Bureau Dhondt
architectuur-BNA, ruimtelijke ordening, bouwadvies

BESTEMMINGSPLAN
Kloosterstraat 22 te Made

GEMEENTE DRIMMELEN



Opdrachtgever
Kloosterstraat Made B.V.

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
S20029

IMRO-identificatie
NL.IMRO.1719.1bp21Kloosterstr-on01

Status
ontwerp

Datum
25 november 2021

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Ligging van plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 8
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Nieuwe situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleid 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten 21
4.1 Bodem 21
4.2 Geluid 21
4.3 Bedrijven en Milieuzonering 22
4.4 Watertoets 23
4.5 Flora- en fauna 26
4.6 Stikstofdepositie 26
4.7 Cultureel erfgoed 27
4.8 Luchtkwaliteit 30
4.9 Externe veiligheid 31
4.10 Verkeer en Parkeren 32
4.11 Beoordeling Milieueffectrapportage 33

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 34
5.1 Inleiding 34
5.2 Hoofdopzet 34
5.3 Bestemmingen 34

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 36
6.1 Inleiding 36
6.2 Toepassing grondexploitatie 36

Hoofdstuk 7 Communicatie 37
7.1 Inleiding 37
7.2 Omgevingsdialoog 37
7.3 Vooroverleg 38
7.4 Zienswijzen 38
7.5 Beroep 38

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Kloosterstraat 22 is thans Huijbrechts Woninginrichting gevestigd. Zij zullen de winkel gaan sluiten en maken daarmee plaats voor nieuwbouwmogelijkheden. Kloosterstraat Made B.V. is voornemens om samen met seniorenpartner De Wijngaerd op deze locatie en enkele aangrenzende percelen een kleinschalig woonzorgcomplex te realiseren, bestaande uit 51 serviceappartementen. De appartementen zijn bedoeld voor senioren die zelfstandig wonen en de mogelijkheid willen om zorg in te kopen.

Naast het perceel waar thans Huijbrechts Woninginrichting is gevestigd worden ook de naastgelegen woonpercelen Kloosterstraat 20, 24, 24a en 26 bij de herontwikkeling betrokken. De bestaande woningen op deze percelen zullen net als het pand van Huijbrechts worden gesloopt.

De Kloosterstraat 22 kent op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'detailhandel'. De aangrenzende percelen hebben een woonbestemming. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het realiseren van woningbouw binnen de bestemming 'detailhandel' niet toegestaan. Gestapelde woningbouw is daarnaast ook niet toegestaan binnen de bestemming wonen. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van het wooncomplex mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Drimmelen, in het noordoosten van de kern Made. Het plangebied is gelegen aan de Kloosterstraat.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: kadastralekaart.com)

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Made, sectie S, nummers 1210, 1212, 1218, 1591, 4342 en 4343. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van circa 3.951 m^2.

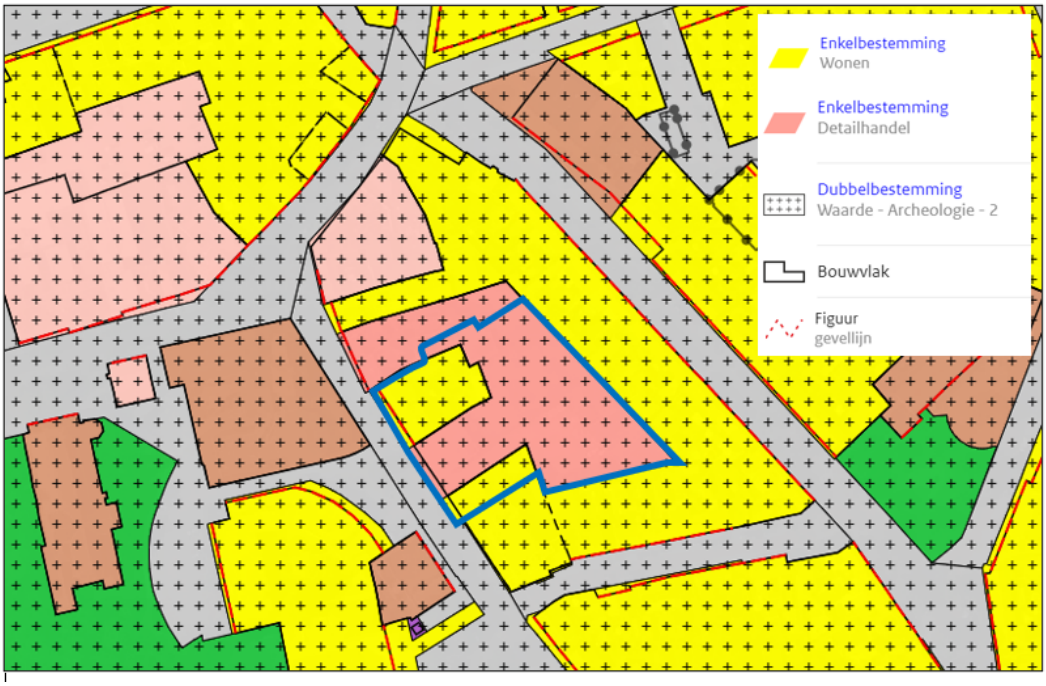


Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (bron luchtfoto: kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Made". Dit bestemmingsplan is op 21 april 2013 vastgesteld en is onherroepelijk.

De gronden ter plaatse zijn gedeeltelijke bestemd als “Detailhandel" en gedeeltelijk als "Wonen”. Tevens ligt op het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kern Made"

De voor "detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, ondergeschikte horeca categorie I, ondergeschikte kantoren en tevens maximaal 1 woning.

Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter respectievelijk 11 meter.

De voor "wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Per bouwperceel mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 70%. De goot- en bouwhoogte mag eveneens niet meer bedragen dan 7 meter respectievelijk 11 meter.

Toets bestemmingsplan

Het beoogde plan behelst de realisatie van een complex voor zorgwoningen bestaande uit drie bouwlagen (circa 10,5 meter). Er vindt geen overschrijding plaats van de bouwhoogte. Het nieuwe complex (gestapelde woningbouw) past echter niet direct binnen de bestemming "detailhandel" als ook niet binnen de bestemming "wonen". Daarnaast vindt ook overschrijding van de bouwvlakken plaats.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven van zowel de de huidige als de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu en andere planologisch relevante aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

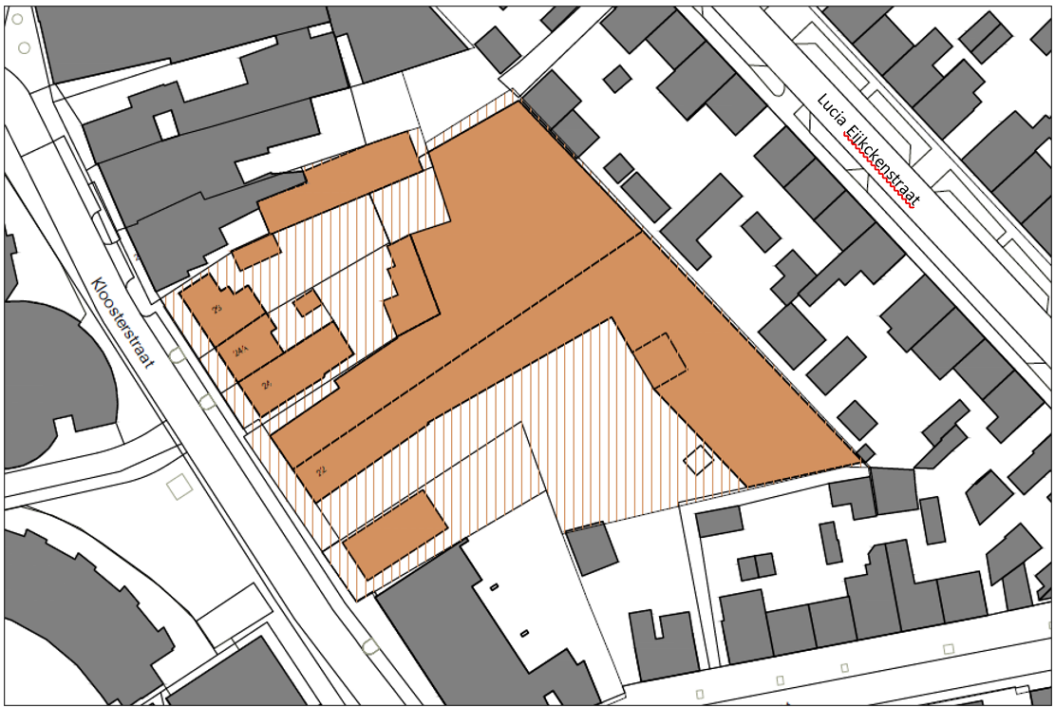
2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is het grootste gedeelte momenteel in gebruik voor Huijbrechts Woninginrichting (nummer 22). Aan beide zijde van Huijbrechts Woninginrichting bevinden zich woonhuizen welke zullen worden gesloopt.

De panden van Huijbrechts Woninginrichting bestaan aan de Kloosterstraatzijde uit twee bouwlagen. De aangrenzende woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met kap.

Het gevelbeeld aan de Kloosterstraat is wisselend. Enerzijds hebben de noordelijk gelegen woningen een traditioneel zadeldak met de nokrichting parallel aan de Kloosterstraat. Huijbrechts Woninginrichting heeft een plat dak en de woning aan de zuidzijde een mansardedak met de nokrichting haaks op de Kloosterstraat.

Aan de achterzijde van de percelen grenzen de achtertuinen van de rijtjeswoningen aan de Lucia Eijkckenstraat.



Figuur 2.1 Weergave bestaande bebouwing



Figuur 2.2 Binnenterrein Huijbrechts Woninginrichting



Figuur 2.3 Kloosterstraat zijde

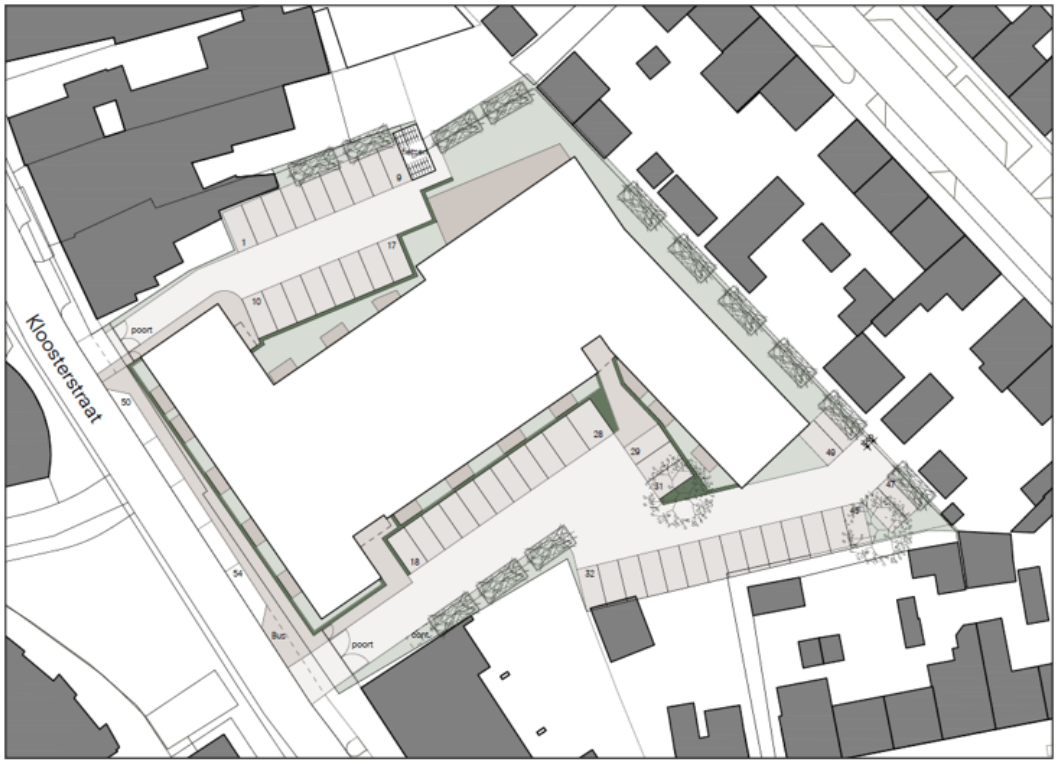
2.2 Nieuwe situatie

Het ontwerp omvat 51 woon-zorgappartementen in het middeldure huursegment. Senioren wonen zelfstandig maar kopen zorg, op basis van een zorgindicatie, in bij de zorgaanbieder.

De bebouwing is opgebouwd in drie bouwlagen. De zorgappartementen zijn gericht op de binnenterreinen en georiënteerd op respectievelijk het zuiden en westen.

Parkeren vindt plaats op het binnengebied. Aan de Kloosterstraat zijn twee inritten aanwezig welke toegang verschaffen tot de twee binnenterreinen. De inritten hiervan bevinden zich zowel aan de zuid- als de noordzijde van het pand. De binnenterreinen zijn uitsluitend voor de bewoners toegankelijk en worden met een poort afgesloten.

Aan de voorzijde, aan de Kloosterstraat, is thans een bushalte aanwezig. Deze zal behouden blijven in de nieuwe situatie, waarbij het uitgangspunt is dat de bus zal stoppen op de weg.



Figuur 2.4 Nieuwe situatie (bron: Oomen Architecten, april 2021)

Stedenbouw

Het concept van het gebouw is afgestemd op de karakteristiek van de omgeving. De Kloosterstraat en Kerkstraat zijn van oudsher straten waar gewoond en gewerkt werd. In het gebied rondom de kerk aan de overkant van de straat stonden de bijzondere (maatschappelijke) gebouwen zoals het klooster, het patronaat en de school. Hieromheen bevonden zich de dorpsstraten richting de omliggende landerijen.

Deze straten worden gekenmerkt door een fijne stedenbouwkundige korrel van individuele huizen, soms tegen elkaar gebouwd en soms met een erfontsluiting ernaast. Hierdoor is een prettige variëteit ontstaan die kenmerkend is voor de dorpse schaal. Om tot een goede inpassing van het plan te komen in deze fijne structuur is grondig naar de omgeving gekeken. Het straatsilhouet is als uitgangspunt genomen om de nieuwe invulling vorm te geven. Hierbij zijn de meest karakteristieke bouwvormen uit de betreffende straten richtinggevend geweest voor de vormgeving. Een gevarieerde gootlijn met de 'Franse kap' als herkenbaar element zorgt ervoor dat het nieuwe gebouw zich voegt in de straat. Een combinatie van bruin gemelleerd metselwerk met antracietkleurige dakpannen sluiten aan op de omliggende textuur van bebouwing. Geleding van de gevels zorgen voor schaalverkleining zonder te ontkennen dat het één complex betreft.



Figuur 2.5 Gevelbeeld bestaand (boven) en nieuwe (onder) situatie (bron: Oomen Architecten, 20 nov 2020)

Parkeren

In het plan worden een tweetal parkeerterreinen aangelegd en kennen beide een eigen inrit. Het noordelijke parkeerterrein heeft 17 plaatsen en de zuidelijke parkeerterrein 32 plaatsen. In totaal worden derhalve 49 parkeerplaatsen aangelegd. Het binnenterrein is afgesloten terrein en enkel toegankelijk voor de bewoners. Aan de voorzijde worden aan de Kloosterstraat 5 langsparkeerplaatsen aangebracht.

Op het noordelijke binnenterrein wordt een overdekte fietsenstalling voorzien voor het stallen van fietsen.

De bestaande bushalte blijft behouden. Uitgangspunt is dat de bus zal stoppen op de weg. In goed overleg met de gemeente wordt nog nader gekeken naar geschikte voorzieningen zoals bijvoorbeeld een zitmogelijkheid bij de halte.

Hoofdstuk 3 Beleid

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaar
3. Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een “Ladder voor duurzame verstedelijking” op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de 'ladder' vindt plaats verderop in deze paragraaf.

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave.

Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonden steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie

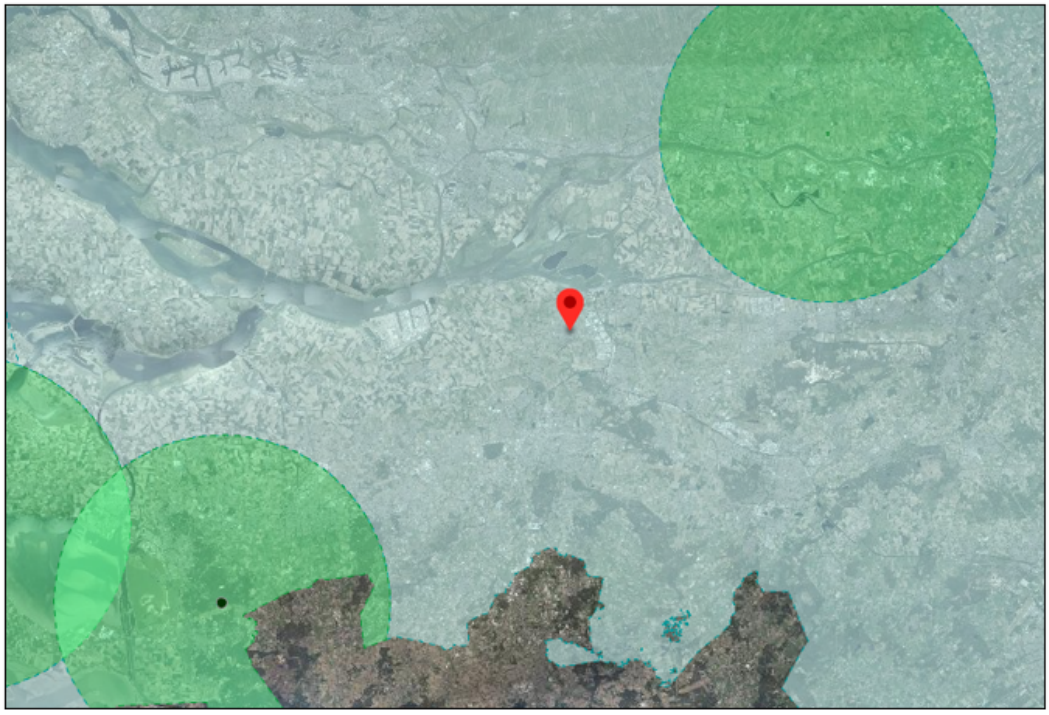
Gezien de aard en omvang van voorliggend initiatief heeft bovengenoemd rijksbeleid niet direct invloed op de ontwikkeling. De inhoudelijke keuzes en afweging ligt bij de gemeente. Zij zullen daarbij uiteraard de richtlijnen en vier prioriteiten van het Rijk als leidraad gebruiken.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op

provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Figuur 3.1 Situering radarverstoringsgebieden (Rarro, geconsolideerde versie 1 december 2020)

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is een regel uit het Rarro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van radarstations. Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 90 meter voor bouwwerken. In het onderhavige plan worden geen bouwwerken van die hoogte mogelijk gemaakt. Het Rarro is derhalve niet van invloed op voor voorliggend bestemmingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening "Ladder voor duurzame verstedelijking"

In het Besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Per 1 juli 2017 is een

vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De Ladder is van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij toepassing van de Ladder dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de Ladder verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de Ladder niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling ?
Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van één woonzorgcomplex bestaande uit 51 woon(zorg)eenheden. Een dergelijke ontwikkeling kan dan ook gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling ?
De huidige situatie, gelegen binnen de bebouwde kom en bestaand stedelijk gebied, is thans nagenoeg volgebouwd. In de nieuwe situatie zal er meer ruimte onbebouwd blijven. Deze ruimte wordt ingevuld met openbaar groen of parkeerplaatsen. Er is dan ook sprake van minder ruimtebeslag. In dat kader is er geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De ontwikkeling betreft geen "nieuwe" stedelijke ontwikkeling. Een procesmatige verantwoording van de Ladder is derhalve niet benodigd en belemmert de planvorming niet.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als

minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men ambities verwoord op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

Conclusie

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Wel kan bij de vormgeving en bouw van de woningen aandacht gegeven worden aan duurzame energie en klimaatproof bouwen en/of ontwerpen. Gasloos bouwen, energieneutraal bouwen en het afkoppelen van regenwater zijn mogelijkheden die een positieve bijdrage hebben op de energietransitie en/of klimaatproof Brabant.

De woningen worden in ieder geval gasloos uitgevoerd. In de omgevingsvergunning Bouwen zal nader ingegaan worden op de overige toegepaste maatregelen aangezien deze in de fase van het bestemmingsplan nog niet bekend zijn.

Structuurvisie 2010 - Partiële herziening 2014

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Het plangebied is op basis van de structurenkaart geheel gelegen in de gebiedsaanduiding 'Stedelijk concentratiegebied'. Naar huidige inzichten van de provincie is in het stedelijk concentratiegebied voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Met name de beleidslijnen van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn van belang. Voor het stedelijke concentratiegebied betekent zorgvuldig ruimtegebruik dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering. Tevens zet de provincie in op het intensiveren van ruimtegebruik rondom hoogstedelijke zones om zo

de verknoping van stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur te bereiken.

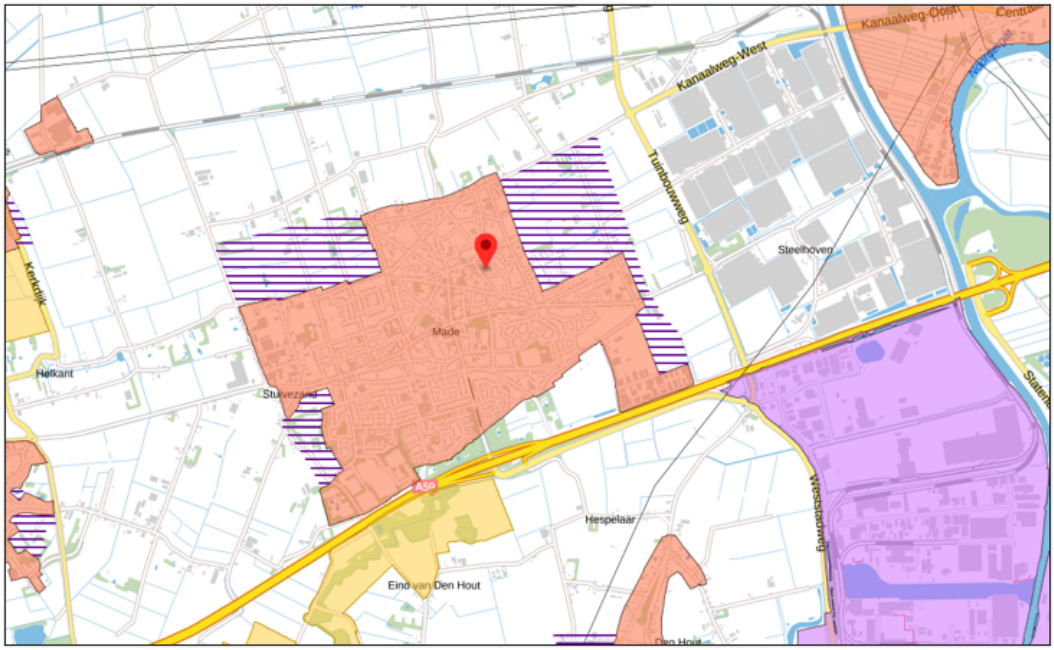
Beoordeling en conclusie

Het complex wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het bestaande terrein wordt volledig opnieuw ingericht waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In de Structuurvisie heeft de provincie haar visie neergelegd voor het stedelijk gebied. De regels ter uitvoering en regulering van de Structuurvisie zijn door gelegd in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 8 december 2020)

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. Deze omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019. De Interim omgevingsverordening vervangt diverse provinciale verordening, waaronder de verordening Ruimte. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en vooral is bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen, heeft er ook (nog) geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald thema gecontinueerd moet worden. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd.



Figuur 3.2 Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijke gebied. Hier is, naast de algemene basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, ook artikel 3.42 van toepassing.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Bij de evenwichtige toedeling van functies dient invulling gegeven te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- *zorgvuldig ruimtegebruik:* de toedeling van functies moet in beginsel plaatsvinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

- *de waarden in een gebied*: hierbij dient rekening te worden gehouden met de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden; de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer en de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
- *meerwaardecreatie:* omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied waar thans bebouwing is toegestaan en grotendeels aanwezig is. De bestaande bebouwing is (deels) verouderd en zal volledig worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt één gebouw gerealiseerd dat aansluit bij de omgeving. Er worden 51 woon-zorgappartementen gerealiseerd in het complex welke passend zijn binnen de woonvisie en beleid van de gemeente Drimmelen. Tot 2024 is binnen de kern Made behoefte aan 390 woningen.

Middels diverse onderzoeken (zie hoofdstuk 4) is onderzocht of voldoende rekening wordt gehouden met de diverse waarden in het gebied en omgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2033

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

Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op

inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Voor een optimale sociale samenhang wordt ten aanzien van de ruimtelijke structuur gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen.

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.

Beoordeling en conclusie

Beleid ten aanzien van woningbouw is dat zoveel als mogelijk wordt ingezet op het realiseren van woningen op inbreidingslocaties. Het onderhavige plangebied is gelegen in de kern Made waar een bestaande detailhandel zijn bedrijfsactiviteiten zal beëindigen. Door sloop van dit pand en naastgelegen woningen ontstaat er een inbreidingslocatie welke, gelegen nabij het centrum van Made, erg geschikt voor serviceappartementen voor senioren. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en derhalve passend binnen de structuurvisie van de gemeente Drimmelen.

Woonvisie 2017 - 2021 / Woningbouwprogramma 2019 - 2024

In de Woonvisie van de gemeente Drimmelen, vastgesteld d.d. 9 maart 2017, staan de speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid. Wonen is in het verleden met name gericht op het huisvesten van gezinnen. Alles om ons heen verandert. Er is een digitale wereld ontstaan, we vergrijzen, we ontgroenen en er komen meer alleenstaande huishoudens en mensen met diverse achtergronden. Het is geen vanzelfsprekendheid meer dat we “op onze oude dag” naar een bejaardenhuis zullen gaan.

We willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, ook dit vergt een andere manier van denken en doen. Ook de jeugd willen we graag in Drimmelen aan een woning helpen. We hebben goed gekeken wat er op de woningmarkt speelt en zetten in deze nota de koers voor de komende vijf jaar uit. De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit en creativiteit. Denk aan thema’s als bouwen in de kernen in plaats van weiland, het streven naar duurzame woningen, zowel nieuw als bestaand, de behoefte aan meer huurwoningen, steeds meer eenpersoonshuishoudens. Om deze uitdagingen te kunnen realiseren hebben partijen met elkaar verbonden moeten worden. De gemeente werkt we hier proactief aan mee. De belangrijkste uitgangspunten van deze visie zijn:

- Een goede afstemming van vraag en aanbod;
- De duurzame kwaliteit staat voorop;
- We leveren samen maatwerk.

Nieuw toe te voegen woningen dienen zich te onderscheiden en iets toe te voegen waar het meest behoefte aan is. Klantwensen staan centraal, zo weinig mogelijk beklemmende regels om tot een gewenste woningvoorraad voor onze burgers te komen. Ook maatwerk voor de gewenste vormgeving voor de toekomstige bewoner, in de welstandsvrije gemeente. De volgende aspecten zijn reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:

1. Levensloopbestendig (met aandacht voor bijvoorbeeld slimme domotica)
2. Aandacht voor veilig wonen
3. Flexibel (woning is eenvoudig aanpasbaar)
4. Duurzaamheid: minimaal Energieneutraal
5. Ruimtelijke kwaliteit

In de woonvisie wordt geconcludeerd dat voor de kern Made behoefte is aan de realisatie

van 390 woningen in de periode 2016-2024. In de woningbouwplanning 2016 - 2024 werd ingezet op de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied en herstructurering en transformatie van vrijkomende percelen. Het benutten van uitbreidingslocaties zou na 2024 plaatsvinden. Om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte binnen met name de kernen Terheijden en Made zal de planvorming voor meerdere uitbreidingslocaties al vóór 2024 moeten worden opgepakt. Versnelling in de woningbouw is gewenst. Reden om de lopende en nieuwe projecten nu opnieuw in beeld te brengen en te onderzoeken of andere beschikbare locaties binnen het stedelijk gebied, maar mogelijk ook net buiten het stedelijk gebied, kunnen worden benut en versneld kunnen worden ingezet.

Waar mogelijk dient ieder plan te voorzien in levensloopbestendige woningen. Bij nieuwe ontwikkelingen vanaf 8 woningen wordt de eis opgelegd dat minimaal 25 % in de huursector moet worden gerealiseerd. Gelet op de ontwikkeling van vergrijzing van de bevolkingssamenstelling, dient ook meer ruimte voor wonen met zorg te worden gerealiseerd.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 51 appartementen in de vorm van serviceappartementen geschikt voor senioren die op basis van een zorgindactie zorg kunnen inkopen. De ontwikkeling past dan ook uitstekend binnen de woonvisie en woningbouwprogramma. De locatie is gelegen vlakbij het centrum van Made en maakt het daardoor uitermate geschikt voor senioren.

Visie Duurzaamheid 2040

In 2013 is een beleidsplan duurzaamheid 2013-2016 voor de gemeente Drimmelen opgesteld met:

1. Een definiëring van duurzaamheid;
2. Een heldere visie voor duurzaamheid in 2040 (punt aan de horizon);
3. ‘Smart’ doelstellingen voor de periode 2013-2016;
4. Een meerjarenprogramma voor de realisatie van de visie en de doelstellingen.

Bij nieuwbouwprojecten wordt al bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met duurzaamheid in brede zin:

- In het ontwerp wordt rekening gehouden met de situering;
- Opwekking duurzame energie voor eigen verwarming, koeling, elektriciteit en eventuele elektrische voertuigen;
- Duurzame materiaalkeuze: hernieuwbare en gerecyclede grondstoffen en toepassing materialen met een langere levensloop (bijvoorbeeld baksteen in plaats van beton);
- Levensloopbestendig;
- Leefbaar: rekening houdend met groen en recreatie. Daktuinen worden waar mogelijk toegepast (voor opvangen fijnstof) en braakliggende stukken grond krijgen tijdelijke bestemming als gezamenlijke (moes)tuin voor de buurt/wijk of voor energieteelt.
- Braakliggend terrein dat op lange termijn geen bestemming krijgt, wordt waar mogelijk bestemd voor het opwekken van duurzame energie.
- Mobiliteit.

Beoordeling en conclusie

De woningen worden in ieder geval gasloos uitgevoerd. Verder zullen zoveel als mogelijk duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast. De uitwerking hiervan vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning. Er zal in ieder geval voldaan worden aan de geldende BENG-normen.

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

In oktober 2020 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel. De volledige rapportage is als Bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven.

Conclusie

Omdat er momenteel nog in gebruik zijnde bebouwing aanwezig is, is er voor gekozen in deze fase enkel rondom de bebouwing boringen te plaatsen. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, gedeeltelijk bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er in deze situatie, waarbij de bebouwing nog aanwezig is, géén reden voor een nader onderzoek. Wel zal na de sloopwerkzaamheden een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden ter plaatse van de huidige bebouwing.

Asbest

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waardoor een onderzoek naar asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 geadviseerd wordt.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg. Er is echter, in het kader van goede ruimtelijke ordening, wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Het volledige rapport is als Bijlage 2 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven.

Conclusie

Ten gevolge van de Kloosterstraat treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Deze wordt met maximaal 8 dB overschreden. Voor de Kloosterstraat is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen gewenst. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Omdat het plan niet binnen de zone van een weg ligt, kan er geen hogere waarde worden vastgesteld.

Vanuit bestemmingsplan zijn er dan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt wel geadviseerd om voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het appartementencomplex een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uit te voeren om zodoende het zogenaamde binnenniveau te kunnen garanderen.

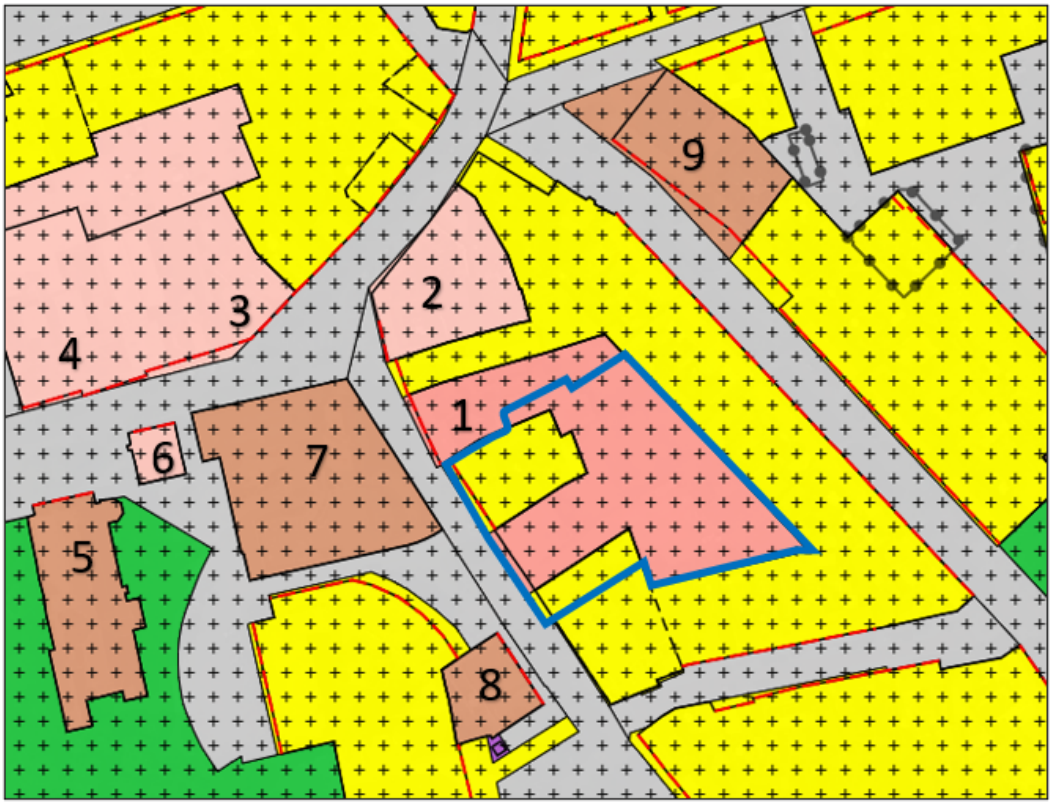
4.3 Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling

In de omgeving zijn ook diverse andere functies aanwezig. In figuur 4.1 zijn deze genummerd. In onderstaande tabel zijn de afstanden opgenomen die van toepassing zijn in een gemengd gebied en zijn gemeten tussen de perceelsgrenzen.

	Adres	**Functie**	**Afstand VNG-brochure**	**Afstand plangebied**
1	Kloosterstraat 28	Kapper	0	0
2	Kloosterstraat 36	Café	0	29
3	Restaurant	Kerkstraat 23	0	64
4	Hotel	Kerkstraat 13	0	85
5	Kerk	Kerkstraat 8	10	92
6	Café	Kerkstraat 8A	0	70
7	Sociaal cultureel centrum	Kerkstraat 10	10	11
8	Apotheek	Kloosterstraat 25	0	14
9	Huisartsenpraktijk	Lucia Eijckenstraat 76	0	40



Figuur 4.1 Weergave omliggende bedrijven / andere functies dan wonen

Conclusie

Er wordt voldaan aan de aan te houden afstanden. Er zijn derhalve geen bedrijven of inrichtingen waarvan de geplande woningbouw hinder ondervindt of vice versa.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.4 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Beleid Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Breda. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 (vastgesteld op 14 oktober 2015). de 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' bevat vervolgens regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van het oppervlaktewater en grondwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'beleidsregel

Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'. Bij toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Per 27 maart 2021 is de drempelwaarde voor het nemen van compenserende maatregelen voor het afvoeren van hemelwaterafkomstig van verhard oppervlak bij beleidwijziging aangepast naar 500 m^2 in plaats van 2000 m^2. Bij een toename van verhard oppervlak tot 500 m^2 is de gemeente het bevoegd gezag.

Gemeentelijk beleid

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.

Beoordeling

In de bestaande situatie is nagenoeg het gehele plangebied verhard met bebouwing en/of erfverharding. Bij de bestaande woningen zijn wel tuinen aanwezig. In de nieuwe situatie wordt naast de bebouwing, parkeerplaatsen en overige terreinverharding ook groen aangelegd. Dit resulteert in de volgende gegevens.



Percelen	Kadaster Nr.	m²	Dakopp.	Infra	Parkeren	Tuin verhard	Tuin groen	Water
Kloosterstraat 20	1210	310	158	0	0	76	76	0
Kloosterstraat 22	1218	2749	2010	700	0	0	39	0
Kloosterstraat 22 2e deel	1591	152	152	0	0	0	0	0
Kloosterstraat 24	4343	315	136	0	0	90	90	0
Kloosterstraat 24a	4342	116	94	0	0	11	11	0
Kloosterstraat 26	1212	309	89	0	0	110	110	0
Totaal in de huidige situatie		**3951**	**2639**	**700**	**0**	**287**	**326**	**0**
Totaal in nieuwe situatie		**3951**	**1623**	**779**	**607**	**146**	**796**	**0**
Verschil huidige met nieuwe situatie		**0**	**-1016**	**79**	**607**	**-141**	**471**	**0**

Het totale verhard oppervlak neemt af met 471 m^2. Er is dan ook geen sprake van een compenserende waterbergingsopgave.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij regenwater geldt dat lokale lozing van het regenwater in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk regenwaterriool) de voorkeur geniet. De voorkeursvolgorde is: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.

Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan de perceelgrens.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Flora- en fauna

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden is een quickscan flora en fauna opgesteld. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3 bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Beoordeling en conclusie

Op basis van de nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of verstoring/overtreding door de ingrepen ten aanzien van vleermuizen aan de orde is. De functies zomer-, kraam, vliegroute en paar/baltsverblijf dienen nader onderzocht te worden voor de soorten gewone-, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Daarnaast wordt geadviseerd een oriënterend onderzoek uit te voeren naar de effecten op Natura 2000 gebieden (aerius-berekening). Deze is opgenomen in navolgende paragraaf.

Geadviseerd wordt het aanwezige groen buiten het broedseizoen te verwijderen en af te voeren. Daarnaast wordt geadviseerd in de nieuwbouwsituatie met verlichting rekening te houden met de eventueel aanwezige vleermuizen.

4.6 Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet. Hiermee komt de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar te vervallen.

Derhalve dient aangetoond te worden dat een nieuwe ontwikkeling géén negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

Beoordeling

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Biesbosch) bedraagt 3 km.

Middels een berekening met de Aerius Calculator zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Enerzijds betreft dit de gebruiksfase waarin de nieuwbouw gerealiseerd is. En anderzijds betreft dit de aanlegfase. Dit is uiteraard een

tijdelijke situatie, maar ook bij bouwverkeer en -materieel is sprake van stikstofemissies waar rekening mee gehouden dient te worden.

De berekening is als Bijlage 4 opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Conclusie

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

4.7 Cultureel erfgoed

Archeologie

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden.

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1 juli 2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Drimmelen de archeologische (en cultuurhistorische) waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door onder andere dubbelbestemmingen in bestemmingsplannen.

Het plangebied heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan een dubbelbestemming 'archeologie waarde 2'. In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht wanneer bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,50 m-mv en groter dan 1.000 m^2. De dubbelbestemming is afgeleid van de archeologische beleidskaart en de bijbehorende beleidsnota (WAD, 2016). Volgens de beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting.

Er heeft dan ook een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek plaatsgevonden. De volledige rapportage is als Bijlage 5 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven

Conclusie

De verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten in het plangebied is laag voor de perioden Paleolithicum en Mesolithicum, middelhoog voor de perioden Neolithicum - Vroege-Middeleeuwen en hoog voor de perioden Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

De gemeente Drimmelen heeft besloten dat een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden, nadat de bebouwing (bovengronds) is gesloopt. Middels dit proefsleuvenonderzoek kan aangetoond of uitgesloten worden dat er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn in het plangebied. Indien er behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen kan het nodig zijn dat er een (beperkte) opgraving moet volgen.

Cultuurhistorie

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 voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

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 4.2 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant (herziening 2016)

Historische geografie

Het gebied is gelegen aan de Kloosterstraat en binnen de 'oude dorpskern Made. Beide hebben een redelijk hoge historische waarden. De voorgenomen plannen doen echter geen afbreuk aan deze waarde. Bij het ontwerpen van het nieuwe gevelbeeld is nadrukkelijk aandacht geweest voor de omliggende bebouwing. De Kloosterstraat is van oudsher een straat waar gewoond en gewerkt werd. In het gebied rondom de kerk aan de overkant van de straat stonden de bijzondere (maatschappelijke) gebouwen zoals het klooster, het patronaat, de school en natuurlijk de kerk. Hieromheen bevonden zich de dorpsstraten richting de omliggende landerijen. Deze straten worden gekenmerkt door een fijne stedenbouwkundige korrel van individuele huizen, soms tegen elkaar gebouwd en soms met een erfontsluiting ernaast. Hierdoor is een prettige variëteit ontstaan die kenmerkend is voor de dorpse schaal. Om tot een goede inpassing van het plan te komen in deze fijne structuur is grondig naar de omgeving gekeken. Het straatsilhouet is als uitgangspunt genomen om de nieuwe invulling vorm te geven. Hierbij zijn de meest karakteristieke bouwvormen uit de betreffende straten richtinggevend geweest voor de vormgeving. Een gevarieerde gootlijn met de 'Franse kap' als herkenbaar element zorgt ervoor dat het nieuwe gebouw zich voegt in de straat. Een combinatie van bruin gemelleerd metselwerk met antracietkleurige dakpannen sluiten aan op de omliggende textuur van bebouwing. Geleding van de gevels zorgen voor schaalverkleining zonder te ontkennen dat het één complex betreft.

Monumenten

Er zijn geen monumenten binnen het plangebied aanwezig.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in

de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die ´Niet in betekende mate´ (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM_{10} en NO_2.

Beoordeling

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging (lokale luchtkwaliteit) dient echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties van de nabijgelegen rekenpunten voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen op het dichtstbijzijnde rekenpunten (Adelstraat).

	NO_2 (norm 40 µg/m³)		PM_{10} (norm 40 µg/m³)		PM_{10} verschrijdingdagen		$PM_{2,5}$ (norm 20 µg/m³)	
Rekenpunten	**2020**	**2030**	**2020**	**2030**	**2020**	**2030**	**2020**	**2030**
9231	19,300	12,000	19,200	15,800	6,900	6,000	11,400	8,600
9237	20,100	12,400	19,300	16,000	7,100	6,000	11,400	8,700

Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de bijdrage van de bestemmingswijziging “niet in betekende mate” is en derhalve geen nader onderzoek benodigd is. Tevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

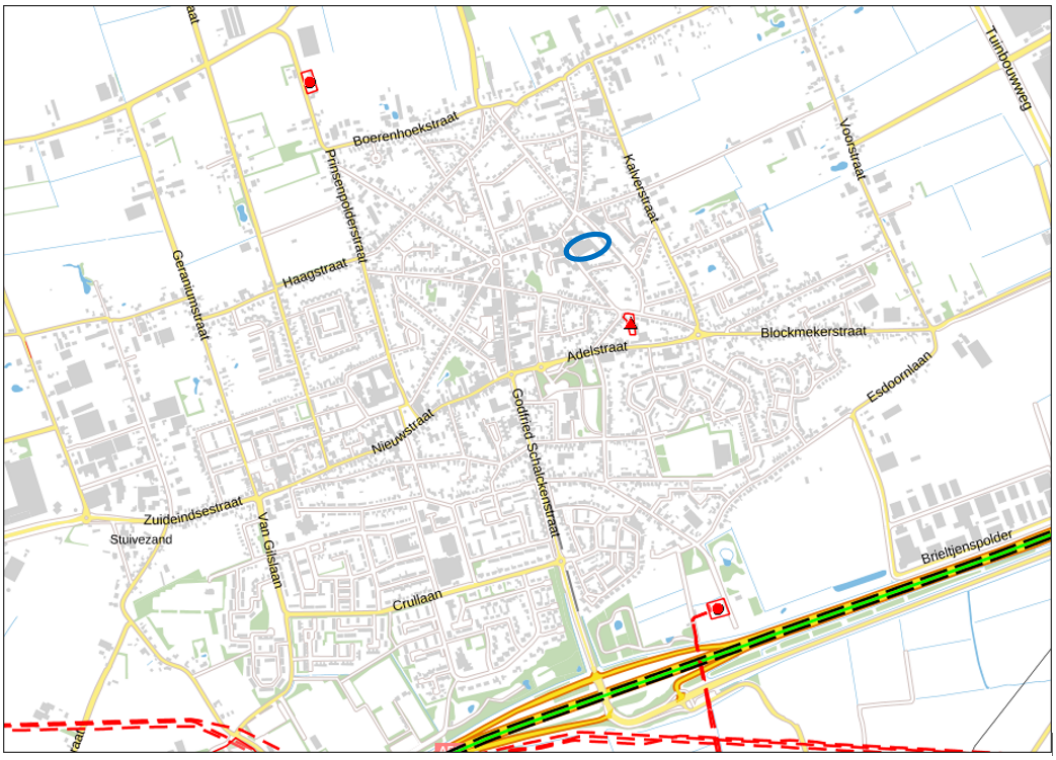
4.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied blauw omlijnd)

Op de risicokaart is te zien dat nabij het plangebied (< 200 meter) geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Alle transportroutes bevinden zich daarnaast eveneens op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Op meer dan 200 meter afstand heeft de ontwikkeling geen significant effect meer op de hoogte van het groepsrisico. Een berekening ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

Tevens is het plangebied gelegen buiten de maximale effectafstand van de A59

(effectafstand bedraagt 880 meter) en is een verantwoording van het groepsrisico eveneens niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.10 Verkeer en Parkeren

Parkeren

De gemeente Drimmelen heeft geen specifieke parkeernormen (bron: Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018 - 2028). Voor het toepassen van de parkeernormen gaat men uit van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, CROW. De meest actuele versie op dit moment is publicatie 381 (Toekomst bestendig parkeren).

De parkeerkencijfers kennen een minimum en maximum normering. Bekend is dat de bewoners van een soortgelijk wooncomplex (bron: Wijngaerd) nagenoeg geen sprake is van autobezit. Om die reden wordt de minimale norm gehanteerd.

Volgens de typologie van stedelijkheidsgraad van het CBS wordt Drimmelen gekwalificeerd als ‘weinig stedelijk’. De locatie is gelegen in het gebied dat kan worden aangeduid als 'rest bebouwde kom'. Voor een serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening) is de parkeernorm 1,05 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op in totaal 53,55 parkeerplaatsen.

De te slopen woningen als ook winkel Huijbrechts beschikken in de bestaande situatie niet over eigen parkeergelegenheid en er waren dan ook geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de openbare ruimte zijn dan ook parkeerplaatsen aanwezig die toe te delen zijn aan het plangebied. Voor de eengezinswoning geldt een parkeernorm van 1,2 per woning. In de openbare ruimte zijn derhalve 4,8 parkeerplaatsen toe te rekenen aan de bestaande woningen. 4 van deze parkeerplaatsen bevinden zich langs de Kloosterstraat ter hoogte van het plangebied. Deze 4 parkeerplaatsen worden vervangen door 5 parkeerplaatsen. Er wordt in de openbare ruimte derhalve 1 extra parkeerplaats aangelegd.

In totaal zijn dan 53,55 - 5,8 = 47,75 parkeerplaatsen benodigd voor de nieuwe ontwikkeling.

Op het binnenterrein worden 49 parkeerplaatsen aangelegd waarmee voldaan wordt aan de parkeernormering.

Daarbij liggen de piekmomenten van de parkeerdruk (bezoekers) buiten de winkelopeningstijden in de avond en het weekeinde. Hierdoor kunnen bezoekers ook gebruik maken parkeervoorzieningen zoals gelegen aan de Kapelstraat.

Verkeer

Op basis van de voornoemde CROW-publicatie kan tevens worden geconcludeerd dat er sprake is van 2,6 mvt bewegingen per woning. Dit komt neer op in totaal 132,6 mvt/etmaal. De Kloosterstraat heeft voldoende capaciteit om deze hoeveelheid te kunnen verwerken.

De bestaande bushalte ter hoogte van het plangebied blijft behouden waardoor de locatie ook met het openbaar vervoer goed te bereiken is. De bus zal halteren op de weg. Er wordt met de gemeente nog nader gekeken naar de realisatie van extra voorzieningen bij de halte (bv een zitmogelijkheid).

4.11 Beoordeling Milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een informele m.e.r.-beoordeling van toepassing. Hieronder is het e.e.a. visueel weergegeven.

Beoordeling

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van een woonzorgcomplex met maximaal 51 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze activiteit valt niet onder onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, dus er is geen milieueffectrapportage verplicht.

De activiteit valt echter ook niet binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) aangezien de ontwikkeling niet wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject.

De mogelijke milieu-effecten zijn daarnaast reeds in voorliggende paragrafen aan bod gekomen. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Een nader onderzoek in de vorm van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Hoofdopzet

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

<u>Groen</u>

Binnen deze bestemming zijn de groenvoorzieningen opgenomen. Ook het aanleggen van verhardingen is mogelijk.

Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen de bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’ zijn wegen en paden toegestaan, evenals de parkeerplaatsen. Binnen de bestemming zijn gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen en een fietsenstalling, niet toegestaan.

Wonen - Zorgwonen

Binnen de bestemming ‘Wonen - Zorgwonen’ is gestapelde woningbouw toegestaan ten behoeve van zorgwoningen ten behoeve van bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte. Binnen de bestemming 'Wonen - Zorgwonen' zijn maatvoeringen opgenomen ten behoeve van de bouwhoogten.

Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is opgenomen ten behoeve van het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische middelhoge (verwachtings)waarden. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 1.000 m^2 en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Conclusie

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In artikel 3.1.1 van het Bro is vastgelegd dat tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarbij zijn met name genoemd het waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Ten aanzien van bekendmaking van het plan is artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Voorts is in artikel 3.1.6 van het Bro bepaald dat de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg in de toelichting van het plan moeten worden beschreven.

7.2 Omgevingsdialoog

Voor bouw- en verbouwingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen adviseerd de gemeente Drimmelen om een omgevingsdialoog te houden nog voordat men een vergunning aanvraagt. In de toolkit 'Gesprek met de omgeving' van de gemeente Drimmelen geeft de gemeente een handreiking waarin wordt toegelicht hoe men een omgevingsdialoog kan voeren.

Begin 2021 vond de start van het communicatie- en participatietrajectvoor de ontwwikkeling van Rijstaete plaats. In januari 2021 werd een participatieplan opgesteld dat is goedgekeurd door de gemeente Drimmelen. Vanwege de maatregelen van het RIVM in bestrijding van COVID-19 heeft de uitvoering van het plan enkele maanden vertraging opgelopen.

Op 13 juli 2021 heeft Horsthuis Bouwmanagement een inloopavond georganiseerd om omwonenden te informeren over de plannen en omhun inbreng te geven. Tevens was er de mogelijkheid om schriftelijk via e-mail te reageren op de plannen. Van 12 juli 2021 tot en met 31 augustus 2021 lag het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage voor omwonenden.

In totaal zijn er aan 31 adressen van omwonenden uitnodigingen gestuurd voor de inloopavond. 24 omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. Daarnaast zijn er 11 schriftelijke reacties binnengekomen. Van de omgevingsdialoog is een verslag gemaakt welke als Bijlage 11 is bijgevoegd.

Kijkend naar de opgehaalde reacties kunnen er 5 hoofdthema's worden geformuleerd:

- *Privacy:* voor omwonenden aan de Lucia Eijckstraat, met name hun tuinen. Het gaat hier dan om het beperken van zicht vanuit Rijnstaete op de tuinen van de omwonenden;
- *Erfafscheiding:* meerdere omwonenden maken zich zorgen over de erfascheiding met hun huizen en het uiterlijke van de schutting van de erfafsheiding. Omwonenden geven aan geen schutting met gaas of hekwerk te willen, maar liever een schutting met betonnen palen en houtpanelen;
- *Afwatering van brandgang*: er zijn momenteel problemen met de afwatering van de huidige brandgang, omwonenden zouden graag willen dat deze problemen worden opgelost;
- *Toegang van de brandgang:* enkele omwonenden geven aan dat ze niet willen dat er een doorgang is van Rijnstaete naar de brandgang vande Lucia Eijckstraat;
- *Groenvoorziening:* omwonenden willen graag veel groen rondom Rijnstaete.

Conclusie

Op basis van de inbreng uit het participatieproces is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast.

7.3 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van het planvoornemen hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en direct omwonenden. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een mail- en/of briefwisseling.

Het conceptontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg gestuurd naar diverse vooroverlegpartners. De onderstaande reacties zijn binnengekomen. De volledige reacties zijn in de Bijlagen bij toelichting opgenomen.

1. Waterschap Brabantse Delta
De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Er wordt een positief wateradvies gegeven.

2. Provincie Noord-Brabant
Het plan is bekeken aan de hand van de provinciale belangen. Het voorontwerpbestemmingsplan is in overeensstemming met deze provinciale belangen.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant
Brandweer Midden- en West-Brabant heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld op externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen opkomsttijd brandweer. De beoordeling heeft geleid tot een positief advies.

4. Regioarcheoloog Regio West-Brabant

De regioarcheoloog heeft gereageerd op zowel de toelichting van het bestemmingsplan als het separate archeologische onderzoek. Zowel de toelichting, regels als het separate onderzoek zijn hierop aangepast.

7.4 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5	Wonen - Zorgwonen	13
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 2	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8	Algemene bouwregels	19
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**24**
Artikel 13	Overgangsrecht	24
Artikel 14	Slotregel	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Kloosterstraat 22 Made met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp21Kloosterstr-on01 van de Gemeente Drimmelen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1719.1bp21Kloosterstr-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.6 bebouwing

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

1.7 bed & breakfast

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

1.8 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;

1.9 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag die grotendeels in de kap is gelegen evenals de bouwlaag die grotendeels onder de begane grond is gelegen, niet meegerekend;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 detailhandel

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

1.21 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;

1.22 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein;

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 gevellijn

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

1.26 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is;

1.27 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;

1.28 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.29 maatvoeringsvlak

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

1.30 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.31 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.32 omgevingsvergunning

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

1.33 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;

1.34 prostitutie

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

1.35 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;

1.36 seksinrichting

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

1.37 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;

1.38 voorgevel

gevel van een gebouw georiënteerd op de gevellijn;

1.39 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.40 wonen

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een huis/woning.

1.41 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden of andere daarmee vergelijkbare economische eenheid, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.42 zorgwoning

een woning of wooneenheid die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

1.43 zijdelingse perceelsgrens

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

Hoofdstuk 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. bijbehorende voorzieningen als verhardingen, nutsvoorzieningen, 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 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 gebouwde fietsenstalling

op deze gronden mag een gebouw ten behoeve van een fietsenstalling worden gebouwd, met in achtneming van het volgende:

a. de oppervlakte mag maximaal 75 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan 4 m.

Artikel 5 Wonen - Zorgwonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - Zorgwonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zorgwoningen in gestapelde vorm;

met de daarbij horende

b. voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

a. de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen 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 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende middelhoge archeologische (verwachtings)waarden.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m -mv over een oppervlakte groter dan 1.000m²;
b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m-mv.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming

Hert bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 onder a, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

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

adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen

6.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsgunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag.

6.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Omgevingsvergunning

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

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 0,5 m over een oppervlakte van meer dan 1.000 m²;
b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 0,5 m-mv;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 0,5 m-mv;
d. het verlagen van het grondwaterpeil over een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 0,5 m-mv;
e. het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie die in het bezit is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
b. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek, conform KNA en goedgekeurd door de gemeente Drimmelen, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

c. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
d. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Omgevingsvergunning

a. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 1.000 m² en de diepte meer bedraagt dan 0,5 m onder maaiveld.
b. Aan de omgevingvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door (de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, zijn de Regioarcheoloog, van) het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.
d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

6.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat goedgekeurd is door het bevoegd gezag de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of

3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.
4. Bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

6.5.3 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 6.5.2 onder c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.6.2 Advies

Alvorens de in artikel 6.6.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders van Drimmelen vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak';
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4 meter onder peil bedragen;
d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;
e. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

8.2 Bestaande bouwwerken

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

8.3 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 8.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.4 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 9 Algemene gebruiksregels

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 realisatie 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 10 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 nutsgebouwen en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsregels

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

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,50 m;
b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 m toelaatbaar;
c. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

11.2 Toepassingsregel

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 11.1 kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

Artikel 12 Oveirge regels

12.1 Parkeerregeling

12.1.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

d. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028';
e. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden;
f. indien het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' als bedoeld onder sub a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.

12.1.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder lid a met maximaal 10%;

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Kloosterstraat 22 Made".