opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m2 en die dieper gaan dan 0,3 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 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.

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

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

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Dahliastraat 91 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.

In het voorliggende geval is de locatie in eigendom van een particulier. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer en hierin haar afspraken omtrent de gronden die in eigendom bij de gemeente zijn vast te leggen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog
In het kader van de omgevingsdialoog is het plan is voorgelegd aan grondeigenaren, bewoners en bedrijven in de buurt. Het gaat om de volgende adressen en locaties:

- Witteweg 5, 7, 12/12a en 20
- Dahliastraat 89, 120 en 122

Alle betrokkenen hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Eenieder heeft dit via een mail bevestigd. Sommigen hebben zelfs aangegeven dat het een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie.
Ook de eigenaar van het noordelijk deel van het bestemmingsplan is geïnformeerd over het verwijderen van het resterende deel van het agrarisch bouwvlak op zijn locatie, kadastraal bekend onder nummer 2997.
Ook deze eigenaar heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling en het verwijderen van het agrarisch bouwvlak op zijn perceel en heeft dit bevestigd per e-mail.

Ontwerp
Het ontwerp bestemmingsplan zal, conform het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast zal het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen.
Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

WELMERS BURG STEDENBOUW

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