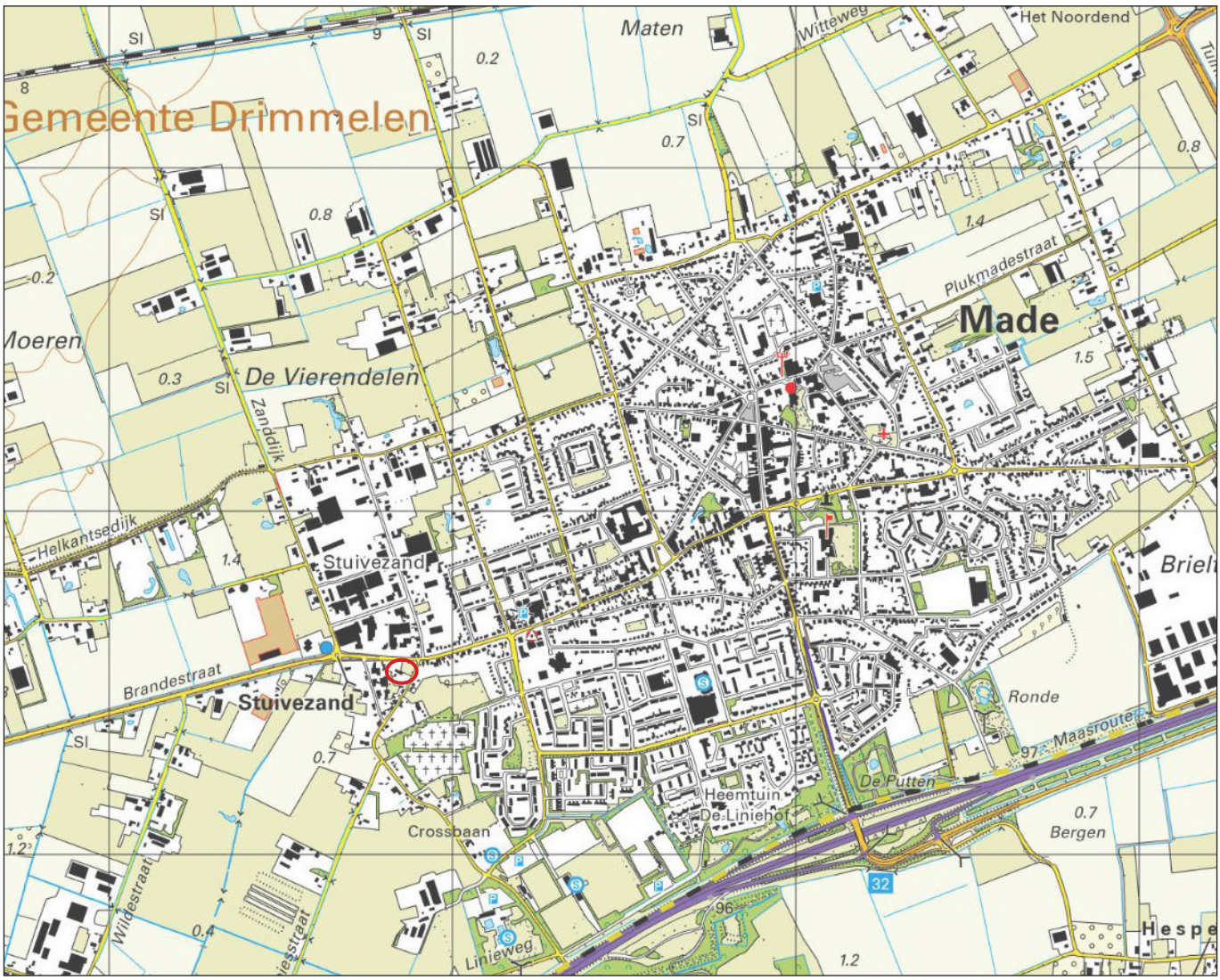
Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made”
Ontwerp



Gorinchem, 8 maart 2022

NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-on01

WELMERS BURG STEDENBOUW

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

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made”

Ontwerp

Toelichting

Gorinchem, 8 maart 2022

NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-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 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving 12
2.2 Provinciaal beleid 14
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 14
2.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving' 14
2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 15
2.3 Regionaal beleid 17
2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011) 17
2.4 Gemeentelijk beleid 18
2.4.1 Structuurvisie 2033 18
2.4.2 Woonbehoefte 19
2.4.3 Nota woningbouwprogramma 2016-2024 19
2.4.4 Welstandsnota 20
2.4.5 Groenbeleidsplan 20
2.5 Conclusie 21

3 Analyse van de bestaande situatie 23
3.1 Historische ontwikkeling 23
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur 23

4 Planontwikkeling 25
4.1 Huidige situatie 25
4.2 Toekomstige situatie 25
4.3 Verkeer en parkeren 26

5 Onderzoek en verantwoording 29
5.1 Cultuurhistorie en Archeologie 29
5.1.1 Cultuurhistorie 29
5.1.2 Archeologie 30
5.2 Bodem 32
5.3 Milieu 33
5.3.1 Flora en Fauna 33
5.3.2 Stikstofdepositie 36
5.3.3 Waterparagraaf 37
5.3.4 Wegverkeerslawaai 39
5.4.5 Bedrijven en milieuzonering 40
5.4.6 Luchtkwaliteit 44
5.5 Externe veiligheid 45

5.6 Kabels en leidingen 46
5.7 Vormvrije MER beoordeling 46

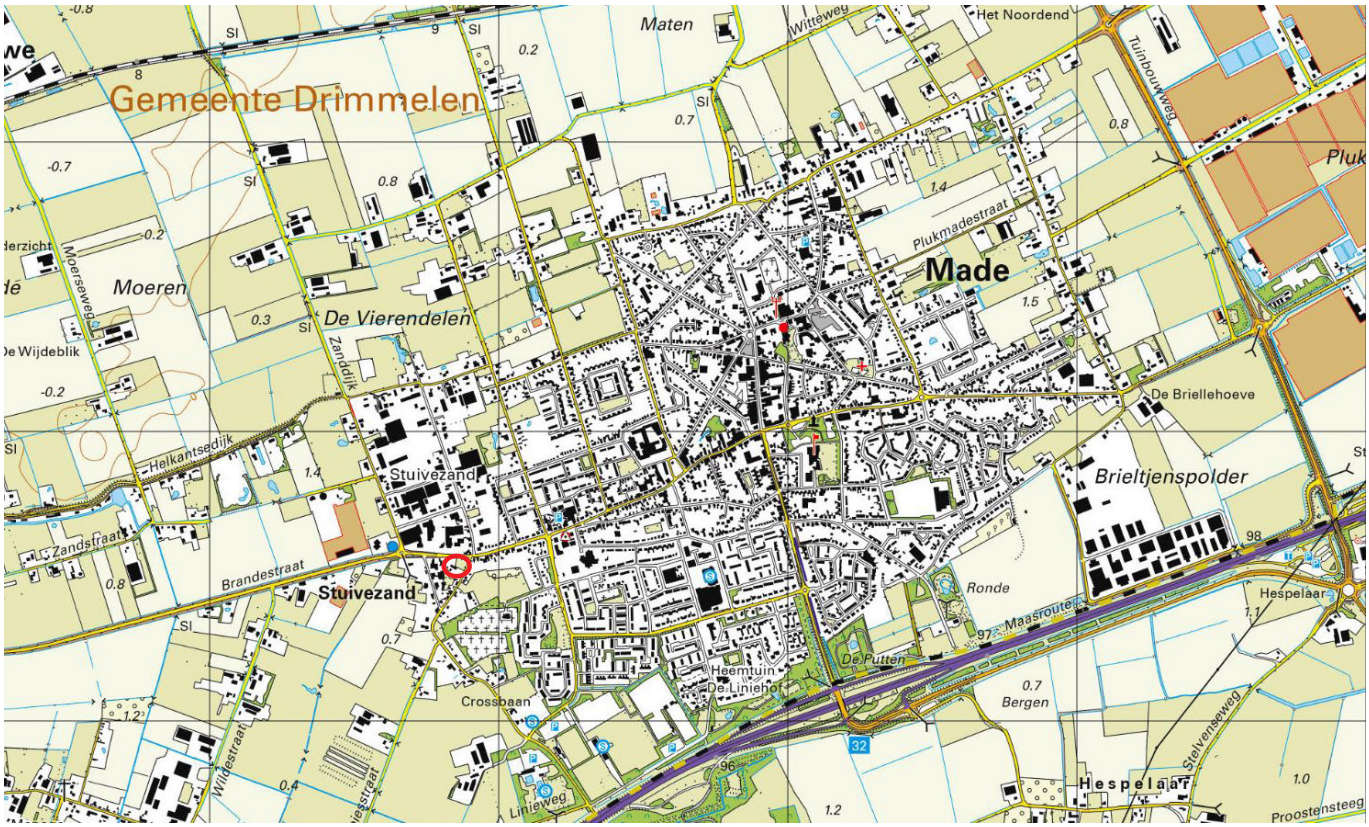
6 Juridische aspecten 48
6.1 Het juridisch plan 48
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 48
6.2.1 Inleidende bepalingen 48
6.2.2 Bestemmingen 48
6.2.3 Algemene regels en slotbepalingen 48

7 Uitvoerbaarheid 50
7.1 Economische uitvoerbaarheid 50
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50

Overzicht van losse bijlagen

Bijlagen bij de toelichting:

1. Bureauonderzoek en inventariserend archeologisch veldonderzoek, BAAC onderzoeks- en adviesbureau, rapportagenr. V-18.0230, 20 augustus 2020;
2. Archeologisch karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, Transect b.v.,projectnr. 20090034, versie 1.1, 11-03-2022
3. Verkennend bodemonderzoek, Inventerra milieuadviesbureau, rapportagenr. 17-2103-R01AvH/ML, 31 mei 2017;
4. Verkennend asbestonderzoek, Bodeminzicht, projectnr. B2132, versie 1, 14 september 2018;
5. Nader asbestonderzoek en actualisering zinkgehalte in grondwater, Bodeminzicht, projectnr. B2522, versie 1, 15 september 2020;
6. Nader grondwateronderzoek zinkgehalte, Bodeminzicht, projectnr. B2589, versie 1, 19 januari 2021
7. Akoestisch onderzoek, Sain milieuadvies, projectnr. 2020-3075-1, 10 februari 2022;
8. Geuronderzoek (wgv), Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2007/067/ROS-02, versie B, 12 oktober 2021;
9. Ecologische quickscan, Maasarend, praktisch in ecologie, projectnr. 2022-025, 22 februari 2022;
10. Boomeffectanalyse, van Helvoirt b.v., projectnr. 20202749, 29 januari 2021;
11. Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2007/076/ROS-01, versie B, 11 februari 2022
12. Standaard verantwoording Veiligheidsregio 2020;
13. Vormvrije m.e.r., WelmersBurg Stedenbouw, versie 1, 29 januari 2021
14. Nota inspraak geanonimiseerd Zuideindsestraat 47 Made, 14-02-2022



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

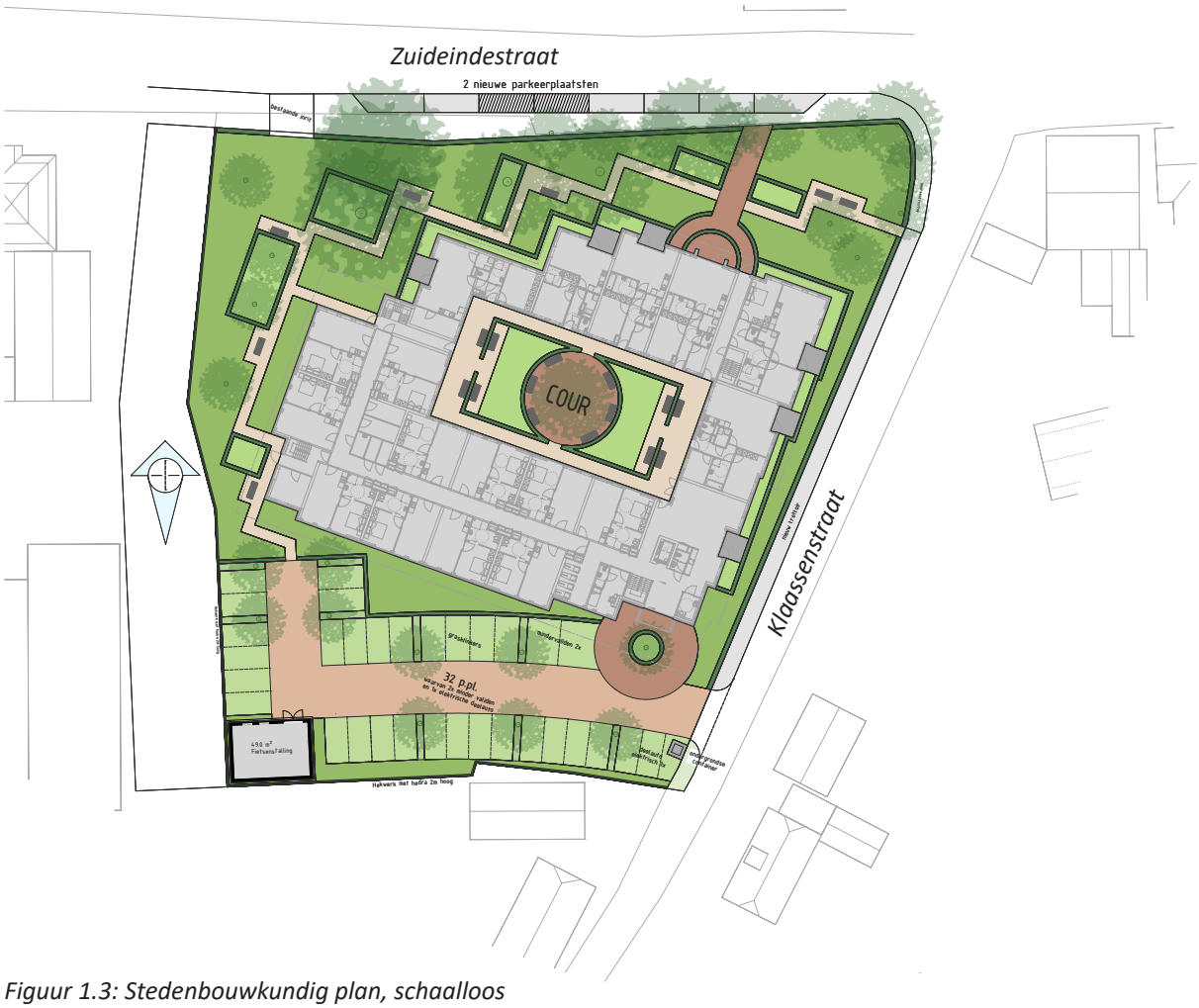
Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel dat aan de Zuideindsestraat en Klaassenstraat van het Brabantse dorp Made is gelegen. De locatie is gelegen aan de westrand van de kern van Made.
De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "Zuideindsestraat 47 te Made" is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar MadeZes47 b.v. om hier een zorgcomplex met maximaal 43 zorgappartementen en wooneenheden te realiseren.
Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Made' geldt hier de bestemming 'Wonen' en is het niet mogelijk om woningen toe te voegen. Tevens zijn zorgappartementen en-wooneenheden niet mogelijk binnen de woonbestemming.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling die de bouw van maximaal 43 zorgappartementen en-wooneenheden mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Zuideindsestraat en Klaassenstraat is gelegen aan de westrand van de kern Made (zie figuur 1.1). De locatie ligt op de overgang naar het buurtschap Stuivezand aan de westzijde van het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.600 m2 waarop een boerderij is gesitueerd. Deze boerderij staat momenteel leeg, is al enkele jaren niet meer in gebruik en dreigt in verval te raken.

Aan de noordkant en oostkant van de locatie begrenzen de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat het plangebied. Aan de overzijde van de Zuideindsestraat is een bedrijventerrein gelegen. Aan de zuidkant van de locatie zijn bestaande woningen gelegen. Ten westen van de locatie is bedrijvigheid gevestigd, waaronder een kleinschalige veehouderij.
In figuur 1.1 en 1.2 is het plangebied weergegeven. In figuur 1.3 is het indicatieve stedenbouwkundig plan opgenomen.

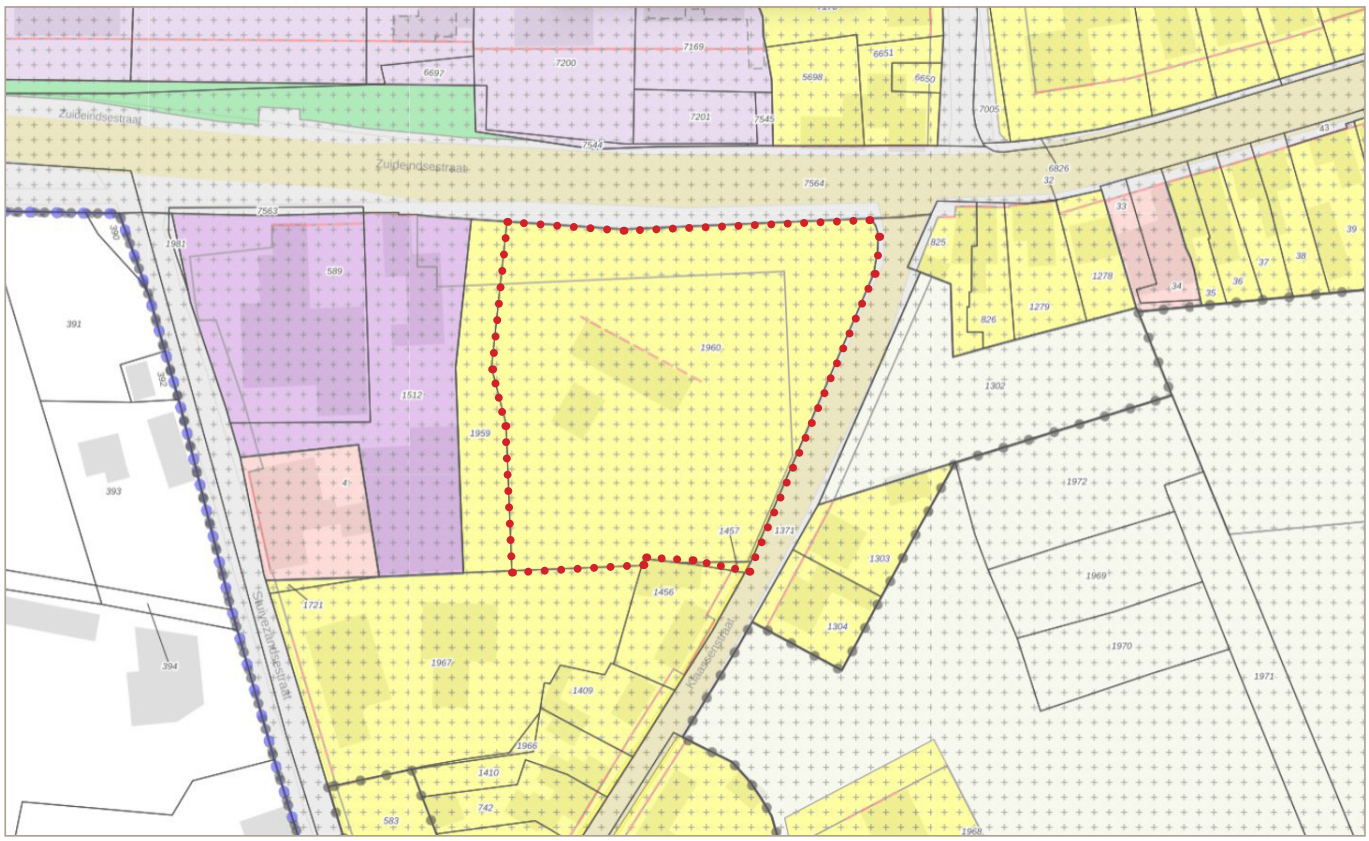


Figuur 1.3: Stedenbouwkundig plan, schaalloos

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan “Kern Made” dat op 21 maart 2013 is vastgesteld. In het bestemmingsplan “Kern Made” heeft het plangebied de bestemming ‘Wonen’ met een ruim bouwvlak. Om de nieuwe zorgappartementen en wooneenheden juridisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

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



Figuur 1.4: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’, locatie in rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Beleidsaspecten

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

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (22 februari 2019)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
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’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. In uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), van 28 juni 2017, zijn 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.
Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling aan de Zuideindsestraat 47, met een omvang van 43 zorgappartementen en wooneenheden, is aan te merken als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

In paragraaf 2.4.2 van dit bestemmingsplan is de gemeentelijke Woonvisie 'Wonen op Maat' opgenomen. In de Woonvisie is de woningbehoefte per kern en woningtype in beeld gebracht. Uit de Woonvisie blijkt dat de bouw en ontwikkeling van sociale- en dure huurwoningen en goedkope koopwoningen het meest achter blijven.
Ook is er een flinke behoefte aan levensloopbestendige woningen. Hierbij speelt ook het aanbod voor intramuraal verblijf een belangrijke rol. Om deze achterstand in te lopen is het bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk meer de nadruk te leggen bij de bouw van dit type woningen.

De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan huurwoningen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Derhalve wordt met het planvoornemen voorzien in de kwalitatieve behoefte naar woningen. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling met 43 zorgappartementen en wooneenheden is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling is nodig om aan de woningbehoefte van ouderen en zorgbehoevenden in de kern Made te kunnen voldoen.
Het plan aan de Zuideindsestraat voorziet in een behoefte aan zorgwoningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er is in het plan aandacht voor wonen in het huursegment met een zorgindicatie.
De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er kan voor de ontsluiting van de woningen direct worden aangesloten op bestaande infrastructuur.
Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 naar verwachting in per 1 oktober 2022 of 1 januari 2023 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.

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

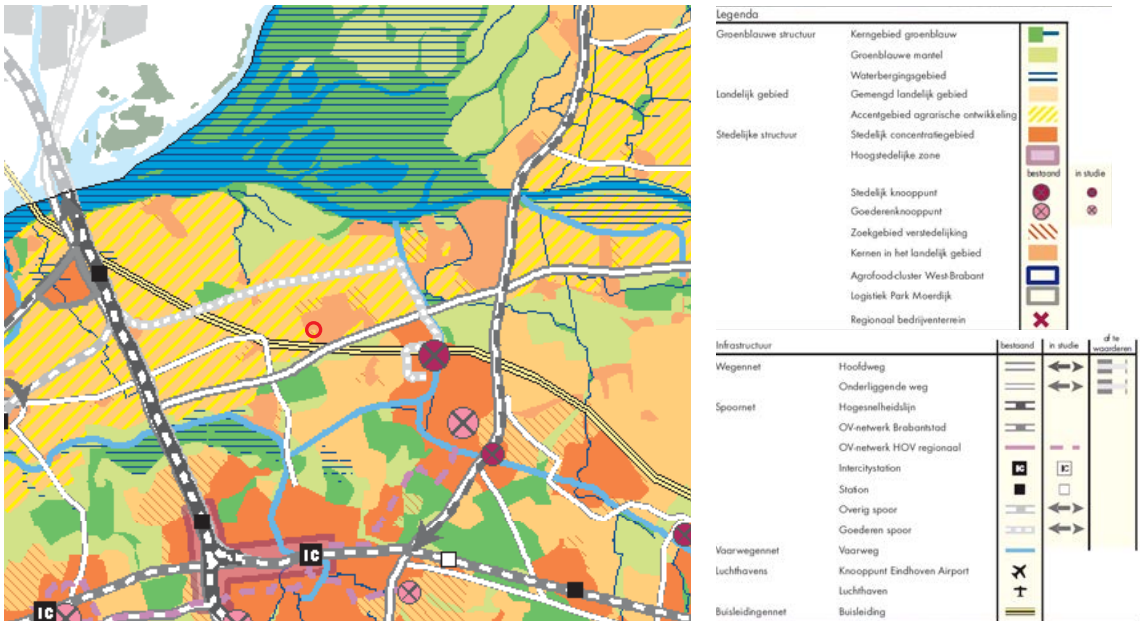
Geconcludeerd kan worden dat in algemene zin wordt voldaan aan de gestelde kernwaarden. De ontwikkeling betreft een zorgcomplex rondom een binnenhof op een groot perceel. Het toekomstige gebouw komt in het groen te staan. Rondom het gebouw wordt een groene plint gerealiseerd. De waardevolle bomen aan de Zuideindsestraat worden behouden.
In de directe omgeving zijn aantrekkelijke (groene) plekken die toekomstige bewoners te voet of te fiets kunnen bereiken. Richting het westen leidt de Zuideindsestraat tot het buitengebied. De Klaassenstraat richting het zuiden leidt naar het buitengebied en een speeltuintje. Richting het oosten liggen op loopafstand voorzieningen zoals een supermarkt, dagwinkels, een basisschool en een sportzaal.
In het plan krijgen bewoners met een zorgindicatie de mogelijkheid via een zorgaanbieder een appartement te huren en zorg op maat in te huren. Daarnaast worden er bewoners die 24 uur per dag intramurale zorg nodig hebben gehuisvest.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn daarnaast verschillende milieutechnische aspecten die invloed hebben op een gezonde leefomgeving onderzocht. Het gaat hierbij om aspecten als bodemkwaliteit, wegverkeerslawaai, stikstofdepositie en geur- en geluidhinder van eventuele bedrijven in de omgeving. In hoofdstuk 5 zijn deze onderzoeken inclusief conclusies en eventuele maatregelen uitgebreid beschreven.
Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zullen tevens de nieuwe woningen getoetst worden om te bezien of er een prettig binnenklimaat gerealiseerd wordt.
Geconcludeerd kan worden dat zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een 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 kern landelijk gebied.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>

De Structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied. De locatie is gelegen in de kern van Made en voorziet in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik. De leegstaande boerderij wordt gesloopt en er wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd voor bewoners met een zorgindicatie en voor intramurale zorg. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en de behoefte aan zorgwoningen is ook groot. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

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

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

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

Visie op duurzame energie
De provincie koppelt haar beleid aan het rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO2-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO2-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:
- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

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

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

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
Met de bouw van het toekomstige zorgcomplex wordt ook een verduurzaming geambieerd. Zo wordt er gewerkt met zo veel mogelijk prefab bouwdelen. Instalaties zoals liften en verlichting worden energiezuinig aangelegd en er wordt gebruik gemaakt een warmtepomp, zonnecollectoren en pv-panelen.
De indeling van het complex bestaat uit flexibele plattegronden, waardoor in de toekomst duurzaam met ruimtes omgegaan kan worden. De buitenruimte wordt ingericht met hergebruikte materialen en inheemse beplanting die zorgt voor biodiversiteit. Eén van de te realiseren parkeerplaatsen is bestemd voor een elektrische deelauto. Een deelauto is een auto die door meerdere mensen gebruikt wordt. De deelauto behoort aan het zorgcomplex toe en bewoners kunnen gezamenlijk van de auto gebruik maken. Dit scheelt zowel in kosten als in fysiek ruimtegebruik. Ook komen er laadpalen voor elektrische auto's en fietsen.

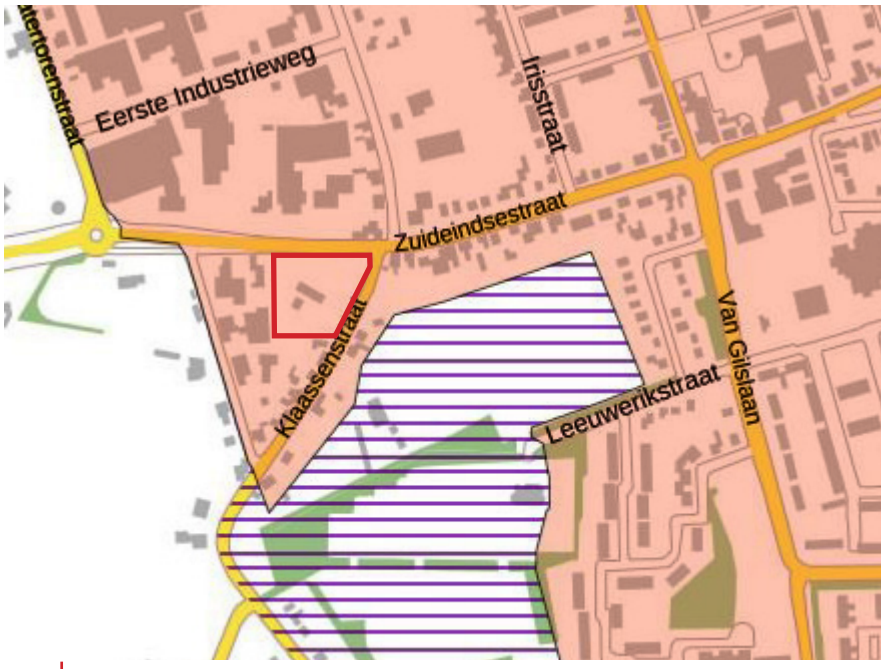
Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsapecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.2.3 Interim 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 Interim 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 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 is de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet naar verwachting in eind 2022, begin 2023 in werking.

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 de kern Made grotendeels aangegeven als 'Stedelijk gebied'. Aan de rand van de kern zijn gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. De locatie aan de Zuideindsestraat is aangewezen als 'Stedelijk gebied'.
Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor stedelijke ontwikkelingen in gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar' wordt in artikel 3.43 van de Interim Omgevingsverordening aangestuurd op de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdend met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het 'Stedelijk Gebied'.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende gebieden die aangewezen zijn als 'Verstedelijking afweegbaar' heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat de ontwikkelingen moeten passen binnen de regionale afspraken. Oftewel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).
In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.



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

Doorwerking in het bestemmingsplan

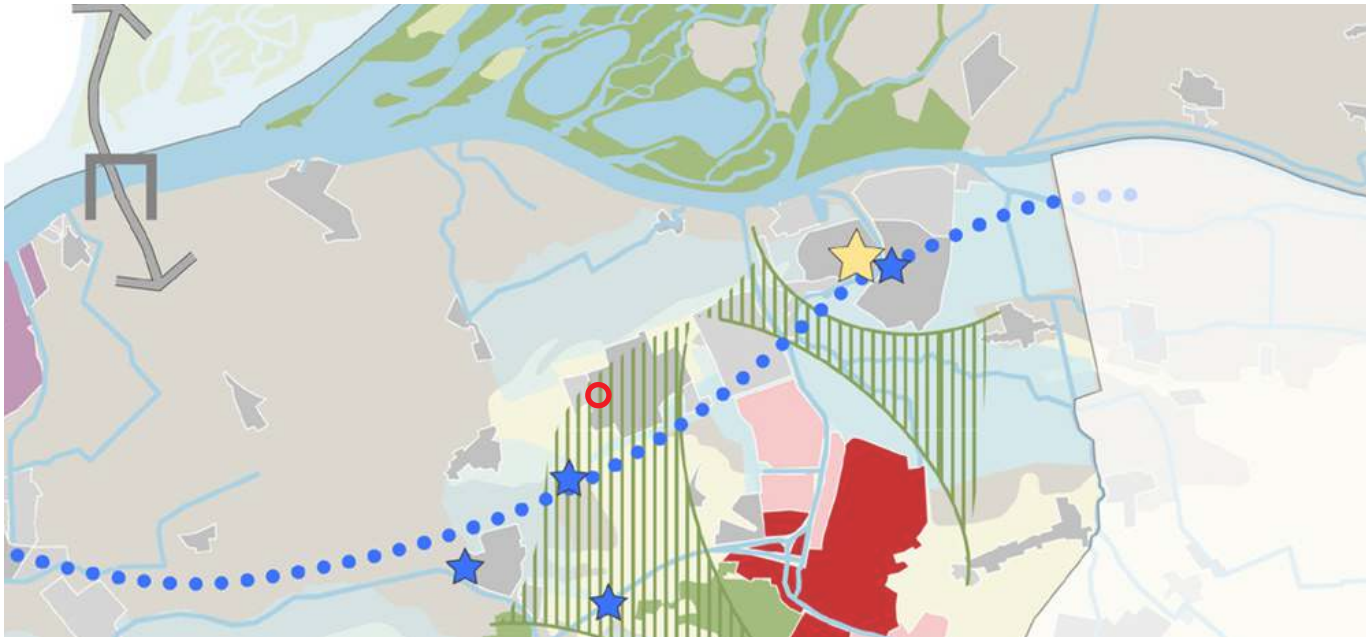
Het plangebied bevindt zich binnen de kern Made, in het stedelijk gebied, landelijke kern. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het beleid uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, dat gericht is op het bundelen van nieuwe ontwikkelingen binnen bestaande stedelijke gebieden. Het initiatief geeft invulling aan de wens om in te zetten op inbreiding en herstructurering.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

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

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



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

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. Op de locatie wordt een specifiek woningtype, zorgappartementen en intramurale wooneenheden in het huursegment gerealiseerd. De appartementen zijn bedoeld voor bewoners met een zorgindicatie. Zij kunnen via een zorgaanbieder een appartement huren en daarbij zorg op maat inhuren. In de huidige samenleving wordt ernaar gestreefd dat mensen zolang mogelijk thuis blijven wonen. De beoogde woonontwikkeling met de combinatie van zorgappartementen en intramurale wooneenheden sluit aan op dit streven.

Hiermee wordt in algemene zin aangesloten op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie 2040

Op 18 november 2021 is de 'Omgevingsvisie 2040' vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin de gewenste toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen zijn beschreven. Met de Omgevingsvisie wordt duidelijk hoe de gemeente de fysieke leefomgeving wil beschermen, benutten en ontwikkelen en wat de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente is. De Omgevingsvisie omschrijft het beleid voor de fysieke leefomgeving integraal: alle onderdelen. Met de omgevingsvisie kan de gemeente integrale afwegingen maken ten aanzien van vraagstukken en ontwikkelingen over de leefomgeving.

De groene omgeving

Het in de omgevingsvisie opgenomen thema natuur en groene omgeving gaat niet alleen over afgebakende natuurgebieden. Natuur omvat ook onze directe omgeving en gaat dan over water, groen en beplanting en biodiversiteit. Natuur en een groene omgeving zijn belangrijke factoren in onze waardering van onze leefomgeving.
Ze kunnen daarnaast een bijdragen aan het behalen van doelen op het gebied van klimaatadaptatie. Een brede straat met veel bomen is in de zomer bijvoorbeeld koeler dan een (smalle) straat zonder bomen en alleen maar verharding. De gemeente heeft ook een Groenbeleidsplan, zie hiervoor ook paragraaf 2.4.6. Dit beleid richt zich op een duurzame ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand.

Voorzieningen

De gemeente staat voor een goed voorzieningenniveau. De wereld verandert razendsnel door digitalisering en we zien ook steeds meer ouderen in onze gemeente door vergrijzing. In de gemeente zijn de meeste voorzieningen in het centrum van Made en Terheijden te vinden. Hier zijn dan ook de meeste zorgvoorzieningen, maatschappelijke dienstverlening en winkels te vinden.

Een aantal grote (landelijke) ontwikkelingen met mogelijke gevolgen voor het voorzieningenniveau in onze gemeente komt op ons af. Het gaat hier om vergrijzing waardoor verhoudingsgewijs het aantal ouderen in onze gemeente toeneemt ten opzichte van het aantal jongeren. Het aantal 65-plussers stijgt van 22,8% (2020) naar 31,1% (2040). Dit heeft invloed op welke voorzieningen er nodig zijn in onze gemeente. Hier moeten we aandacht aan geven. Als er meer ouderen in de gemeente wonen, hebben we bijvoorbeeld meer levensloopbestendige woningen, seniorenwoningen, zorg op maat en woonzorgcomplexen nodig. Vergrijzing kan ook leiden tot een toenemende vraag naar zorgvoorzieningen. Daarbij moet plaats komen voor ouderen en hulpbehoevenden die langer op zichzelf willen wonen. De gemeente zet daarom in op gecentraliseerde wooncomplexen en levensloopbestendige woningen.

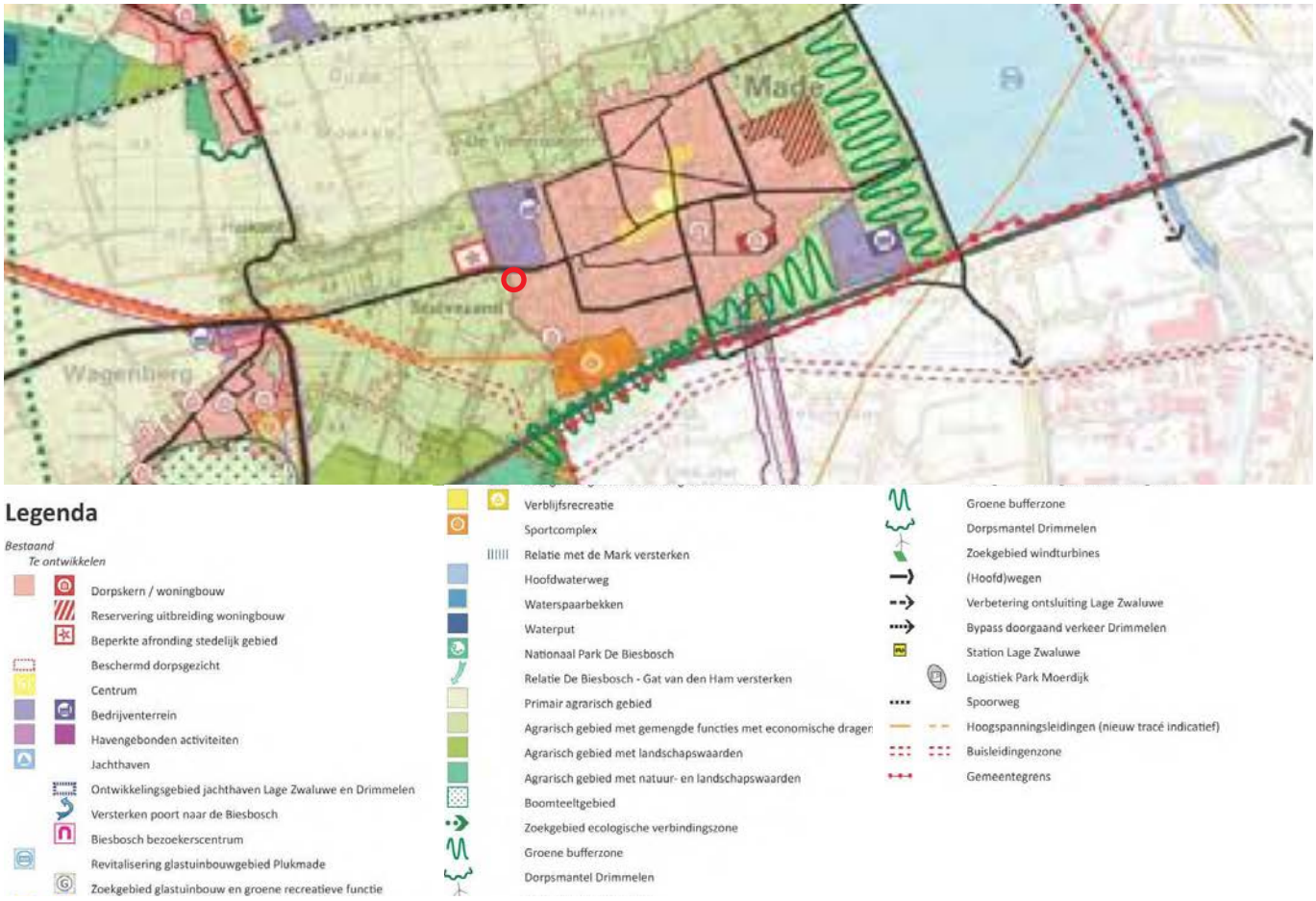
<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>

Het plan gaat uit van behoud van de aanwezige groenstructuur in het plangebied. De behoudenswaardige bomen aan de Zuideindsestraat geven een meerwaarde aan de locatie op zowel ruimtelijke gebied als biodiversiteit en klimaatbestendigheid.
Met het plan aan de Zuideindsestraat worden 43 zorgappartementen en intramurale wooneenheden gerealiseerd. Voor de intramurale wooneenheden geldt dat de bewoners gezondheidszorg gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur aangeboden krijgen. Bewoners van de zorgappartementen hebben een zorgindicatie nodig om in aanmerking te komen voor een appartement. Zij hebben de mogelijkheid om via een zorgaanbieder een appartement te huren en zorg op maat in te huren. Met oog op de groei van het aantal ouderen in de gemeente Drimmelen en de ambitie om als oudere en hulpbehoevende langer zelfstandig te kunnen wonen, wordt ingespeeld op de behoefte vraag voor nu en de toekomst.
In algemene zin sluit de beoogde ontwikkeling aan op de ambities uit de Omgevingsvisie 2040.

2.4.2 Structuurvisie 2033 met aanvulling

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.



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

Aanvulling Structuurvisie 'Uitbreidingslocaties woningbouw'

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

Uit de provinciale prognoses blijkt dat het aantal huishoudens en daarmee de woonbehoefte ook na 2030 nog steeds iets zal toenemen. Om te voorzien in de totale woonbehoefte tot 2040, is een toevoeging van circa 900 woningen gemeentebreed benodigd. Uitgaande van een overcapaciteit van 30%, omdat niet alle plannen tot uitvoering zullen komen, gaat de gemeente Drimmelen voor de planvorming uit van 1200 woningen en is er dus duidelijk noodzaak tot toevoeging van extra woningbouwlocaties.
Voor locaties buiten het stedelijk gebied, maar gelegen binnen gebieden waarin verstedelijking afweegbaar is, is beoordeeld hoe deze locaties kunnen bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit enerzijds en het bouwen voor de doelgroepen anderzijds.
In Made is nog te weinig gebouwd in de huursector en goedkope koop. In deze categorieën zijn op basis van de Woonvisie nog ruim 200 woningen nodig tot 2024. Daarnaast is er, gelet op de ontwikkeling van vergrijzing van de bevolkingssamenstelling, ook behoefte aan zorgwoningen.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>

Op figuur 2.5 is te zien dat de ontwikkeling binnen de bestaande dorpskern plaats vindt. Dit sluit aan op het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie 2033. Met het plan aan de Zuideindsestraat (43 zorgappartementen en wooneenheden) kan in een deel van de behoefte aan zorgwoningen worden voorzien. Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op de uitgangspunten zoals benoemd in de Structuurvisie en de aanvulling op de Structuurvisie van de gemeente Drimmelen.

2.4.3 Woonvisie

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Woonvisie 2017-2021 'Wonen op maat', vastgesteld. In de Woonvisie werd voor de woningbouwplanning tot en met 2024 ingezet op de bouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en herstructurering en transformatie van vrijkomende percelen.
Een van de belangrijkste uitgangspunten van deze visie is een goede afstemming tussen vraag en aanbod. 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.

Gelet op de ontwikkeling van vergrijzing van de bevolkingssamenstelling, dient meer ruimte voor wonen met zorg te worden gerealiseerd.
Uiteraard is de wens om langer thuis te wonen niet altijd zelfstandig mogelijk. Zorgpartijen zijn gespecialiseerd om hierop in te spelen. De gemeente heeft een rol bij het opzetten van zorgsteunpunten in de omgeving. Samen met zorgpartijen en woningcorporatie zal dit actief worden opgepakt. De 'inclusieve samenleving' houdt in dat 'beschermd wonen' vanaf 2020 in de gewone buurt moet plaatsvinden. Per kern zal de behoefte exacter in beeld worden gebracht, zodat daarna een passend programma tussen partijen kan worden opgezet.
Er is binnen de gemeente een flinke behoefte aan levensloopbestendige woningen, samen met woningcorporatie, zorgpartijen en overige partijen wil de gemeente hier actief op gaan inzetten, door te bezien of en zo ja waar zorgwoningen kunnen worden toegevoegd of woningen kunnen worden getransformeerd.. Hierbij speelt ook het aanbod voor intramuraal verblijf een belangrijke rol. Van belang is verder dat voor bewoners die gebruik maken van verzorgd en geschikt wonen er mogelijkheden zijn om laagdrempelig gebruik te kunnen maken van maatschappelijke accommodaties om de gewenste zorg te krijgen.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
Met de ontwikkeling van de locatie aan de Zuideindsestraat 47 wordt in een deel van de behoefte aan zorgwoningen in de kern Made voorzien. Dit alles vindt plaats binnen het bestaande stedelijk gebied. Winkelvoorzieningen zijn op loopafstand van de locatie gelegen en ook de afstand tot het dorpscentrum is met ca. 800 meter relatief klein.
Geconcludeerd kan worden dat wordt ingespeeld op de ambities uit de Woonvisie.

2.4.4 Programma Wonen 2030

Het programma Wonen is een zogenoemd vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet. In de omgevingsvisie, zoals vastgesteld in november 2021, heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om tot 2030 1500 woningen toe te voegen. Via het programma Wonen geven we uitwerking aan deze ambitie en invulling aan waar we deze woningen willen realiseren en welk type woningen.

Bij ouderen wordt er onder de noemer 'langer thuis' gestreefd hen zo lang mogelijk normaal te laten participeren in de maatschappij en om hen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarvoor moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan, waaronder een woning die geschikt is om in te blijven wonen zodra er ouderdomsbeperkingen optreden.

Volgens het Centrum Indicatiestelling Zorg zijn er per 1-1-2021 270 Wet Langdurige Zorg-indicaties (WLZ) voor verpleging en verzorging afgegeven in de gemeente Drimmelen. Met een zware WLZ-indicatie kunnen inwoners terecht in een verpleeghuis, een instelling voor mensen met een handicap of in een ggz-instelling. Een WLZ-indicatie hoeft niet te betekenen dat ze in een instelling gaan wonen. Mensen kunnen er ook voor kiezen om thuis te blijven wonen.
De verwachting voor onze gemeente is dat de vraag naar deze 24-uurszorg de komende 10 jaar met 150 ouderen toeneemt. Gelet op de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat er geen extra plekken beschikbaar komen in verpleeghuizen/zorginstellingen, maar deze zorg meer en meer thuis zal worden geleverd. De verwachting is dat alleen inwoners met een Zorgzwaartepakket 7 en 8 nog in aanmerking komen voor opname. Eventuele partners blijven dan veelal achter in de 'oude' woning.

Daarnaast zijn er woonvoorzieningen, begeleid wonen. Door wijzigingen in de Wet langdurige zorg staan kleinschalige woonvoorzieningen onder druk en is een omvang van minimaal 16 wooneenheden nodig om alle zorg te kunnen leveren en betalen. De gemeente Drimmelen kent geen ggz-instellingen. Wel een aantal woningen waar beschermd wonen wordt aangeboden. De gemeente streeft naar voldoende aanbod van deze voorzieningen voor haar eigen inwoners. Maar ook regionaal probeert de gemeente hier afspraken over te maken. De gemeente heeft weinig invloed op de vestiging (en daarmee vertrek) van wonen met zorg. In de bestaande bouw zijn zorgpartijen vrij om zich daar te vestigen. Wel hebben we als gemeente een open houding als het gaat om particuliere initiatieven om wonen en zorg te combineren.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De locatie aan de Zuideindsestraat wordt aangewend om in de behoefte aan zorgwoningen voor de gemeente en specifiek de kern Made te voorzien. Er wordt op de kwalitatieve behoefte ingespeeld door een groot aandeel betaalbare huurappartementen (20 zorgappartementen) te realiseren, waarbij bewoners met een zorgindicatie een appartement kunnen huren en zorg op maat kunnen inhuren. Daarnaast worden er 23 wooneenheden gerealiseerd bedoeld voor intramurale zorg. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan 'Zuideindsestraat 47 te Made' inspeelt op de ambities uit de het Programma Wonen 2030.

2.4.5 Welstandsnota

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

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

2.4.6 Groenbeleidsplan

De gemeente Drimmelen heeft een integraal groenbeleidsplan vastgesteld 2017-2026. Het doel van het groenbeleidsplan is meerledig:

- Belang van groen benadrukken en borgen in beleid.
- Integreren van al het bestaande beleid voor het openbaar groen in één integraal beleidsstuk
- De groene waardes van Drimmelen benoemen en de groene ambities voor de toekomst vastleggen.
- Een toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen om groen al vroeg in het planproces mee te wegen.
- Bestaande groenstructuur behouden en versterken om zo de leefomgeving in de gemeente Drimmelen te verbeteren.

Langs de locatie is de ambitie om de groenstructuur te verbeteren en structuur langs de Zuideindsestraat compleet te maken. Het gaat dan om een hoofdstructuur in de wijk. In het groenbeleidsplan is opgenomen dat deze waardevolle structuurdragers met een functie op wijkniveau behouden dient te worden en waar mogelijk verbeterd.
De groene ambities zoals vastgelegd in het groenbeleidsplan zijn verder als volgt te benoemen:

- Ambitie maatregelen klimaatadaptatie bebouwd gebied

Kansen liggen er vooral op het gebied van waterberging. Binnen het groenbeleid kan worden gedacht aan het groen inrichten van retenties, of bij het bepalen van soorten te kiezen voor droogte minnende soorten. Deze soorten behoeven bijvoorbeeld minder vaak bewaterd te worden. Nieuwe financieringsvormen kunnen gevonden worden als aangesloten kan worden bij een grondexploitatie of bij het realiseren van een wateropgave vanuit riolering en/of waterschap.

- Verhoging beeldkwaliteit groen

De ambitie is om de algemene indruk en beeldkwaliteit van het openbaar groen te verbeteren. De kwaliteit van het beheer van het areaal groen en onkruid op verhardingen wordt in relatie gebracht met de inrichting en de functie van



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

een gebied (bijvoorbeeld centrum, woonwijk).

- Ambitie groenblijvend en kleurrijk groen

Het accent bij te renoveren groen zal liggen op groenblijvend en kleurrijk groen. Bij de keuze van beplanting gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten, met verschillende bloeitijden/bloeiwijze, vruchten/zaden en bladkleur. Daarnaast zal meer gebruik gemaakt worden van onderbeplanting en vaste planten voor het maken van een geleidelijke overgang van gazon naar heestervakken.

- Wereldbomen

Middels burgerparticipatie en via Stichting Wereldboom is een aantal bomen, die oeroud zijn, beschermt. Wereldbomen verbinden mensen en bomen. Het doel is om de groeiplaatsen van deze bomen zó in te richten dat deze onbelemmerd volwassen en daarna oeroud kunnen worden.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>

Het plan voor de locatie aan de Zuideindsestraat speelt in op het groenbeleidsplan door de structuur langs de Zuideindsestraat intact te laten en ruimte te bieden voor verdere ontwikkeling van de bestaande bomen en het groen. Naast behoud van het bestaande groen is er ruimte voor de ontwikkeling van nieuw groen rondom en in het binnenhof van het zorgcomplex.

Met deze invulling wordt niet volledig voldaan aan de richtlijn uit het groenbeleidsplan om 50 m2 openbaar groen per nieuwbouw woning in de kern te realiseren. Maar de omgeving van het plangebied kenmerkt zich door veel groen. De locatie is op de overgang gelegen van de kern Made naar het buitengebied. De omliggende woningen bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels, met grote voortuinen.
Op basis hiervan en het voornemen om het groen rondom het zorgcomplex met de nodige aandacht en kwaliteit in te vullen, kan worden gesteld dat het plan strookt met het groenbeleidsplan.

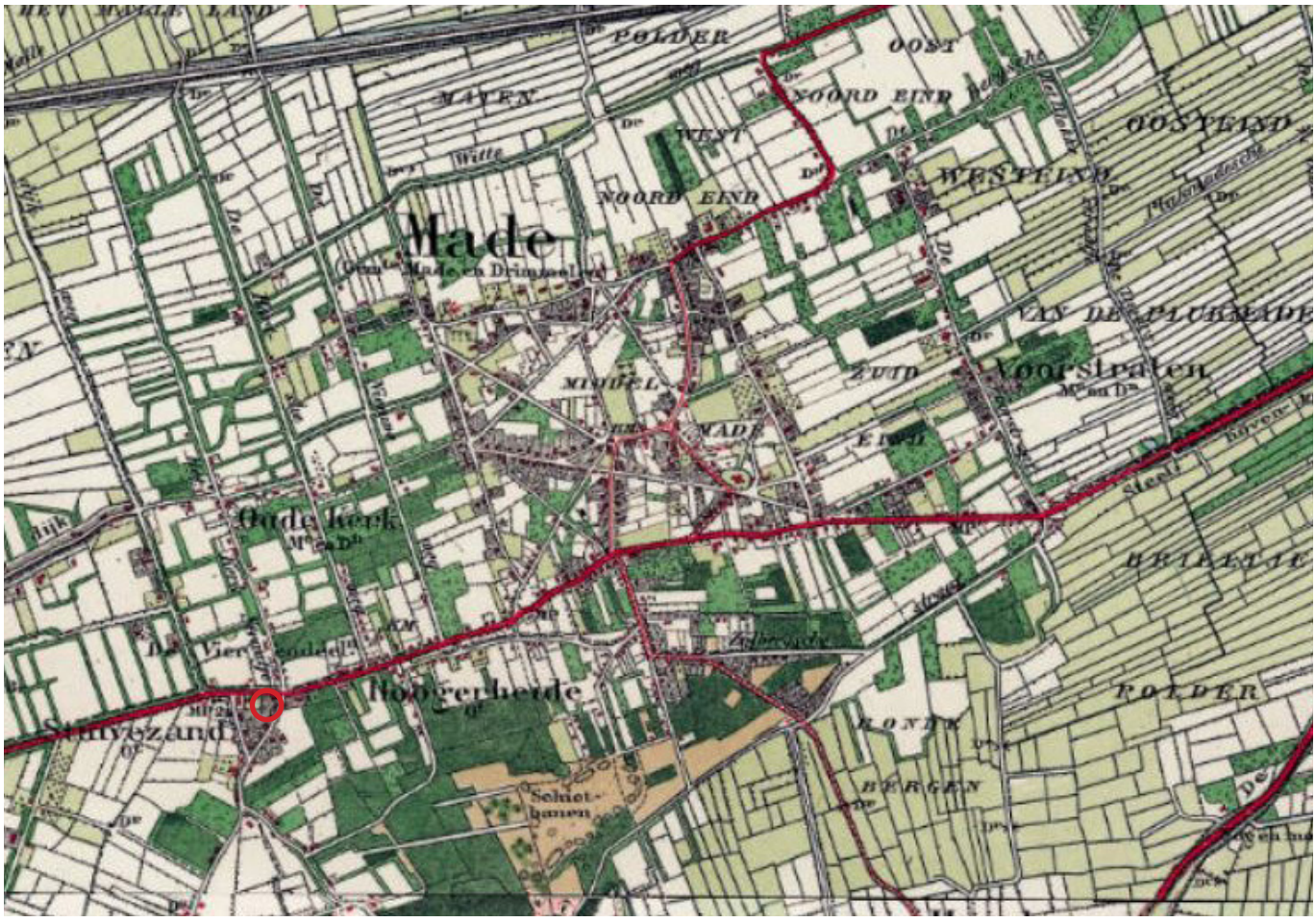
2.5 Conclusie

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 Zuideindsestraat ligt aan de westzijde van de kern Made (zie figuur 3.1). De locatie ligt op de overgang naar het buurtschap Stuivezand. Lange tijd was Stuivezand de uiterste noordwesthoek van de gemeente Oosterhout en viel de buurtschap onder het dorp Den Hout. Het lag dichterbij Made dan bij Den Hout, maar Made lag in een andere gemeente.
Sinds 1964 valt de buurtschap onder het dorp Made. Door de groei van het dorp Made zijn Made en Stuivezand tegenwoordig aan elkaar vastgegroeid. Het vanouds agrarische Stuivezand is geleidelijk veranderd in een dorpje met vooral forensen en gepensioneerde landbouwers. Steeds meer boerderijen zijn en worden omgebouwd tot woonhuizen voor en door burgers.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie rood omlijnd

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De te ontwikkelen locatie aan de Zuideindsestraat is gelegen aan de westrand van de kern van Made. De locatie ligt op de overgang naar het buitengebied met ten noorden, aan de overzijde van de Zuideindsestraat een bedrijventerrein. De noord- en oostzijde van de locatie worden begrensd door de bestaande wegen de Zuideindsestraat en Klaassenstraat. Ten zuiden van de locatie zijn woningen gelegen, aan de westzijde begrenst een autobedrijf de locatie. Ten westen van het autobedrijf is een veehouderij/slagerij gevestigd.

Op de locatie is een inmiddels leegstaande boerderij gelegen. De woningen in de omgeving van de locatie bestaan overwegend uit vrijstaande woningen op ruime percelen en twee-onder-een-kap-woningen, met 1 à 2 bouwlagen met kap.

Stuivezand heeft zich nauwelijks ontwikkeld en is een rustig buurtschap aan de rand van Made. Waar voorheen veel woonboerderijen gevestigd waren, zijn deze tegenwoordig meer omgebouwd naar luxe woonhuizen, waarbij de agrarische functie is verdwenen. De Klaassenstraat en Stuivezandsestraat wordt begeleid door lintbebouwing. Naast de functie wonen zijn er nog enkele agrarische bedrijven gevestigd.



Figuur 3.2: De kruising tussen Zuideindsestraat en Klaassenstraat, met kijk op het plangebied



Figuur 3.3: Zuideindestraat gezien richting het westen



Figuur 3.4: Klaassenstraat



Figuur 3.5: De voormalige boerderij staat momenteel leeg. Plangebied gezien vanaf de noordoostrand



Figuur 3.6: Overgang naar de buren aan de westzijde



Figuur 3.7: Bedrijvigheid aan overzijde Zuideindsestraat Kantoren en Bed&Breakfast

4 Planontwikkeling

4.1 Huidige situatie

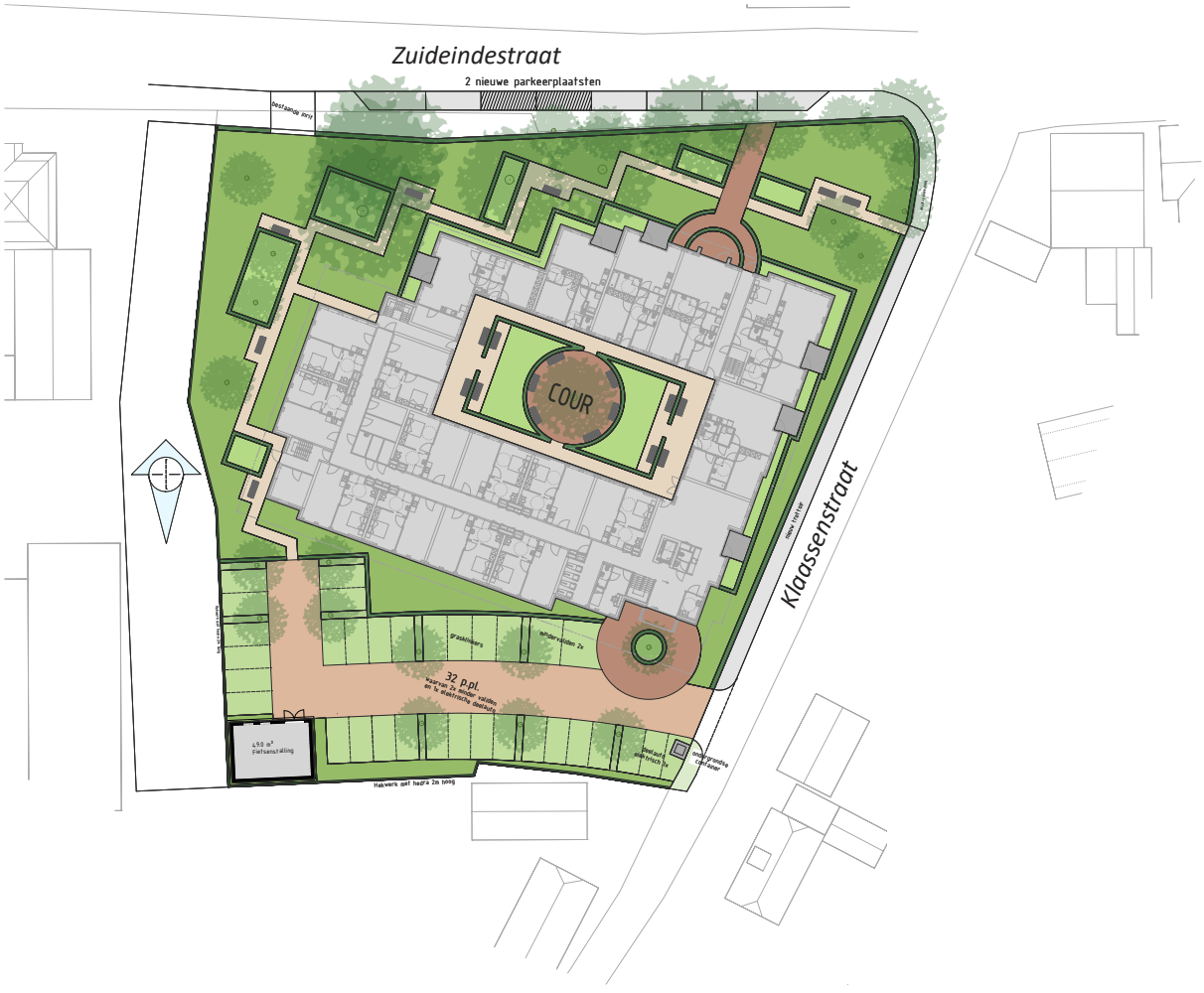
De locatie is gelegen in de kern Made, in een gebied met gemengde functies. Voorheen was de locatie in agrarisch gebruik. De boerderij staat al enkele jaren leeg en dreigt in verval te raken. Met de groene kwaliteit aan de noordzijde van de locatie zal bij de toekomstige ontwikkeling rekening gehouden worden. De waardevolle bomen zullen behouden blijven.

4.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer en eigenaar is voornemens om een woonzorggebouw met 43 zorgappartementen en wooneenheden te realiseren. Het gebouw krijgt een alzijdige uitstraling met een binnenhof en twee gemeenschappelijke ruimtes bij de entrees van het gebouw. De zorgappartmenten worden georiënteerd op de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat met buitenruimtes of balkons aan die zijden. De intramurale wooneenheden komen aan de zuid- en westzijde van het gebouw te liggen en beschikken niet over een buitenruimte.

De centrale toegang tot het hoofdgebouw bevindt zich aan de zuidzijde. Aan de zuidkant van de locatie wordt een parkeerkoffer gerealiseerd die direct ontsloten is op de Klaassenstraat. Aan de Zuideindsestraat worden aan de bestaande 6 langsparkeerplaatsen, 2 extra parkeerplaatsen toegevoegd ter hoogte van de bestaande inrit.
Aan de westzijde van de Klaassenstraat wordt een nieuw trottoir aangelegd, die voetgangers vanaf de Zuideindsestraat via de Klaassenstraat naar de hoofdtoegang van het gebouw leidt.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen over de maatvoering en situering van hoofd- en de bijgebouwen. Daarbij is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is verdeeld met een maximum van 7 aan de zuidwestzijde en 11 meter aan de noordoost zijde van het gebouw. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak is maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen toegestaan.



Figuur 4.1: Inrichtingsplan, schaalloos



Figuur 4.2: Hoofdentree toekomstig zorgcomplex vanaf de Zuideindsestraat



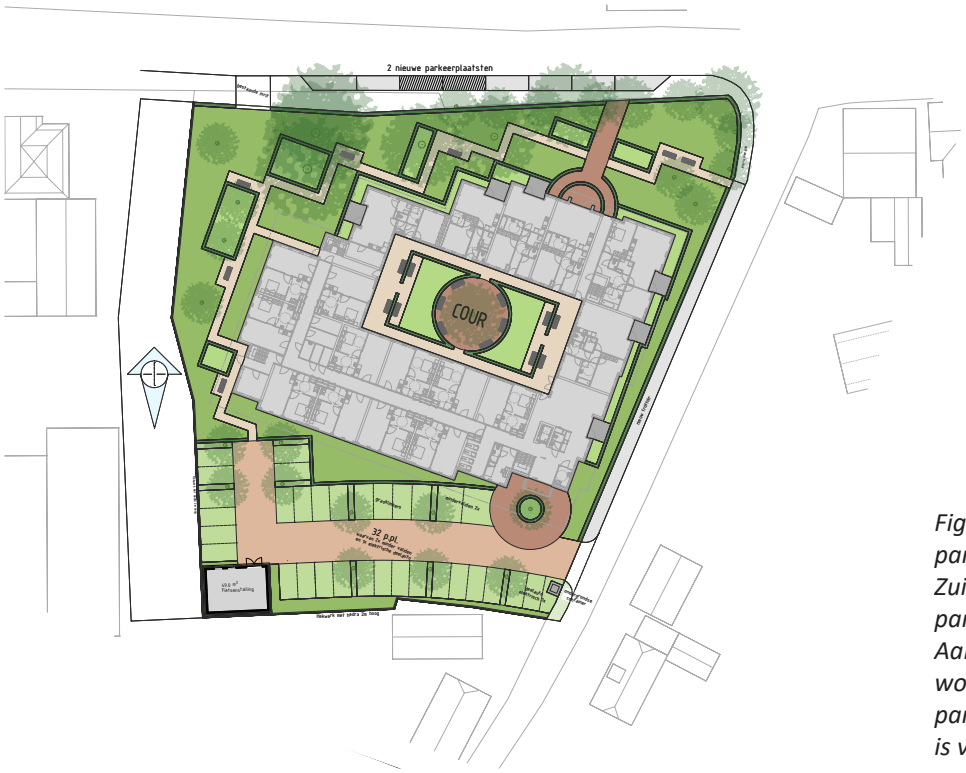
Figuur 4.3: Aanzicht toekomst zorgcomplex vanaf de hoek Klaassenstraat, Zuideindsestraat



Figuur 4.4: Toegang tot parkeeroplossing aan de zuidzijde van de locatie, ontsluiting vanaf de Klaassenstraat



Figuur 4.5: Binnenhof van toekomstig zorgcomplex



Figuur 4.6: Aan de bestaande parkeerplaatsen langs de Zuideindsestraat worden 2 parkeerplaatsen toegevoegd. Aan de zuidzijde van de locatie wordt een parkeerkoffer met 32 parkeerplaatsen, waarvan er 1 bestemd is voor een deelauto.

4.3 Parkeren en verkeer

De gemeente Drimmelen heeft op 11 oktober 2018 haar Beleidsplan Verkeer en Vervoer 2018-2028 vastgesteld. In het beleidsplan van de gemeente Drimmelen is vastgelegd dat voor de berekening van benodigde aantallen parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de verkeersgeneratie en parkeerkencijfers zoals opgenomen in de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie het uitgangspunt ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’.

De gemiddelde norm voor zorgappartmenten (serviceflat) is 1,2 parkeerplaats per appartement. Voor de wooneenheden met intramurale zorg, geldt een gemiddelde norm van 0,6 parkeerplaats per kamer. Voor het plan met 43 zorgappartmenten en wooneenheden zijn in totaal dus 38 parkeerplaatsen nodig (20 zorgapp x 1,2 + 23 zorgeenheden x 0,6 = 37,8).

Een nieuwe parkeerkoffer aan de zuidzijde van het gebouw met 32 parkeerplaatsen voorziet in een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen. 1 van deze parkeerplaatsen is bestemd voor een elektrische deelauto, 2 parkeerplaatsen zijn bestemd voor mindervaliden. Een deelauto is een auto die door meerdere mensen gebruikt wordt. De deelauto behoort aan het zorgcomplex toe en bewoners kunnen gezamenlijk van de auto gebruik maken. Dit scheelt zowel in kosten als in fysiek ruimtegebruik. De deelauto mag geteld worden als 5 'gewone' auto's en dus parkeerplaatsen.
Aan de Zuideindsestraat zijn momenteel 6 parkeerplaatsen aanwezig. Hier worden, ter hoogte van de bestaande toerit, 2 parkeerplaatsen aan toegevoegd.
In totaal worden er in de nieuwe situatie 34 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het plan (32+2=34). Eén parkeerplaats wordt ingezet voor een deelauto en mag voor 5 parkeerplaatsen geteld worden (33+5=38). Geconcludeerd kan worden dat met 38 parkeermogelijkheden aan de behoefte wordt voldaan.

Met de voorgenomen ontwikkeling met maximaal 43 zorgappartementen en wooneenheden aan de Zuideindsestraat en Klaassenstraat neemt de verkeersgeneratie toe. De gemiddelde norm voor de toename van het aantal verkeersbewegingen is voor zorgappartementen 2,6 motorvoertuigen per etmaal per appartement. Voor de wooneenheden is de toename van de verkeersgeneratie 1,0 motorvoertuigen per etmaal per kamer.
Het aantal extra verkeersbewegingen per etmaal op de Zuideindsestraat en Klaassenstraat, als gevolg van de nieuwe woonontwikkeling, komt neer op ca. 75 (20 zorgapp. x 2,6 + 23 zorgapp. x 1,0 verkeersbewegingen).

De gemeente Drimmelen heeft de wegen in haar kernen onderscheiden in verschillende categorieën, waaraan een capaciteit van het aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal is gekoppeld. De Klaassenstraat is een erftoegangsweg (30 km/uur). De capaciteit van dit type wegen is gesteld op maximaal 4.000 mvt per etmaal. De Zuideindsestraat is een gebiedsontsluitingsweg (50km/uur). De capaciteit van dit type wegen is gesteld op 4.000 of meer mvt. per etmaal.

Uit een verkeerstelling in 2021 blijkt dat op de drukste dag 788 voertuigen gebruik maken van de Klaassenstraat. Gezien de geringe toename van circa 75 verkeersbewegingen per etmaal in relatie tot de capaciteit van 4.000 mtv per etmaal, kan geconcludeerd worden dat de Klaassenstraat nog altijd ruimschoots zal voldoen. De Klaassenstraat kan het verkeer van de nieuwe woningen dus goed afwikkelen.

Uit het akoestisch onderzoek van Sain milieuadvies blijkt dat de Zuideindsestraat een verkeersintensiteit kent van 8.572 mvt. per etmaal. De geringe toename van ca. 75 verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkeling kan hier dus eenvoudig worden opgevangen.

Gelet op de verkeersveiligheid voor voetgangers zal langs de westzijde van de Klaassenstraat, tussen de Zuideindsestraat en de toegang tot de parkeerkoffer, een nieuw trottoir aangelegd.

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan aan de Zuideindsestraat te Made is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied van ca. 4.600 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

Landelijke wet en -regelgeving

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. Deze wordt samen met de Omgevingswet ingevoerd, waardoor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk is.

Beleid provincie Noord-Brabant

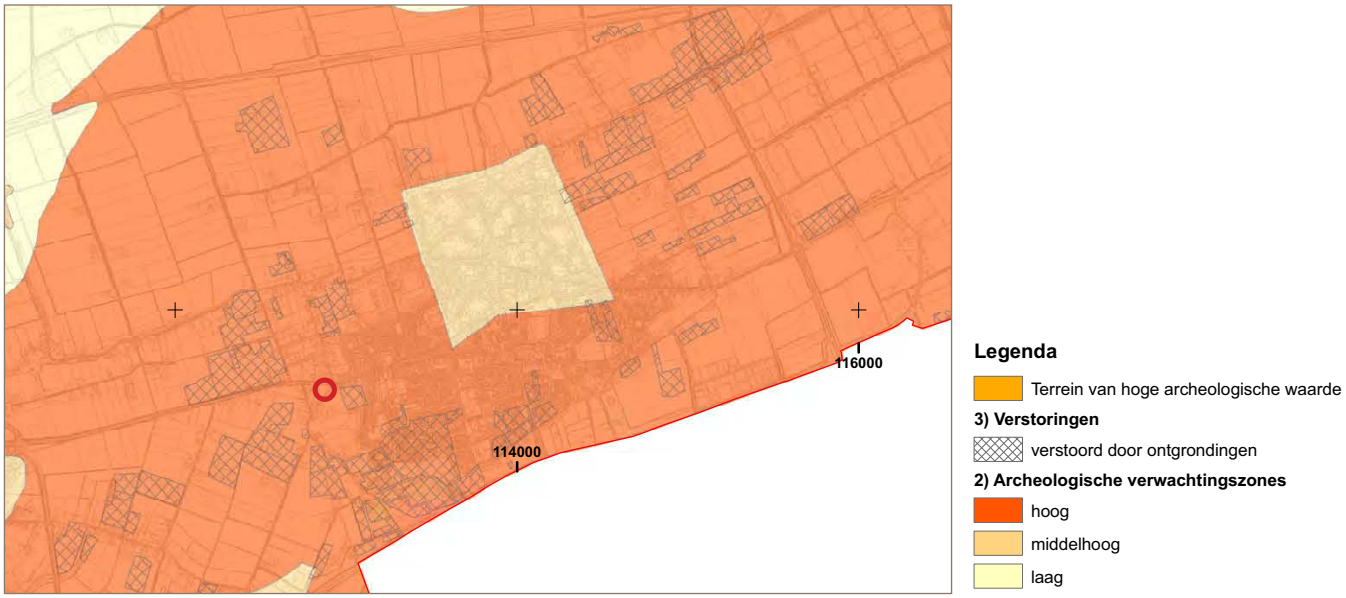
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant, er zijn geen waardevolle cultuuhistorische elementen in het geding.

Beleid gemeente Drimmelen

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



Figuur 5.2: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Conclusie

Binnen het plangebied of in de nabijheid zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

5.1.2 Archeologie

Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. 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. Op de erfgoedkaart is de locatie aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bureau- en inventariserend onderzoek

Door BAAC onderzoeks- en adviesbureu is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de te ontwikkelen locatie (Bureauonderzoek en inventariserend archeologisch veldonderzoek, BAAC onderzoeks- en adviesbureau, rapportagenr. V-18.0230, 20 augustus 2020).

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 Kern Made (2013) 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.

Resultaten
Op basis van de geomorfologische ligging (relatief hoog gelegen terrasrestant bedekt met dekzand), de ouderdom van de verwachte afzettingen (dekzand dat in het Laat-Weichselien is afgezet) en het feit dat het plangebied en de directe omgeving vanaf de ijzertijd mogelijk met veen bedekt raakte en daardoor minder geschikt werd voor bewoning, is aan het gebied een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van een vindplaats uit de perioden laatpaleolithicum tot de ijzertijd. Aangezien het gebied vanaf de late middeleeuwen als gevolg van turfwinning weer bewoonbaar werd, geldt voor deze periode tot aan de nieuwe tijd een hoge archeologische verwachting. Specifiek bestaat er een grote kans op het aantreffen van resten van bebouwing uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd langs de huidige Zuideindsestraat en de Klaassenstraat. Resten behorende bij deze bebouwing worden direct onder de huidige bouwvoor verwacht.

Op basis van het bureauonderzoek wordt aan het plangebied, overeenkomstig met de gemeentelijke verwachtingskaart, een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van vindplaatsen. Gezien de ouderdom van de dekzandafzettingen kunnen hier archeologische resten vanaf het laatpaleolithicum aanwezig zijn tot aan de ontwikkeling van veen in dit gebied, waarschijnlijk ten tijde van de ijzertijd. Ook van de periode na de grootschalige veenontginningen in dit gebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Op basis van oud kaartmateriaal geldt voor het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied een hoge verwachting op het voorkomen van (funderings)resten van bebouwing uit de nieuwe tijd, maar ook op het voorkomen van middeleeuwse voorgangers vanaf de veenontginningen in de directe omgeving vanaf de 12de eeuw.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de geologische situatie ter plaatse deze verwachting onderbouwt. Er is conform de verwachting sprake van een terrasrest afgedekt met dekzand. De bodem is ter plaatse echter grotendeels verstoord. Ondanks dat niet exact kan worden vastgesteld tot welke diepte de bodem is verstoord, kan worden beargumenteerd dat de bodem ter plaatse van het gehele plangebied tot dermate grote diepte is verstoord, dat hier geen steentijdvindplaatsen meer worden verwacht.
In een strook van 25 meter breed langs de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat waarbinnen tot pal na de oorlog bebouwing heeft gestaan, welke ook op kaartmateriaal uit begin 19e eeuw al aanwezig was, is een hoge verwachting toegekend op het voorkomen van resten behorende tot deze voormalige bebouwing en mogelijke middeleeuwse voorgangers. In het laatste geval moet worden gedacht aan diepe sporen zoals beerputten en waterputten.

<u>Conclusie</u>
Indien de bodem ter plaatse van de strook langs de Zuideindsestraat en Klaassenstraat als gevolg van de geplande nieuwbouw verstoord gaat worden, is vervolgonderzoek noodzakelijk in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor het overige deel van het plangebied is de verwachting naar beneden toe bijgesteld tot een lage verwachting. Archeologisch vervolgonderzoek is hier niet noodzakelijk.

Conform de huidige standaard is een proefsleuvenonderzoek de meest gebruikelijke methode voor vervolgonderzoek in dergelijke situaties. Het doel van een dergelijk onderzoek zal zijn het vaststellen van de exacte omvang, aard, datering, gaafheid en conserveringsgraad van de (eventueel aanwezige) vindplaats(en) op basis waarvan de archeologische waarde van het gebied definitief kan worden vastgesteld. Bovendien wordt met een proefsleuf informatie verkregen over het voorkomen van eventuele grondsporen die met een booronderzoek zelden zullen worden gevonden.

Nader proefsleuvenonderzoek
Door Transect Advies is een nader proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Archeologisch karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, Transect b.v.,projectnr. 20090034, versie 1.1, 11-03-2022).
Er zijn 3 proefsleuven aangelegd verspreid over het plangebied. Elke proefsleuf is 4 meter breed, en hebben een verschillende lengte (10, 25 en 35 meter). Er is laagsgewijs verdiept tot aan de C horizont. Het vlak is gefotografeerd en om de 5 meter is een hoogte van het vlak genomen. Eventuele vondsten zijn per spoor of vak verzameld en ook in de database beschreven. Alle aangetroffen sporen zijn ingekrast, ingemeten met de dGPS en in de database beschreven. Hierna is er een selectie van de antropogene sporen gecoupeerd, gedocumenteerd en afgewerkt. Er zijn meerdere profielkolommen per werkput afgestoken, gefotografeerd en getekend, waarbij in werkput 1 en 2 ook extra aandacht is besteed aan de aanwezigheid van de laagpakket van Sterksel.

De bodemopbouw lijkt hetzelfde over het hele plangebied: een dikke bouwvoor, met af en toe waar niet te veel recent verstoord is een relatief dun bouwlanddek, en daaronder de C horizont, bestaande uit matig siltig matig fijn geel zand. Af en toe schemert een stukje van het laagpakket van Sterksel door het dekzand heen (gekenmerkt door grover zand met grind en enkele leemlagen. Het westprofiel lijkt in zijn geheel verstoord te zijn tot op de C horizont)

Conclusie en advies

De hoge verwachting op archeologische resten is (deels) bevestigd. Er zijn met name sporen aangetroffen in het oostelijk deel van het plangebied. Het gaat hierbij met name om (paal)kuilen met een datering in de Nieuwe Tijd. In het zuiden zijn geen sporen aangetroffen, en in het westen is de grond grotendeels tot diep omgewerkt.
Dit houdt in dat het hele oostelijke bouwvlak is opengelegd, gefotografeerd, ingemeten, beschreven gecoupeerd en gedocumenteerd en daarna afgewerkt is. Hiermee is het archeologisch onderzoek afgerond en is de locatie vrijgegeven voor bebouwing.

5.2 Bodem

Door Inventerra milieuadviesbureau is in 2017 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek, Inventerra mileuadviesbureau, Rapportnr: 17-2103-R01AvH/ML, 31 mei 2017).

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdachte locatie' ter plaatse van de voormalige tanks en 'onverdachte locatie' voor het overige terrein verworpen te worden. Echter zijn de aangetoonde verhoogde gehalten zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

Vanwege het aangetroffen asbesthoudende materiaal in de bodem wordt geadviseerd om een nader asbest bodemonderzoek volgens NEN 5707 uit te voeren om de ernst en omvang van de verontreiniging te bepalen en daarmee na te gaan of sprake is van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Tevens is het aanbevelenswaardig om het overige terrein verkennend op asbest te onderzoeken.
Daarnaast wordt geadviseerd om het grondwater opnieuw te bemonsteren en te analyseren op zink.

Asbestonderzoek

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is vastgesteld dat er asbesthoudend materiaal in de bodem is aangetroffen. Door Bodeminzicht is om deze reden in 2018 een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Verkennend asbestonderzoek, Bodeminzicht, Projectnr. B2132, status definitief, versie 1, 14 september 2018). De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Tijdens inspectie van maaiveld is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.
In verschillende proefgaten ter plaatse van de puin-betonverharding en proefgaten op het overig terrein zijn asbestverdachte fragmenten aangetroffen. Uit de analyse blijkt in alle gevallen sprake van asbesthoudend materiaal met chrysotiel en crocidoliet.
In de geanalyseerde puinmengmonsters is in verschillende mate asbest aangetroffen. Uit berekening van de verschillende monsters van de gewogen gehaltes aan asbest blijkt sprake van overschrijding van interventiewaarde. De gewogen gehaltes vormen aanleiding voor nader onderzoek. Ter plaatse van één proefgat is een gehalte van asbest aangetoond boven de grenswaarde (0,5 x interventie) voor nader onderzoek.

Nader asbestonderzoek

Door Bodeminzicht is een aanvullend asbestonderzoek verricht (Nader asbestonderzoek en actualisering zinkgehalte in grondwater, Bodeminzicht, projectnr. B2522, versie 1, 15 september 2020).

Resultaten

Tijdens inspectie van maaiveld is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden. Er zijn 18 proefgaten gegraven en zintuiglijk beoordeeld.
In verschillende proefgaten ter plaatse van de puin-betonverharding en op het overig terrein zijn asbestverdachte fragmenten aangetroffen. Uit de analyse blijkt in alle gevallen sprake van asbesthoudend materiaal met chrysotiel en crocidoliet.

In één van de geanalyseerde puinmengmonsters is asbest aangetroffen. De aangetoonde concentratie overschrijdt de interventiewaarde. In de andere geanalyseerde grondmengmonsters, van de meest verdachte bodemlagen, is nagenoeg geen asbestgehalte aangetoond. Enkel in één van grondmengmonsters is de fijne fractie van zwak puinhoudende bovengrond is een geringe concentratie aan asbest aangetoond.
Uit de analyse van asbestverdacht verzamelmateriaal uit verschillende proefgaten blijkt dat het aangetroffen plaatmateriaal asbesthoudend is. Uit berekening van de gewogen gehaltes aan asbest blijkt in drie proefgaten sprake van overschrijding van interventiewaarde.

Conclusie en advies
Na toetsing van de resultaten van het nader asbestonderzoek blijkt er sprake te zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging op de onderhavige locatie met actuele risico's en hoogstwaarschijnlijke geen humane risico's. Geadviseerd wordt om sanerende maatregelen te treffen.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt een belemmering voor eventuele toekomstige (bouw) werkzaamheden of wijzigingen op het bestemmingsplan op locatie ter plaatse van de asbestverontreiniging.
Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van humane risico's wordt niet zinvol geacht wegens de aard en mate van de asbestverontreiniging en de aanwezigheid van een sterke begroeiing met gras.

Door de initiatiefnemer zal een BUS-melding (saneringsplan) type immobiel worden ingediend bij de omgevingsdienst. Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan na het tijdig melden van de startdatum aan de omgevingsdienst en Inspectie SZW, de asbestverontreiniging gesaneerd worden volgens de geldende wet- en regelgeving. De sanering zelf moet worden begeleid door een BRL SIKB 6000, protocol 6001 erkend adviesbureau en alleen een BRL SIKB 7000, protocol 7001 erkende aannemer mag de sanering uitvoeren.

Nader grondwateronderzoek t.b.v. zinkgehalte
Op basis van de resultaten van het actualiserend grondwateronderzoek (Bodeminzicht B2522) vormt het aangetoonde gehalte zink in het grondwater van peilbuis 120 formeel aanleiding voor nader onderzoek (Nader grondwater-onderzoek, Bodeminzicht, Projectnr. B2589, versie 1, 19 januari 2021). Aangezien aanvullende informatie ten aanzien van de herkomst van de verontreiniging ontbreekt wordt uitgegaan van een eenvoudig afperkend onderzoek.

Resultaten
In de afperkings-peilbuizen zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde en/of interventiewaarde van zink aangetroffen. De verontreiniging beperkt zich dus tot peilbuis waar de eerdere overschrijding van de interventiewaarde is aangetroffen.

Conclusie en advies
Ter plaatse van de vier geplaatste afperkings-peilbuizen zijn geen verontreinigingen aangetoond met zink in het grondwater.
Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een zeer plaatselijk verhoogd gehalte aan zink bij de eerder gemeten peilbuis uit het verkennend bodem- en grondwateronderzoek. Door de resultaten van het nader grondwateronderzoek van de omliggende peilbuizen, is het aannemelijk dat er geen sprake is van een geval van grondwaterverontreiniging van meer dan 100 m^3. Derhalve is een fysieke sanering hiervan niet noodzakelijk. Enkel wordt geadviseerd om het gebruik van het grondwater ter plaatse te beperken, zoals bronneringswerkzaamheden, grondwater oppompen t.b.v. het besproeien van gewassen etc.

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.
Ecologisch Adviesbureau Maasarend heeft een quickscan naar de eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het plangebied uitgevoerd (Ecologische quickscan, Maasarend, praktisch in ecologie, projectnr. 2022-025, 22 februari 2022). Op 22 februari 2022 een veldonderzoek plaatsgevonden, waarbij de projectlocatie is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna of de aanwezigheid van geschikt habitat voor beschermde soorten.

Beleid

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

- Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels worden beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
- Soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- 'Andere soorten': soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Onderzoek

Gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het gebied Biesbosch op ca. 4,25 kilometer afstand. Binnen het gebied Biesbosch komen de volgende stikstofgevoelige habitattypen voor (Provincie Noord-Brabant, 2017):

- Stroomdalgraslanden;
- Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver);
- Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (vossenstaart);
- Vochtige alluviale bossen (essen-iepenbossen).

De dichtstbijzijnde gronden die tot het NNB behoren bevinden zich op ruim 1200 meter afstand. Dit betreft gronden ten zuiden van snelweg A59 met natuurbeheertype: nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting), kruiden- en faunarijk grasland en vochtig hooiland. Door de afstand ten opzichte van NNB gebieden zijn hierop geen negatieve externe effecten te verwachten.

Met de in 2019 nieuw gelanceerde rekentool van Aerius is te berekenen of een project zorgt voor stikstofdepositie (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, 2019). Indien de depositie van stikstof op een stikstofgevoelig habitattype binnen een nabijgelegen natuurgebied boven 0,00 mol/ha/jaar is dan is het project vergunningsplichtig. In paragraaf 5.4.2 zijn de resultaten van de stikstofberekening beschreven.

Soorten

Vogels

Op basis van de bureaustudie is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten mogelijk. Dit betreft nesten van de soorten buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, kerkuil, slechtvalk en steenuil.

Tijdens het veldbezoek zijn de volgende soorten waargenomen binnen het projectgebied en de directe omgeving: ekster, groene specht, heggenmus, houtduif, huismus, kauw, kokmeeuw, koolmees, merel, pimpelmees, roodborst en vink. De huismus is niet waargenomen binnen het projectgebied, maar wel direct grenzend hieraan. De woning van de voormalige boerderij en de kleine stal bieden mogelijkheden voor nestlocaties van huismus. Nader soortspecifiek onderzoek, conform Kennisdocument Huismus, zal inzicht moeten verschaffen in de aanwezigheid van en het functiegebruik door Huismus van het projectgebied. Voor gierzwaluw ontbreken geschikte kopgevels met overstekende dakpannen.

Daarnaast zijn in de schuur van de voormalige boerderij sporen gevonden van kerkuil. Op diverse locaties zijn in de dakconstructie openingen aanwezig, waarlangs kerkuil naar binnen kan. In de schuur zijn op meerdere plaatsen poepsporen en braakballen gevonden, zowel oude braakballen als relatief verse exemplaren. De hoeveelheid aangetroffen poepsporen en braakballen duiden op veelvuldig gebruik van de schuur door deze soort. Er zijn geen individuen van kerkuil aangetroffen tijdens het veldbezoek. Nader onderzoek, conform Kennisdocument kerkuil, zal inzicht moeten verschaffen in de periodes waarin en de functies waarvoor de schuur door Kerkuil wordt gebruikt.

Negatieve effecten op beschermde vogels of jaarrond beschermde nesten kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van huismus en kerkuil is noodzakelijk.

Vleermuizen

Vanuit de bureaustudie is het aannemelijk dat de volgende soorten gebruik maken van het projectgebied of de directe omgeving:

- Gewone dwergvleermuis;
- Gewone grootoorvleermuis;
- Laatvlieger;
- Ruige dwergvleermuis.

In de afgelopen 10 jaar zijn deze soorten vastgesteld binnen de directe omgeving van het projectgebied. De meest waarnemingen zijn gedaan in het centrum van Made en langs de Amertak.
Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat er in de dakconstructie van de schuur bij de voormalige boerderij geen mogelijkheden zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De schuur heeft een open zolder met dakpannen direct op een houten frame. Alle opstallen zijn opgebouwd uit enkelsteens muren, waardoor in de muren geen mogelijkheden zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

Verblijfplaatsen van vleermuizen in de dakconstructie van het woongedeelte zijn op voorhand niet geheel uit te sluiten. Op meerdere locaties in de dakconstructie zijn losliggende of verschoven dakpannen aanwezig, die toegang bieden tot ruimtes tussen de dakpannen en de isolerende platen in het woongedeelte. Ditzelfde geldt voor de kleine voormalige stal, al is deze door de beperkte hoogte minder aantrekkelijk.

In de te verwijderen bomen zijn geen holtes of loszittende bastplaten aanwezig, die toegang geven tot potentiële verblijfplaatsen van aan bomen gebonden soorten vleermuizen.
Door de beperkte omvang en het beperkte aantal geschikte locaties voor verblijfplaatsen is de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen uit te sluiten.
Negatieve effecten op zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek conform Vleermuisprotocol 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, 2020) dient inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.
De te kappen bomen en te verwijderen struwelen zijn te beperkt van omvang en kwaliteit om een functie te vervullen als vliegroute of foerageergebied. Negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn hiermee op voorhand uit te sluiten.

Reptielen en amfibieën
Uit de bureaustudie komen geen beschermde soorten reptielen en amfibieën naar voren in de afgelopen 10 jaar binnen het projectgebied of de directe omgeving. Wel komen de volgende algemene soorten voor, waarvoor een vrijstelling ten aanzien van verboden handelingen kan worden verkregen: Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander.
Er is binnen het projectgebied geen geschikt habitat aangetroffen voor beschermde amfibieën. Er zijn geen voortplantingswateren of geschikt landhabitat aanwezig. Het projectgebied ligt geïsoleerd in de omgeving, doordat deze wordt omsloten door drie wegen.
Negatieve effecten op beschermde soorten reptielen en amfibieën kunnen hiermee worden uitgesloten.

Overige soorten
Voor de diersoorten die niet zijn vrijgesteld, is het plangebied totaal ongeschikt als vaste verblijfplaats, rustplaats en/of foerageergebied dan wel komen de soorten in de omgeving van het plangebied niet voor. Vaak zijn het soorten die (zeer) hoge eisen stellen aan hun leefomgeving of gebonden zijn aan bepaalde landschapstypen (bijvoorbeeld heidevelden en beekdalen).
Met betrekking tot de diersoorten die vrijgesteld zijn kan op basis van het onderzoek, bestaande gegevens en een deskundigenoordeel worden bepaald dat van de huisspitsmuis en rosse woelmuis binnen het plangebied actueel een vaste verblijfplaats kan voorkomen. Daarnaast kunnen een enkele keer ook andere diersoorten (zeer) tijdelijk in het plangebied verblijven, zoals de bruine kikker, gewone pad, egel en het konijn. Vaste verblijfplaatsen van deze vrijgestelde diersoorten zijn echter binnen het plangebied niet vastgesteld.
De functies die het plangebied voor de genoemde diersoorten actueel heeft, zullen door de geplande activiteiten geheel of grotendeels verdwijnen.

Flora
Binnen het projectgebied of de directe omgeving is de afgelopen 10 jaar de volgens artikel 3.10 beschermde soort Kartuizer anjer aangetroffen.
Van Kartuizer anjer wordt aangenomen dat de waarnemingen in de omgeving van het projectgebied aangeplante individuen betreft. Deze waarnemingen bevinden zich allen buiten het huidige natuurlijke verspreidingsgebied van de soort.
Daarnaast zijn de bedreigde en kwetsbare Rode Lijst soorten genadekruid, wilde kievitsbloem, bolderik, donkergroene basterdwederik, gladde ereprijs, kruipbrem, ruige weegbree, torenkruid en veldsalie waargenomen in de omgeving van het projectgebied. Ten aanzien van deze soorten is de altijd geldende Zorgplicht van kracht. Dit betreft met name soorten van uiterwaarden, heide of kalkrijke akkers en graslanden.

Naast beschermde soorten of soorten van de Rode Lijst zijn de volgende invasieve exoten van de Unielijst vastgesteld (Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit, z.d.): reuzenbalsemien, reuzenberenklauw en smalle waterpest.

Tijdens het veldbezoek op 22 februari 2022 zijn enkel algemeen voorkomende ruderale soorten aangetroffen, waaronder: madeliefje, kleine veldkers, herderstasje, smalle weegbree, klein kaasjeskruid, veldzuring, speerdistel, stinkende gouwe, kleefkruid, robertskruid, kleine pimpernel, duizendblad, jakobskruiskruid, gestreepte witbol, winterpostelein, vogelmuur, paarse dovenetel, klimop, een toorts soort en een teunisbloem soort.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kan niet zonder meer plaatsvinden, zonder kans op overtreding van bepalingen uit de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek dient inzicht te verschaffen in de kans op overtredingen van bepalingen uit de Wet natuurbescherming.
Vanuit deze ecologische quickscan komt naar voren dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar Huismus, Kerkuil en vleermuizen. Als uit nader soortspecifiek onderzoek blijkt dat deze soorten gebruik maken van het projectgebied, dan is het nodig om een ontheffing op de Wet natuurbescherming aan te vragen. Als onderdeel hiervan dient een activiteitenplan opgesteld te worden, waarin o.a. de te treffen compenserende en/of mitigerende maatregelen worden opgenomen. Een alternatievenafweging maakt eveneens onderdeel uit van dit activiteitenplan.
Het nader onderzoek naar huismus, kerkuil en vleermuizen is reeds in gang gezet.

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.

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
Tritium Advies heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2007/076/ROS-01, versie B, 11 februari 2022). Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2021. De berekening is uitgevoerd in het kader van de planologische procedure.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van in totaal 43 zorgappartementen en wooneenheden. AERIUS rekent met standaard emissiegetallen voor woningen, waarbij uitgegaan wordt van een gemiddeld aardgasverbruik. Omdat de te realiseren zorgwoningen en zorgappartementen binnen het plangebied geen aardgasaansluiting krijgen, zullen vanuit deze woningen en appartementen logischerwijs geen stikstofemissies optreden vanwege aardgasverbruik (stookinstallaties). Voor de verwarming (woning en tapwater) zullen alternatieve en bij voorkeur duurzame / hernieuwbare energiebronnen gebruikt worden. De bijdrage van toekomstige bewoners is dermate klein dat deze verwaarloosbaar wordt geacht.

Er kan eveneens stikstofdepositie plaatsvinden ten gevolge van verkeersbewegingen. De depositie ten gevolge van de door de nieuwe woningen te verwachten verkeersbewegingen zijn derhalve berekend in AERIUS. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de nieuwe woning is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Resultaten
Uit de rekenresultaten van de gebruiksfase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

<u>Conclusie</u>
Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2021 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen en dat het plan daarmee uitvoerbaar is.

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.

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.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.
De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids) uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:
- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

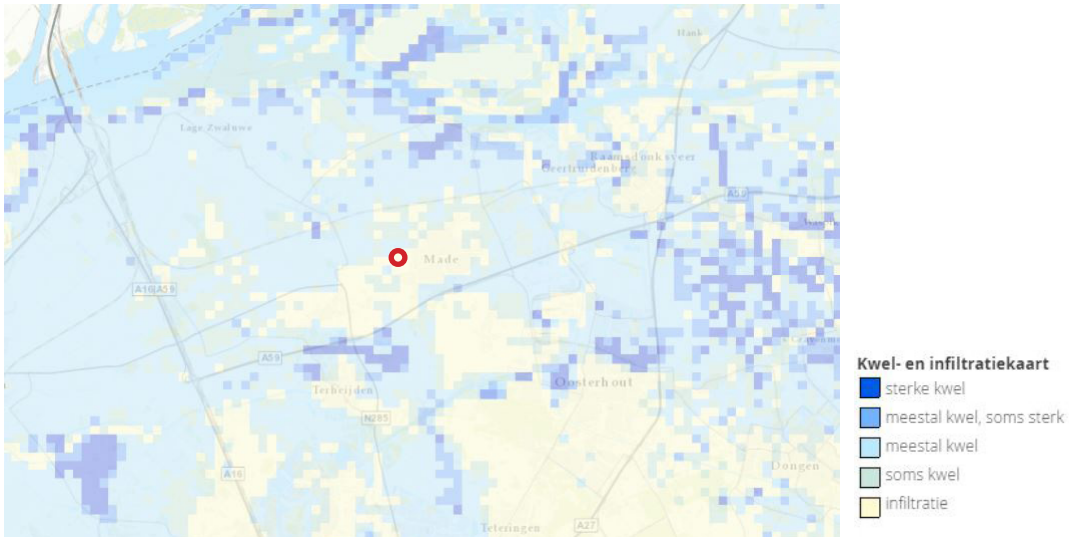
Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar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

Beleid gemeente Drimmelen

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

Toekomstige situatie
De locatie was voorheen in gebruik als boerderij met agrarische activiteiten en heeft een oppervlakte van ca 4.600 m². Het huidige verhard oppervlak bestaat uit ca. 400 m^2 bebouwd oppervlak (boerderij + bijgebouwen) en voor de overige verharding (terras, oprit, parkeerplaatsen) wordt een aanname gedaan van circa 25% van de overgebleven oppervlakte van het perceel (1.025 m^2). Dat geeft een totaal van 1.450 m² bebouwd en verhard oppervlak.

Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding.
Het bebouwd oppervlak bestaat in de nieuwe situatie uit het hoofdgebouw, ca. 1.445 m² en de fietsenstalling ca. 60 m². Het totaal bebouwd oppervlak bedraagt in de nieuwe situatie ca. 1.505 m^2.
De overige verharding bestaat uit parkeerplaatsen, voetpaden en ontsluiting. Aan de zuidzijde worden parkeerplaatsen en een fietsenberging ten behoeve van het zorggebouw gerealiseerd. De oppervlakte van de overige verharding bedraagt ca. 1.445 m^2.
Het verhard en bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt hiermee ca. 2.890 m². Geconcludeerd kan worden dat het bebouwd en verhard oppervlak toeneemt met ca. 1.440 m² (2.890-1.450 m^2).
Bij een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m2 tot en met 10.000 m2 wordt de rekenregel door het waterschap Brabantse Delta toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. Om deze reden dient een waterberging gerealiseerd te worden die voldoet aan de volgende rekenregel van het waterschap:
Toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m3).
Op basis van deze rekenregel en de toename van het verhard oppervlak met 1.440 m² bedraagt de bergingseis 86 m³.



Figuur 5.3: Uitsnede provinciale kaart kwel en infiltratie, locatie rood omcirkeld

Het maaiveld bevindt zich op ongeveer 2,0 m +NAP. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de samenstelling hoofdzakelijk bestaat uit zandige afzettingen. Op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving vindt zover bekend geen grondwateronttrekking plaats. Matig fijn zand (zonder slibfractie) heeft een k-waarde van circa 15 meter per dag (Grondwaterzakboekje, A.P. Bot, 2011). Matig grof zand (sterke slibfractie) heeft een doorlatendheid van 5 meter per dag. De provinciale kwel- en infiltratiekaart weergeeft voor de locatie de aanduiding 'infiltratie'. De doorlatendheid van de bodem vormt naar verwachting derhalve geen belemmering voor infiltratie van hemelwater in de bodem.

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

<u>Conclusie</u>
Gezien het eerder gestelde blijkt dat voor het plangebied sprake is van een waterbergingsopgave van circa 86 m^3, die binnen het plangebied gerealiseerd moet worden. Om deze opgave te waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
Gezien de samenstelling van de bodem en de provinciale kwel- en infiltratiekaart kan geconcludeerd worden dat de bodem van het plangebied geschikt is voor infiltratie van hemelwater.
De waterberging kan bijvoorbeeld door middel van een verlaging van het groen (wadi) of inflitratiekratten onder de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied worden gerealiseerd. Infiltratiekratten zijn waterdoorlatende boxen die gebruikt worden om hemelwater te bergen en langzaam te laten infiltreren in de bodem. Een infiltratiekrat is van kunststof gemaakt en wordt in de grond ingegraven. Op de box kan de hemelwaterafvoer aangesloten worden. Om vollopen van de box met vuil of grond te voorkomen wordt deze met filterdoek van geotextiel ingepakt.

5.4.4 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.

Onderzoek
Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de weg Zuideindsestraat (50 km/u). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen de Klaassenstraat, de Stuivezandsestraat en de Oude Kerkstraat. Door Sain milieuadvies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Akoestisch onderzoek, Sain milieuadvies, projectnr. 2020-3075-1, 10 februari 2022).
In deze rapportage is deze zogenaamde "Nieuwe situatie" getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing wordt vervolgens beoordeeld of voor de woningen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.
De locatie in onderhavig onderzoek is gelegen in het stedelijk gebied en betreft de nieuwbouw van woningen. Derhalve bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

Resultaten
Zuideindsestraat
De geluidsbelasting vanwege de Zuideindsestraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op bijna het hele noordelijke deel van het gebouw. Wel wordt op alle gevels voldaan aan de maximale grenswaarde van 63 dB. Op het zuidelijke deel van het gebouw wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Klaassenstraat
De geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals die geldt voor gezoneerde wegen, behalve op de oostgevel van de 15 appartementen van het gebouw. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 63 dB zoals die geldt voor gezoneerde wegen.

Oude Kerkstraat en Stuivezandsestraat
De geluidsbelasting vanwege elk van deze wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals die geldt voor gezoneerde wegen.

Conclusie en advies
Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting vanwege de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat de voorkeursgrenswaarde op meerdere meetpunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.
Gezien het voorgaande is een verzoek hogere grenswaarde bij de gemeente ingediend voor die meetpunten waar de geluidsbelasting afkomstig van de Zuideindsestraat hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde. De toepassing van maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting door de Zuideindsestraat zijn niet doelmatig en zullen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige/landschappelijke danwel verkeerskundige aard.

Omdat de Klaassenstraat een 30 km/u-weg is, is het vaststellen van hogere waarden voor deze weg niet aan de orde. Alleen op een deel van de oostgevel van het appartementengebouw treedt een relevant cumulatief effect op. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 59 dB, exclusief aftrek. Dit is minder dan de maximale grenswaarde zoals die per (gezoneerde) weg geldt, zodat de geluidsbelasting aanvaardbaar geacht kan worden.
Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren in alle appartementen wordt geadviseerd om bij het onderzoek naar de geluidwering van de gevel (“Bouwbesluittoets”) uit te gaan van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek.

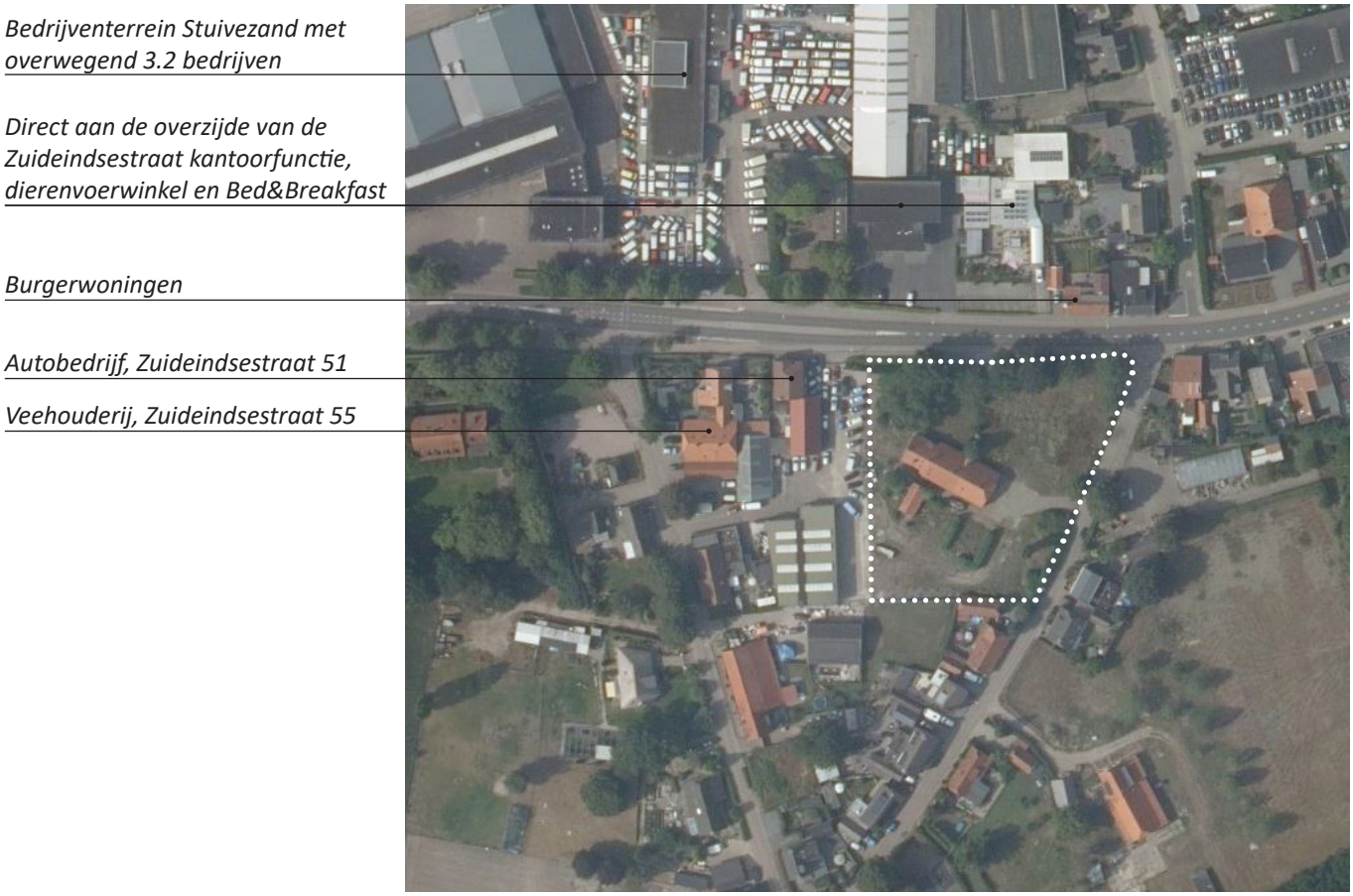
5.4.5 Bedrijven en milieuzonering

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.

Inventarisatie
In de directe omgeving van het plangebied is het bedrijventerrein Stuivezand en een autobedrijf (Zuideindsestraat 51) gelegen die in de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG onder respectievelijk categorie 3.2 en categorie 2 zijn opgenomen. De richtafstanden voor dit type bedrijvigheid bedragen respectievelijk 100 en 30 meter.

Op een deel het bedrijventerrein Stuivezand mag een categorie 4.1. bedrijf gevestigd zijn. Omdat deze vestigingsmogelijkheid op circa 300 meter van het plangebied is gelegen, wordt aan de minimale richtafstand voor deze bedrijvigheid van 200 meter voldaan.

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.
Aan de Zuideindsestraat 55 is een veehouderij/slagerij gevestigd. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor deze situatie als toetsingskader. In de paragraaf “Geurhinder veehouderij” worden de resultaten van het uitgevoerde geuronderzoek toegelicht.



Figuur 5.4: Bedrijven in de directe omgeving plangebied

Gemengd gebied

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een menging van wonen, bedrijvigheid en infrastructuur en is gelegen op de overgang van de kern Made naar het buitengebied. Volgens de VNG-publicatie kan het plangebied dan ook worden aangeduid met omgevingstype ‘gebied met functiemenging’. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Dit betekent dat de richtafstand tot het bedrijventerrein Stuivezand en het autobedrijf respectievelijk 50 en 10 meter bedraagt.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De afstand tussen het toekomstige zorggebouw en het bedrijventerrein Stuivezand en het autobedrijf (Zuideindsestraat 51) bedraagt respectievelijk 23 en 12 meter. Ten opzichte van het autobedrijf wordt aan de richtafstand van 10 meter voldaan. Aan de richtafstand van 50 m van het bedrijventerrein Stuivezand kan niet worden voldaan. Er kan echter, wanneer dat planologisch wenselijk wordt geacht, worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-brochure. In een dergelijke situatie zal in ieder geval gemotiveerd moeten worden dat er in de specifieke situatie toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De situatie aan de Zuideindsestraat is erg specifiek. De locatie is gelegen in gemengd gebied en ligt op de overgang van de dorpskern naar het buitengebied. Verschillende functies, waaronder wonen en bedrijvigheid, mengen hier.
In de huidige planologische en feitelijke situatie geldt voor het plangebied dat er reeds een gevoelige functie mogelijk en aanwezig is. De locatie is in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Made' bestemd als 'Wonen'. In het vigerend bestemmingsplan is aan de overzijde van de Zuideindsestraat, direct gelegen naast de bedrijfsbestemming een woonbestemming gevestigd, waar twee reguliere woningen op korte afstand (ca. 5m) van het bedrijventerrein Stuivezand zijn gelegen. De bedrijfsvoering tegenover het plangebied wordt dus reeds ingeperkt door de aanwezigheid van nabijgelegen gevoelige objecten. De betreffende bedrijven zullen namelijk de normen uit de Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) moeten respecteren en zullen gelet op bovenstaande niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt worden dan in de huidige planologische situatie.

De toegestane bedrijven op het bedrijventerrein Stuivezand worden gelet op bovenstaand reeds beperkt in hun bedrijfsvoering. De gevestigde bedrijven zullen zich aan de gestelde normen uit de AmvB moeten houden als het gaat om het aspect geur, stof en geluid. In algemene zin kan dus gesteld worden dat er op de locatie reeds voldaan wordt

aan de geldende normen. Wel zal een verzoek hogere grenswaarde bij de gemeente worden ingediend, want uit het onderzoek wegverkeerslawaai, dat door Sain Milieuadvies is opgesteld, blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Zuideindsestraat de voorkeursgrenswaarde op meerdere meetpunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.
Daarnaast geldt dat in de feitelijke situatie tegenover het plangebied op het bedrijventerrein Stuivezand ter hoogte van nr. 60- 68 een Bed&Breakfast, detailhandel en kantoren gevestigd zijn. De kortste afstand tussen de bestemming van deze bedrijven en de nieuwe gevel van het zorggebouw bedraagt circa 23 m, maar de bestaande bedrijfsbebouwing is op een afstand van circa 48 m gelegen, waarmede nagenoeg aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan. Het tussenliggende voorterrein wordt gebruikt als parkeerterrein en mag op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden bebouwd.

De functies Bed&Breakfast, detailhandel en kantoren worden in de VNG-brochure lager ingeschaald dan planologisch nu mogelijk is, categorie 1, met een richtafstand van 10 m. Voor de locatie geldt dat sprake is van gemengd gebied en de richtafstand verkleind mag worden naar 0 meter. Andere bedrijven, mogelijk behorend tot de zwaardere categorie 3.2. zijn in de bestaande situatie op een grotere afstand (>50 m) van het nieuwe zorggebouw gevestigd.
Aan de richtafstanden van 0 en 50 meter tot deze bedrijven wordt voldaan.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe zorgappartementen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van het zorgappartementengebouw.

Geurhinder veehouderij

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.

Onderzoek
Aangezien het plan de realisatie van een zogenaamd geurgevoelig object (zorgwoningen) omvat en zich in de nabijheid van het plangebied, aan de Zuideindsestraat 55, een bedrijf is gelegen waar dieren worden gehouden (slagerij) is inzicht in de geursituatie nodig. Door Tritium Advies b.v. is een geuronderzoek uitgevoerd (Geuronderzoek (wgv), Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2007/067/ROS-02, versie B, 12 oktober 2021).
Voor een aantal diercategorieën zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Op de locatie Zuideindsestraat 55 zijn melk- en kalfkoeien aanwezig en vrouwelijk jongvee. Dit zijn diercategoriën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. In het geval dat er geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv. Voor alle dieren geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. De afstanden voor dieren zonder geuremissie zijn:
- 100 meter binnen de bebouwde kom
- 50 meter buiten de bebouwde kom

De nieuwe zorgwoningen (geurgevoelige objecten) zijn gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor de vaste afstand van 100 meter leidend is in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Omdat de nieuwe geurgevoelige objecten binnen de afstand van 100 meter worden gebouwd, dient nader gemotiveerd te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie
Gezien de ligging in de bebouwde kom, maar buiten een concentratiegebied, bedraagt op basis van de Wgv de norm voor een geurgevoelig object 2 ouE/m3. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen. De gemeente Drimmelen heeft geen gemeentelijke verordening ten aanzien van het aspect geur opgesteld. Om deze reden is er een geuronderzoek uitgevoerd.

Conform artikel 3, lid 2 dient 100 meter afstand te worden gehouden tussen een geurgevoelig object en een bedrijf waar dieren gehouden worden. Deze afstand van 100 meter geldt in principe zowel voor veehouderijbedrijven met 50 dieren als voor veehouderijbedrijven met meer dan 1000 dieren. Het dierenverblijf aan de Zuideindsestraat 55 betreft een overdekt verblijf als zijnde een stal met in totaal 61 vergunde dieren. De afstand van het beoogde zorggebouw tot aan de dichtsbijzijnde gelegen ventilatiepunt bedraagt worst-case circa 52 meter. Er wordt derhalve niet voldaan aan de aan te houden afstand van minimaal 100 meter conform de Wgv. Echter geeft dit geen belemmeringen met betrekking tot de omgekeerde werking, aangezien deze veehouderij reeds beperkt wordt tot de vergunde rechten door de naastgelegen woning(afstand beperkt tot 15 meter) en de nieuw te realiseren geurgevoelige objecten hier verder weg van komen te liggen. Daarom kan worden afgeweken van de vaste afstand zonder dat er belemmeringen voor de veehouderij ter plaatse zullen optreden. In het kader van het woon- en leefklimaat is vanwege het bouwen binnen de vaste afstand van 100 meter wel een fictieve voogrondbelasting berekend om een inzicht inzake de geursituatie te verkrijgen op basis van een worst-case benadering.

Uit een worst-case berekening is gebleken dat op één getoetst modelpunt de geurnorm van 2 ouE/m3 wordt overschreden (2,294 ouE/m3). Het overgrote deel van het gebouw voldoet wel aan de geurnorm van 2 ouE/m3. Vastgesteld kan worden dat het geurhinderpercentage hierbij tussen de 10 en 15 % behelst, wat tenminste een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat garandeert.

Tevens is de achterbelasting getoetst, hieruit bleek een geurbelasting van maximaal 7,186 ouE/m3 in de fictieve worst-case situatie. Hiermee is sprake van een geurhinderpercentage tussen de 15 en 20%. Er is sprake van een 'matig' woon- en verblijfsklimaat, welke voldoet aan de richtlijn van de GGD (bovengrens 20% geurgehinderden). In de feitelijke berekende situatie is er sprake van een geurhinderpercentage tussen de 10 en 15%, wat overeenkomt met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

Gelet op de worst-case scenarioberekening de marginale overschrijding, het gegeven dat de (bestaande) achtergrondbelasting bepalend is, en sprake is van een matig tot redelijk goed woon- en leefklimaat acht de gemeente Drimmelen de berekende geurbelasting voor de beoogde ontwikkeling acceptabel.

5.4.6 Luchtkwaliteit

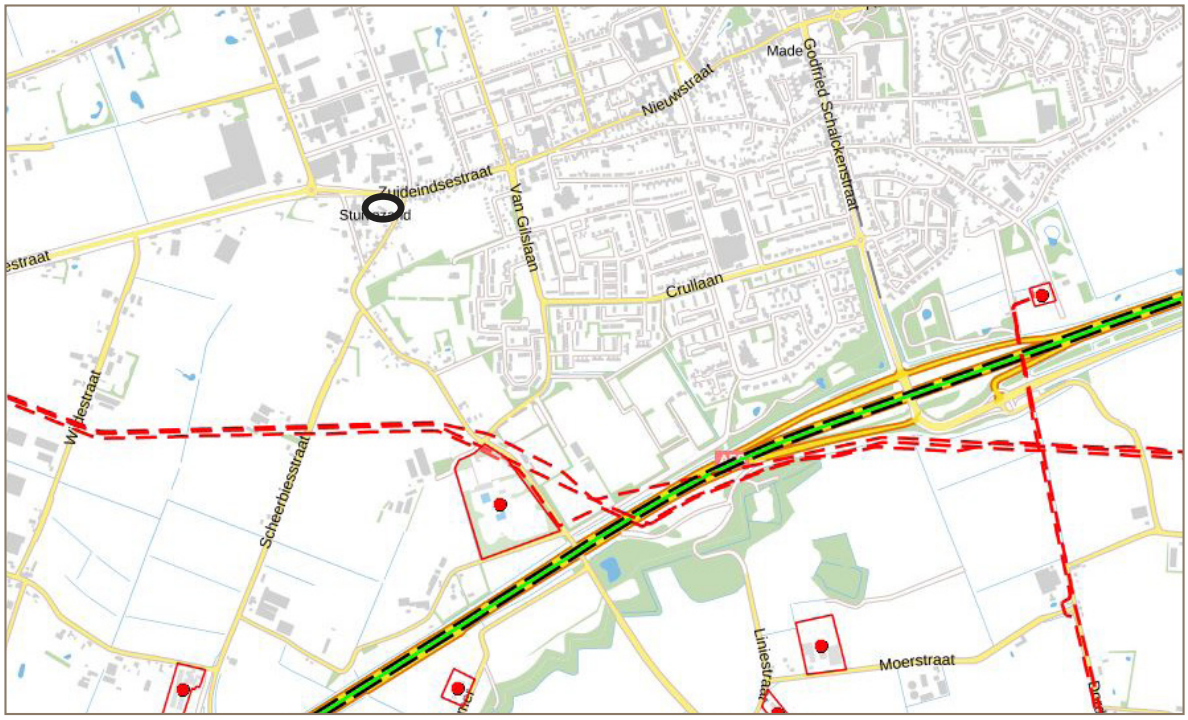
Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat ‘in niet betekenende mate wordt bijgedragen’ aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 43 zorgwoningen wordt de 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.

5.5 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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



Figuur 5.5: Uitsnede Risicokaart, locatie zwart omcirkeld

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 5.6: Uitsnede kaart zone indeling gemeente Drimmelen, locatie rood omcirkeld

<u>Conclusie</u>

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.

Buisleidingen
Ten zuiden van de locatie op een afstand van ca. 380 meter (zie figuur 5.5) liggen transportbuisleidingen. Gezien de grote afstand zijn de buisleidingen niet van invloed op het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Over de A59 die ten zuiden van het plangebied ligt, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedgebied van deze weg bedraagt 880 meter. Een deel van het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied.
Derhalve is de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 als bijlage opgenomen.

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

5.7 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 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).

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk worden 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 woningbouw 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. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd (Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling plan ‘Zuideindsestraat 47 te Made’, Welmers Burg Stedenbouw, 12 februari 2021).

<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.

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 globaal 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 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.

6.2.2 Bestemmingen

Groen
Binnen de bestemming ‘Groen’ mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

Maatschappelijk
Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt een zorgcomplex mogelijk gemaakt met maximaal 43 woningen. Deze bestaan uit zorgappartementen en intramurale wooneenheden. Het hoofdgebouw dient opgericht te worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Het hoofdgebouw is onderverdeeld in een deel van 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 meter en een deel van 2 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

In hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

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

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

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

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

Algemene 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 “Zuideindsestraat 47 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)).

In het Bro (artikel 6.2.1.) is voorgeschreven voor welke type bouwplannen het verplicht is om kostenverhaal te plegen. Kostenverhaal kan op twee manieren, namelijk via het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) of, zoals in het praktijk het vaakst het geval is, via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst).

De beoogde ontwikkeling op de locatie betreft een private ontwikkeling door MadeZes47 b.v.. De gemeente Drimmelen heeft met MadeZes47 b.v. een anterieure overeenkomst gesloten en haar kosten verhaald. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de afwikkeling van planschade, de inzet van de deelauto en de civiele werkzaamheden die de gemeente buiten het plangebied in opdracht van de initiatiefnemer zal uitvoeren.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 4 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn vooroverleg reacties en inspraakreacties ingediend. In de 'Nota van beantwoording Inspraak' zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. Deze nota is als separate bijlage bijgevoegd. De vooroverlegreacties uit het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 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

Regels

Bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made”

Planstatus: Ontwerp
Datum: 8 maart 2022
Plan identificatie: NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-on01
Auteur: Welmers Burg Stedenbouw

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8
2 Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Groen 9
Artikel 4 Maatschappelijk 10
3 Algemene regels 11
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 11
Artikel 6 Algemene bouwregels 11
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 11
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 11
Artikel 9 Algemene procedureregels 12
4 Overgangs- en slotregels 13
Artikel 10 Overgangsrecht 13
Artikel 11 Slotregel 13

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Zuideindsestraat 47 te Made' met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-on01 van de gemeente Drimmelen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

1.3 verbeelding:

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

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

1.7 aan-huis-verbonden beroep

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

1.8 afhankelijke woonruimte

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

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

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

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

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

1.16 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.18 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

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

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

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

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

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

1.25 gestapelde woning
een gestapelde woning ofwel een appartement is een specifiek type woning welke onderdeel uitmaakt van een meergezinsgebouw, dan wel van een combigebouw, welke wordt gekenmerkt door luxe en de bijzondere vorm in z'n uitstraling;

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

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

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

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

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

1.31 maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.43 voorgevel
gevel(s) van een gebouw georiënteerd op de gevellijn;

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

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

1.46 zelfstandige woning
een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet;

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

1.48 zorgappartementen
Intramurale zorgwooneenheden: waarbij cliënten gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur gezondheidszorg aangeboden wordt;
Zorgappartementen: waarbij cliënten een zorgindicatie hebben. Zij kunnen via een zorgaanbieder een appartement huren en daarbij zorg op maat inhuren.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 diepte van een hoofdgebouw

de in de regels aangegeven diepte gemeten vanaf de gevellijn;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. voet- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. bijbehorende voorzieningen als verhardingen, nutsvoorzieningen, huisvuilinzamelings voorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zorgwonen in de vorm van appartementen en intramurale wooneenheden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen (hoofd)gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend woningen gestapeld worden gebouwd;
e. het aantal zorgappartementen en/of intramurale wooneenheden mag niet meer dan 43 bedragen;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat;
g. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
h. de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken, buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 100 m²;
i. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 m respectievelijk 6 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied:

a. bij intramurale wooneenheden ten minste 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid gerealiseerd en in stand gehouden worden;
b. bij zorgappartementen ten minste 1,2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd en in stand gehouden worden.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 86 m^3 is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m^3 bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;

c. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
    3. ten behoeve van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

de griffier, de voorzitter,

....



Plangebied

Zuideindsestraat 47 te Made

Enkelbestemmingen

G Groen

M Maatschappelijk

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[gs] gestapeld

Maatvoeringen

7 maximum bouwhoogte (m)

BGT ondergrond

N

Schaal 1:500
Formaat: A3

Gemeente Drimmelen
Ontwerp bestemmingsplan:
'Zuideindsestraat 47 te Made'

NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-on01

08.03.2022
Welmers Burg Stedenbouw I