

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Rozenbloemhof”



datum: 21 juni 2012
projectnummer: 02147.003

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan *“Rozenbloemhof”*

Inhoud

1. toelichting
2. bijlagen
3. bestemmingsplanregels
4. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.1719.1bp10rozenbloemhof-vg01

d.d. : 7 april 2010

gew : 21 juni 2012

Projectverantwoordelijke : dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

Collegiale toets : mevr. ir. C.L.J.C. Hagenaars

Status : vastgesteld bestemmingsplan

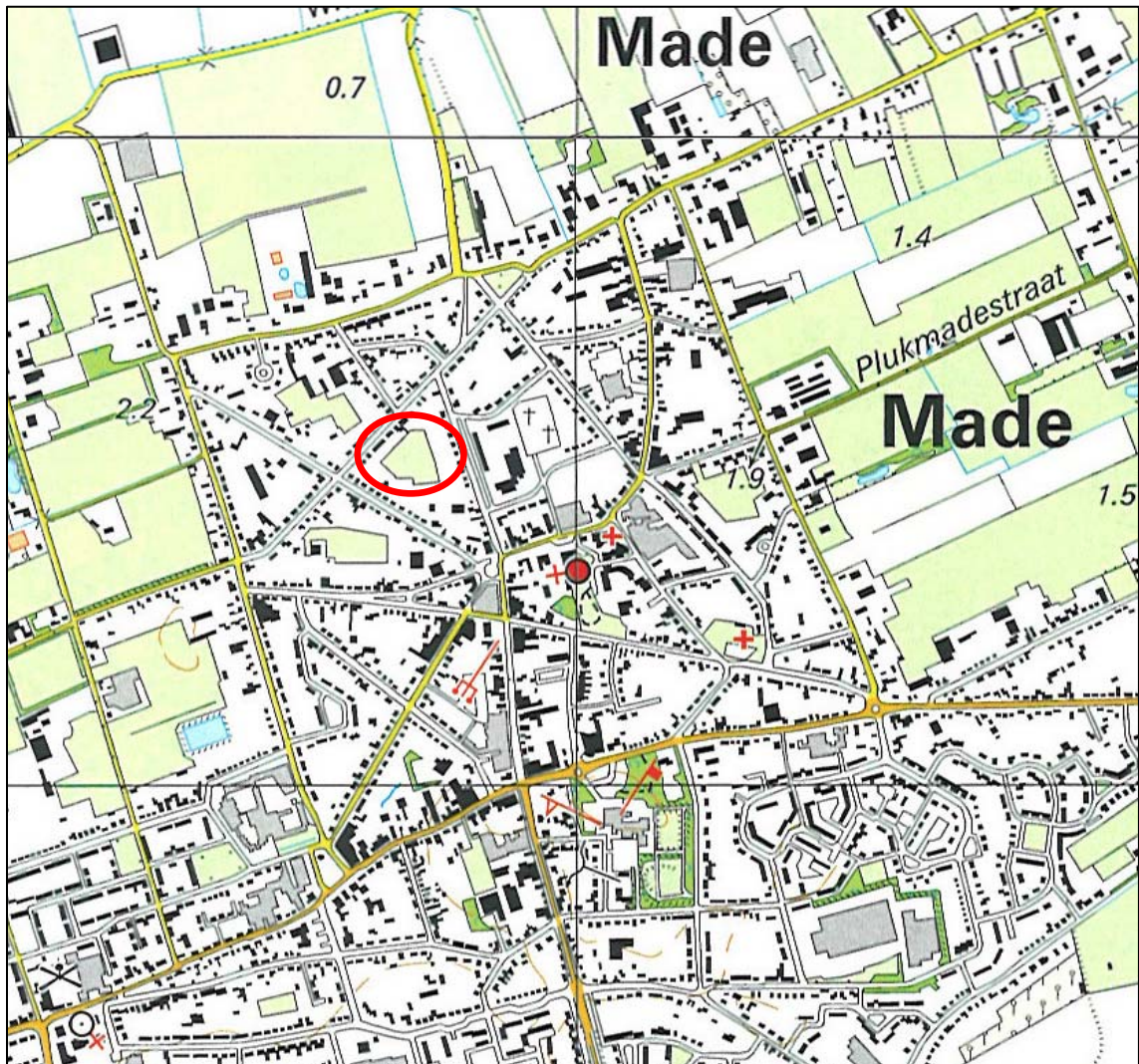
Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Ruimtelijk Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Ontwikkelingsvisie	13
3.1	Concept	13
3.2	Verkaveling.....	13
3.3	Openbare ruimte	14
3.4	Parkeren	14
3.5	Bezonning	15
4	Uitvoeringsaspecten	17
4.1	Akoestiek	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)	17
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Bodem	22
4.6	Waterhuishoudkundige aspecten	23
4.7	Archeologie	26
4.8	Flora en Fauna	27
4.9	Economische uitvoerbaarheid	29
5	Juridische plantoelichting	31
5.1	Algemene opzet	31
5.2	Toelichting op de verbeelding	31
5.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	31
6	Inspraak en Vooroverleg	35
6.1	Inspraak.....	35
6.2	Vooroverleg.....	35
7	Vaststelling	37

Bijlagen

Bijlage 1:	Bezonningsstudies
Bijlage 2:	Milieutoets
Bijlage 3:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4a:	Watertoets
Bijlage 4b:	Advies waterschap
Bijlage 5a:	Verkennend archeologisch onderzoek
Bijlage 5b:	Selectieadvies regiobureau Breda
Bijlage 6:	Quickscan flora en fauna
Bijlage 7:	Nota van beantwoording inspraakreacties
Bijlage 8:	Nota van beantwoording zienswijzen



Topografische kaart met locatie aanduiding. Bron Atlas Noord-Brabant, 2005

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Door Woningstichting Volksbelang is in mei 2009 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Drimmelen om het gebied tussen de Molenstraat, Rozenbloemstraat en Burgemeester van Campenhoutstraat te ontwikkelen met woningen. De gemeente Drimmelen heeft in haar reactie op 31 juli 2009 aangegeven medewerking te verlenen aan het woningbouwproject mits voldaan wordt aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en er daarbij een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt.

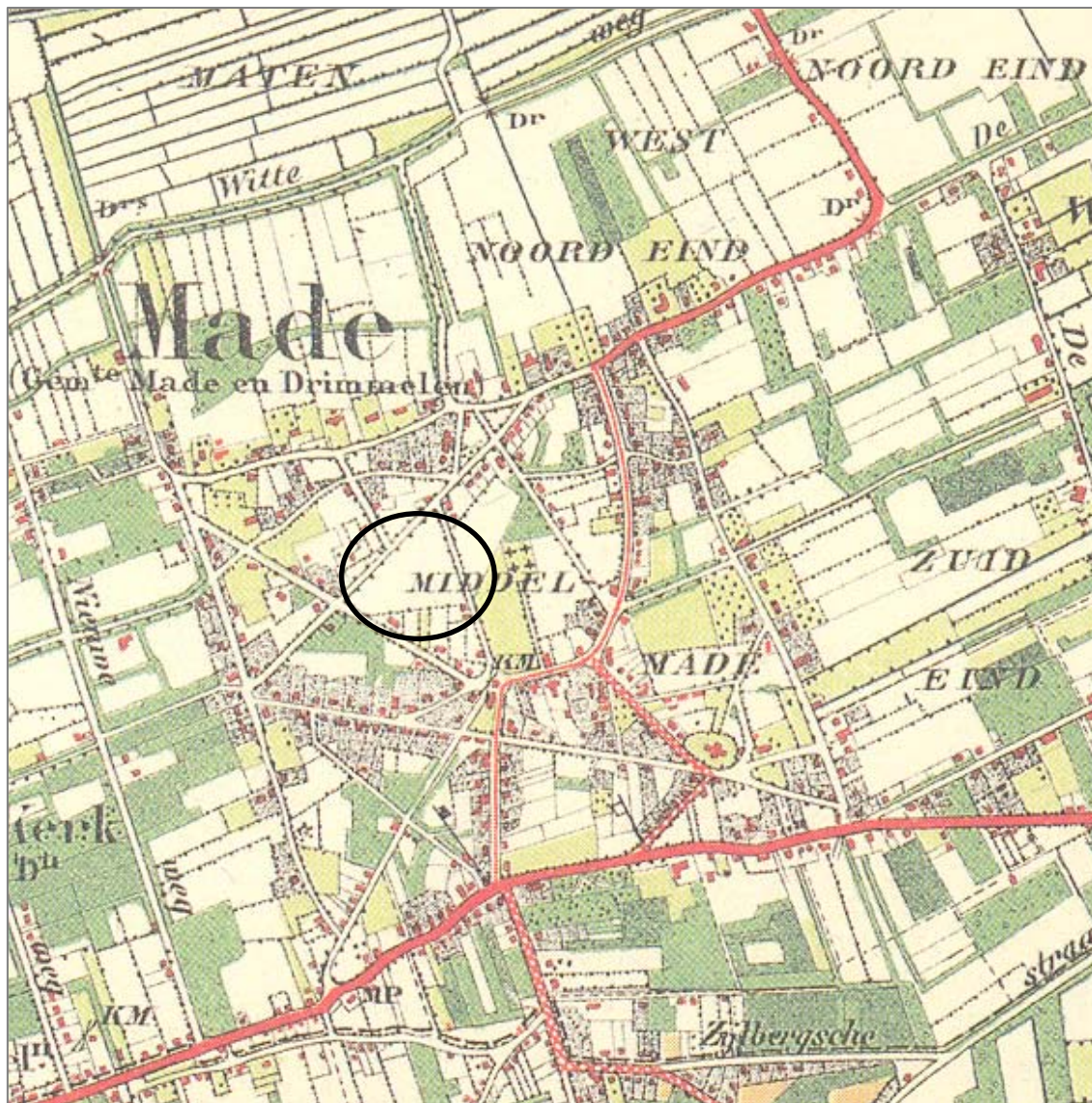
Met onderhavig bestemmingsplan wordt de woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. Als basis dient daarbij de stedenbouwkundige verkaveling waaraan de gemeente Drimmelen haar medewerking heeft toegezegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de historische kern van Made, een dorp binnen de gemeente Drimmelen. De gemeente is gelegen in het noordwesten van Noord-Brabant, ten zuiden van de rivier de Amer, ten noorden van de A59. Het plangebied is met haar hoofdontsluiting gelegen aan de Rozembloemstraat. Het plangebied ligt ingeklemd tussen woningbouw aan de Rozembloemstraat, de Molenstraat en de Burgemeester van Campenhoutstraat.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied worden behandeld. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 het beleid van dit bestemmingsplan, in de vorm van een ontwikkelingsvisie, worden weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante uitvoeringsaspecten behandeld, waarbij voornamelijk de milieuaspecten belangrijk zijn. In hoofdstuk 5 worden de bestemmingsplanregels verduidelijkt. In hoofdstuk 6 en 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.



Historische kaart met locatie aanduiding

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. De strategische Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
4. het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Ten aanzien van het bevorderen van krachtige steden/dorpen wordt gestreefd naar 'basiskwaliteit' voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij staat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorop. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen groeien voor de eigen bevolkingsgroei. Wat betreft het beleid binnen steden wordt onder meer gesteld dat stedelijke vernieuwing en herstructurering nodig zijn om de leefbaarheid te vergroten. Door de bundelingstrategie wordt het draagvlak voor voorzieningen in steden en dorpen vergroot, de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater).

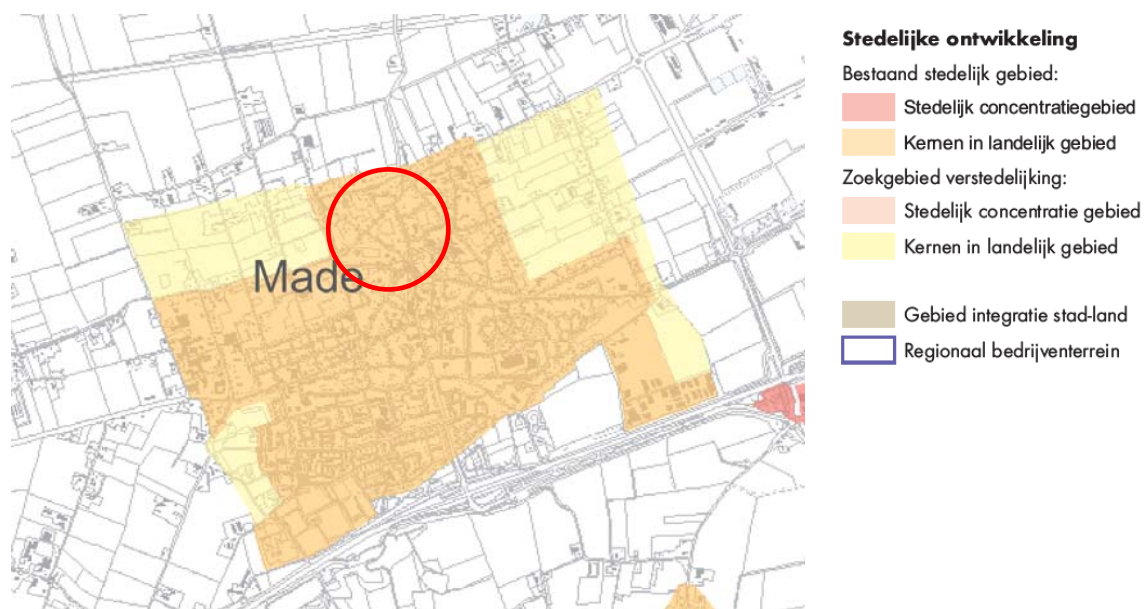
2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De regels in de 1^e fase zijn een directe vertaling van het voormalige provinciale beleid. In de 2^e fase is het beleid uit de structuurvisie in regels vertaald.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied als onderdeel van een kern in het landelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede uit Verordening Ruimte kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' met aanduiding plangebied

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De provincie kiest daarin voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendige en duurzame provincie. Ruimtelijke keuzes die invulling geven aan de ruimtelijke kwaliteit en van provinciaal belang zijn, zijn onder meer:

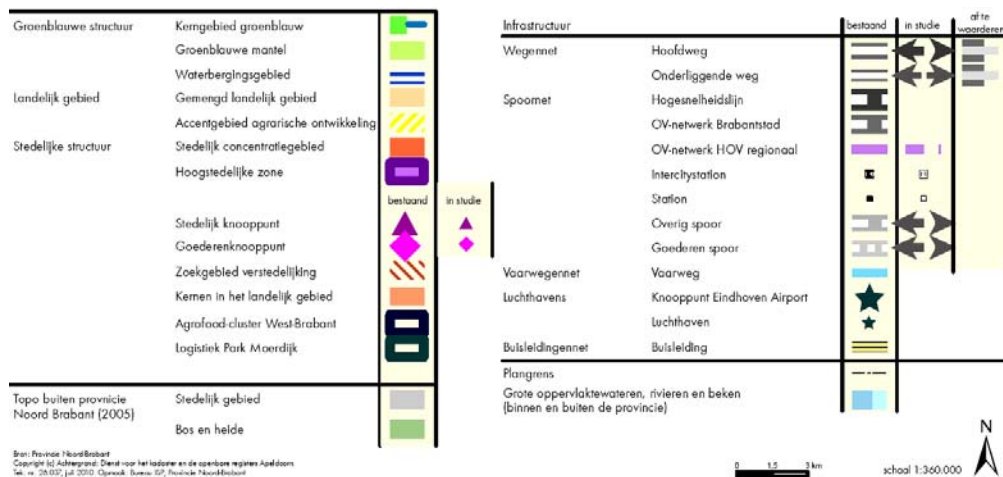
- regionale contrasten;
- concentratie van verstedelijking;
- vitaal en divers platteland;
- ruimte voor duurzame energie;
- groene geleidingszones tussen steden.

Leidende principes zijn zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiden, herstructurering en landschapsinvestering) en regionale afstemming.

Op de structurenkaart is Made aangegeven als een kern in het landelijk gebied. Samen met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking voorzien deze gebieden in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.



Uitsnede uit Structurenkaart van Structuurvisie Noord-Brabant met aanduiding plangebied



Waterbeheerplan 2010-2015

In de bebouwde kom van Made is waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk voor het waterbeheer. Het waterbeheerplan is hierbij de grondslag van het beleid. In het waterbeheerplan wordt aangegeven dat het watertoetsbeleid binnen de planperiode aangepast wordt op basis van nieuwe landelijke handreikingen. Binnen het waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad, zoals ook is afgesproken bij de actualisering van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel). Afkoppelen van regenwater van gemengde rioleringsstelsels kan hierbij een effectieve maatregel zijn, maar dit wordt niet meer als doel op zich beschouwd. Ook geeft het waterbeheerplan aan dat de waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten gaan worden in bestemmingsplannen van gemeenten. Voor de uitvoer van hun taak heeft het waterschap beschikking over diverse beleidsinstrumenten, zoals onder andere de "Hydraulische Randvoorwaarden 2009" en de "Keur Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap adviseert op hun beleid via de watertoets.



Uitsnede kaart StructuurvisiePlus, gemeente Drimmelen

2.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus deel I: visie, beleid en programma, 2001

Evenals de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Drimmelen de lagenbenadering toegepast voor haar beleid wat betreft de ruimtelijke ordening. Het gemeentebestuur heeft ervoor gekozen om de laagdynamische functies meer sturend te laten zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de hoogdynamische functies. Met andere woorden: een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling staat centraal. Om dit te bereiken, is het in eerste instantie noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteiten nadrukkelijk te scheiden van de wensen en ideeën voor de programmatische ontwikkelingen. Dit is verwoord in de op 29 november 2001 door de raad vastgestelde StructuurvisiePlus. In dit document wordt gesteld dat accenten voor woningbouw moeten worden gelegd in Made en Lage Zwaluwe, waarbij prioriteit wordt gegeven aan inbreidings- en herstructureringslocaties. Het onderhavige plan wordt gezien als een dergelijke inbreidingslocatie.

De StructuurvisiePlus stelt voorts dat de kwalitatieve woningbehoefte sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de daarmee gepaard gaande veranderde woonwensen. Tevens is de samenstelling van de woningvoorraad van belang. Aandachtspunt bij de samenstelling van het woningbouwprogramma en de aanpak van de huidige woningvoorraad en woonomgeving, is de huidige differentiatie in woningen.

In de kern Made zijn veel potentiële inbreidingslocaties aanwezig, echter niet iedere locatie dient voor inbreiding benut te worden. Het is belangrijk om de dorpse uitstraling van Made te behouden. Het volbouwen van elke willekeurige locatie zal ten koste kan gaan van de aanwezige historische kwaliteiten. Verdichting in deze kern behoort maatwerk te zijn.

Inbreidingslocaties Made, supplement StructuurvisiePlus

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Made zijn de "groene kamers" die zich ten noorden van de lijn Nieuwstraat-Adelstraat-Blockmakerstraat bevinden. De groene kamers worden gevormd door bijzondere structuurdiagonalen, die smalle binnenterreinen creëren, omsloten door woonbebouwing, relatief klein, besloten, slechts af en toe zichtbaar en over het algemeen niet openbaar toegankelijk. Een eventuele nieuwe invulling van deze "groene kamers" vraagt om maatwerk. In beginsel is het groen houden van deze ruimtes uitgangspunt, met een herkenbare invulling. Met de constatering dat Made stenig is ligt hier namelijk een kans om het aanwezige groen te ontsluiten en beleefbaar te maken voor grotere groepen bewoners van Made. De gemeente ziet de waarde van deze ruimten dan ook in de groene kwaliteiten en wil deze waarde versterken en beleefbaar maken. Gedacht wordt aan:

- het ontsluiten voor langzaam verkeer;
- een verbreding van de functie, bijvoorbeeld speelterrein, parkje;
- een beperkte invulling met woningbouw is alleen dan mogelijk, als het ontwerp beantwoordt aan het creëren van een eigen identiteit, waarmee het karakter van de "groene kamer" wordt benadrukt.

Tenslotte is bij ingrepen in dergelijke gebieden het draagvlak voor nieuwe ontwikkelingen bij omwonenden van groot belang. Bij een verdere uitwerking van de "groene kamers" zullen zij nadrukkelijk worden betrokken.

Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid Woonvisie 2004+, 2004

In deze notitie wordt de gemeentelijke visie op het wonen gepresenteerd. Een aanleiding voor deze notitie is dat de senioren om meer woonkwaliteit vragen. Deze groep wil zo lang mogelijk zelfstandig blijven in een veilige woonomgeving, indien nodig met zorg aan huis.

Uit de analyse blijkt dat in de gemeente een fors woningtekort is, met name voor starters en senioren. De toenemende vergrijzing is een belangrijk issue in de gemeente. Als gevolg van extramuralisering en het langer zelfstandig wonen van ouderen, zal er een additionele behoefte ontstaan aan bijzondere woonvormen die bij voorkeur ingebed dienen te zijn in een adequate woonzorgstructuur. Ook speelt een rol dat de inwoners van de gemeente Drimmelen gehecht zijn aan hun eigen woonkern. De gemeente wil dan ook in het kader van een goed woon- en leefklimaat veel aandacht schenken aan de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen.

Het beleid van de gemeente richt zich primair op het bouwen voor de eigen woningbehoefte. De gemeente zet daarom op de eerste plaats in, op het bevorderen van de doorstroming door strategische nieuwbouw. Hierbij moet 40% van de woningbouwproductie uitgevoerd worden als huurwoning. Een ander belangrijk beleidsuitgangspunt uit de woonvisie is dat de huidige woningtekorten voor senioren zo snel mogelijk weggewerkt moeten worden. Er is veel aandacht nodig voor een adequate huisvesting van de in de gemeente snel toenemende groep senioren.

Verder is het ten behoeve van een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw gewenst dat vastgehouden wordt aan het bouwen voor starters. Dit vraagt onder meer om de realisatie van betaalbare koopwoningen die rechtstreeks aan starters ten goede kunnen komen.

Bij de verdeling van het bouwprogramma wordt er in de kleinere kernen wat minder gebouwd dan in de hoofdkernen. In Made moeten in de periode 2005-2008 310 woningen worden gebouwd. Momenteel wordt gewerkt aan een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de woonvisie, gezien er woningen binnen het woningbouwprogramma worden gerealiseerd in de vorm van grondgebonden levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor alle leeftijden.

In het onderliggende bestemmingsplan krijgen 25 woningen een directe bouwtitel. 3 van deze woningen dienen te worden beschouwd als vervangende nieuwbouw. Deze woningen passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de aangegeven richtlijn voor woningbouwcontingenten van de provincie Noord-Brabant.

Beleidsplan Verkeer en Vervoer, 2006

In het beleidsplan verkeer en vervoer zijn het beleid en de maatregelen van de gemeente ten aanzien van het verkeer, parkeren en de verkeersveiligheid vastgelegd. In dit beleidsplan worden zes bouwstenen gehanteerd die kernpunten en uitgangspunten bevatten. Deze zijn als volgt:

- langzaam verkeer
- bereikbaarheid en leefbaarheid
- parkeren
- communicatie
- openbaar vervoer
- verkeersveiligheid

Binnen dit beleidsplan worden ten aanzien van het parkeren de parkeernormen van de CROW-publicatie (ASVV 2004) gehanteerd. De parkeernorm voor woningen is hierbij gelegd op 1,7 tot

2,0 parkeerplaats per woning. De ontwikkeling zal voldoen aan de parkeernorm zoals gesteld in het beleidsplan. De parkeervoorzieningen worden getroffen op eigen terrein en in het openbaar gebied.

Sturingscriteriabeleid, 2007

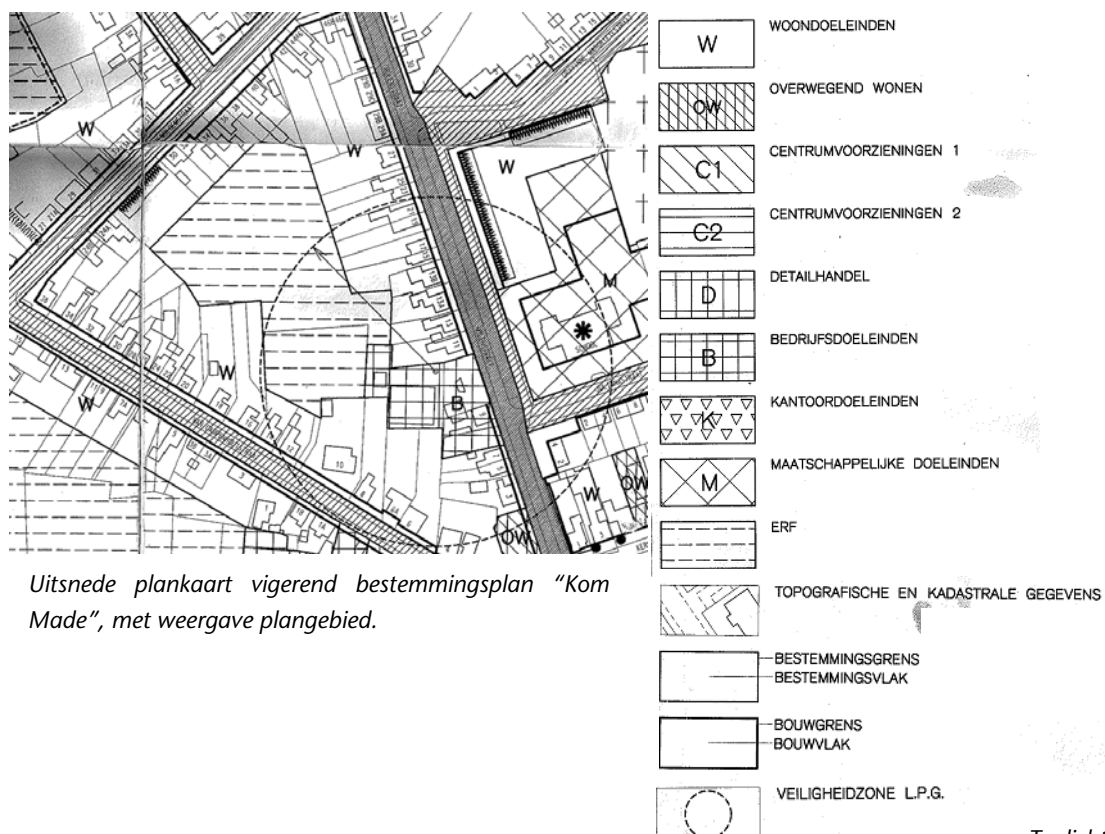
De gemeente Drimmelen heeft sturingscriteria opgesteld waarmee een potentiële bouwlocatie getoetst wordt. Per criterium kunnen punten toebedeeld worden. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt aan de volgende criteria voldaan:

- Er dient voldaan te worden aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, waarbij voldoende aandacht moet zijn voor de doelgroepen senioren en starters.
- Met de ontwikkeling wordt een milieubelemmering (LPG-station) gesaneerd.
- Het project levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke structuur van Made en de kwaliteit van de woonomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldoende argumenten zijn om aan het bouwinitiatief medewerking te verlenen.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Kom Made". Het bestemmingsplan "Kom Made" is op 19 februari 1998 door de gemeenteraad vastgesteld en op 29 september 1998 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd. In dit vigerende bestemmingsplan gelden binnen het plangebied "Rozenbloemhof" drie bestemmingen te weten 'Woondoeleinden', 'Erf' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Daarnaast ligt over de bestemmingen een hindercirkel LPG, afkomstig van het bedrijf gevestigd aan de Molenstraat nr. 9. De bestemmingen en de hindercirkel laten de ontwikkeling van het woningbouwplan niet toe. Ten aanzien van de strijdigheid met de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Erf' en 'Bedrijfsdoeleinden' dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De hindercirkel LPG is anno 2008 gesaneerd en zorgt niet meer voor een belemmering.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Kom Made", met weergave plangebied.



Voorstel stedenbouwkundige invulling plangebied. Bron: Quadrant architecten

3 ONTWIKKELINGSVISIE

3.1 Concept

In Made bevinden zich enkele driehoekige binnenruimtes, zogeheten “groene kamers”, die een mogelijkheid kunnen bieden voor inbreiding met woningbouw. De onderzochte locatie is een inbreidingslocatie en ligt ingeklemd tussen bestaande kavels en bebouwing, tussen woningbouw aan de Rozenbloemstraat, de Molenstraat en de Burgemeester van Campenhoutstraat. In hoofdstuk 2 is in het gemeentelijk beleid aangegeven welke kansen er bestaan bij de herinvulling van deze “groene kamers”.

Een belangrijk uitgangspunt voor het concept voor deze locatie is het behoud van het groene karakter in combinatie met woningbouw die een relatie heeft met de groene ruimte. Op deze locatie is het realiseren van een groen binnenhof omringd met woningen uitgangspunt. Voldoende woningbouw is benodigd om een financieel haalbaar plan te realiseren. Het behoud van een groen karakter van de “kamer” mag echter niet in het geding komen. Er is dus maatwerk nodig om een geschikte combinatie tussen woningbouw en een groen karakter te vinden.

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Rozenbloemstraat. Daarnaast is een ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer en calamiteiten aanwezig vanaf de Molenstraat.

3.2 Verkaveling

Hoofdstructuur

Het stedenbouwkundig plan bestaat enerzijds uit nieuwbouw aan de rand langs de Rozenbloemstraat waarlangs ook de ontsluiting plaatsvindt en anderzijds uit een groen binnenhof dat begeleid wordt met bebouwing.

De rand

Aan de Rozenbloemstraat zijn 3 aaneengebouwde woningen geprojecteerd die in situering en vormgeving aansluiten op de structuur van de omgeving. Het betreft woningen in gelijke rooilijn met belendende panden en opgebouwd in twee bouwlagen met kap. Om de entree van het plangebied te benadrukken heeft de hoekwoning een tweezijdige oriëntatie en een verbijzondering in de vormgeving door toepassing van een topgevel. De entree naar het binnenhof bestaat uit een rijbaan met aan de zijde van de nieuw op te richten woning een groenstrook en parkeerplaatsen aan de andere zijde. Er is vanaf de Rozenbloemstraat direct zicht op het groene binnenhof. Aan de Molenstraat is een ondergeschikte entree aanwezig tussen de woningen 13a en 13b. Deze entree is geschikt voor langzaam verkeer en calamiteiten en heeft een breedte van minimaal 3,5 meter.

De kamer

Het grootste deel van de woningen ligt aan het binnenhof en is dusdanig gepositioneerd dat de achterzijden van bestaande omliggende percelen uit het zicht ontnomen zijn. Het gebied krijgt een eigen karakter, maar vindt mede door toepassing van kappen wel aansluiting op de bestaande dorps omgeving. Er worden woningen in verschillende typen gerealiseerd, zodat

het hofje een speels karakter krijgt. Ook de variërende bouwhoogte draagt hieraan bij. Samenhang wordt vooral gevonden in kapvorm, materialisering en inrichting van de openbare ruimte.

Er zijn drie typen woningen te onderscheiden. Aan de zuidwestzijde zijn 7 aaneengebouwde woningen gesitueerd met een hoogte van twee bouwlagen met kap. Aan de voorzijde loopt de kap verder door, waardoor sprake is van anderhalve bouwlaag met een hogere kap. Aan de noordzijde zijn 11 patiowoningen gesitueerd die het hofje begeleiden. Een groot deel van het woonprogramma bevindt zich op de begane grond. Op de verdieping is één slaapkamer aanwezig en kan optioneel een extra douche en toilet geplaatst worden. De patiowoningen zijn opgebouwd in één bouwlaag met kap en de aanbouw is voorzien van één bouwlaag met plat dak. Aan de zuidzijde van het hofje zijn 3 aaneengebouwde woningen gepositioneerd. Deze woningen grenzen direct aan het groen en bestaan uit één bouwlaag met een hoge kap. Tenslotte wordt in een tweede fase nog 1 vrijstaande woning mogelijk gemaakt aan de zuidoostzijde van het binnenhof. De situering van deze woning is indicatief en zal een bouwhoogte krijgen van één bouwlaag met een kap.

3.3 Openbare ruimte

Centraal in de kamer bevindt zich een groene ruimte. Deze vormt een openbare plek voor de bewoners, met eventueel een speelvoorziening, sierbeplanting en centraal enkele bomen. Daarnaast worden groene elementen toegepast in de begeleiding van de toegangsroute en in de vormgeving van erfafscheidingen.

De ontsluitingsroute door het plangebied slingert om deze groene ruimte van de Rozenbloemstraat met een langzaamverkeer-verbinding naar de Molenstraat. De woningen aan de zuid- en westzijde zijn alleen bereikbaar via een voetpad. Het parkeren vindt hier niet op eigen terrein plaats, maar geclusterd aan de randen van het hofje.

3.4 Parkeren

De parkeernorm voor deze locatie is door de gemeente als volgt bepaald:

Type woningen	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Aanwezige parkeerplaatsen
3 rijwoningen (Rozenbloemstraat)	$3 \times 2,0 = 6$	Rozenbloemstraat: 3
7 rijwoningen (huur)	$7 \times 2,0 = 14$	
11 patiowoningen	$11 \times 1,7 = 18,7$	Carports = 11
3 rijwoningen (ouderen)	$3 \times 1,7 = 5,1$	
1 vrijstaande woning	2	Dubbele oprit = 1,8
Totaal	45,8	15,8

Uit het overzicht komt naar voren dat er 30 parkeerplaatsen nog benodigd zijn. Deze worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Aan het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt voldaan.

3.5 **Bezinning**

Om de gevolgen van de woningbouwontwikkeling op de schaduwwerking in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is integraal als bijlage 1 toegevoegd.

Voor de woningen aan de Burgemeester Campenhoutstraat kan geconcludeerd worden dat er geen verslechtering van de situatie plaatsvindt, met name door de situering van de bomen in de huidige situatie.

Voor de woningen aan de Rozenbloemstraat geldt dat alleen een beperkte verslechtering plaatsvindt in de ochtenduren in het voor- en najaar en rond het middaguur in de winter. Deze schaduwwerking wordt voor een groot deel veroorzaakt door de huidige erfafscheidingen. De beperkte toename komt tot stand door de bijgebouwen van de nieuwbouw en blijft op voldoende afstand van de achtergevels van de bestaande woningen.

Op basis van deze studie kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn als gevolg van schaduwwerking.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Akoestiek

Wegverkeerslawaai

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot verkeerslawaai nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaai;

1. De wegen rondom het plangebied;
2. De aan te leggen weg binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben daarom geen onderzoekszone.

In het gemeentelijk verkeersbesluit van 12 februari 2001 is een groot aantal wegen binnen de bebouwde kom van Made tot 30 km per uur wegen bestemd. De onder punt 1 genoemde wegen behoren tot de wegen met een snelheidsregime van 30 km per uur. Gezien de aard en de ligging van het plangebied, binnen de bebouwde kom van Made, kan gesteld worden dat ook voor de onder punt 2 genoemde weg, een snelheidsregime van 30 km per uur geldt.

Gelet op het bepaalde in artikel 74, tweede lid is in dit geval een akoestisch onderzoek voor de onder punt 1 en 2 genoemde wegen niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen aanwezig.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)

In opdracht van Woningstichting Volksbelang is door AGEL adviseurs een milieukundig onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering van de milieubelastende activiteiten gelegen in de directe omgeving van het plangebied "Rozenbloemhof". Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 2.

Vigerend bestemmingsplan

Uit de beoordeling blijkt dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor het overgrote deel grenst aan de bestemming 'woondoeleinden'. Deze bestemming geeft geen ruimtelijke beperkingen voor de ontwikkeling. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Hierbinnen zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2 toegestaan. Voor deze

bedrijven geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand loopt over een deel van het plangebied. Binnen dit deel zijn de vrijstaande woning en een deel van de aaneengebouwde woningen gelegen. Ten aanzien van het feitelijk gebruik van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' kan opgemerkt worden dat het perceel gelegen achter de percelen Molenstraat 11 en 13 niet in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden. Het perceel is in gebruik als achtertuin bij de bestemming 'wonen'. In overleg met de eigenaar en de initiatiefnemer is afgesproken dat de bedrijfsbestemming van het perceel kan komen te vervallen en dat het toegevoegd zal worden aan de ruimtelijke ontwikkeling als tuin bij de woonbestemming. Op basis hiervan is alleen de vrijstaande woning binnen de maximale richtafstand van 30 meter gelegen.


Richtafstanden

Voor het onderzoek naar mogelijke hinder van omliggende bedrijven is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijven, die gebaseerd is op de "lijst van bedrijfstypen" zoals opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009".

Op basis van de door de gemeente Drimmelen beschikbaar gestelde informatie en in combinatie met een beoordeling van de plaatselijke omstandigheden zijn voor de aanwezige milieubelastende activiteiten de richtafstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand hiervan wordt aangemerkt als de maximale richtafstand geldend voor de ontwikkeling van het omgevingstype rustige woonwijk. De bepaalde richtafstanden zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat alleen van de locatie Molenstraat 11 de maximale richtafstand loopt over een bouwvlak van een woning van het plangebied.

Tabel 3.1 richtafstanden ontwikkeling rustige woonwijk

nr	locatie	SBI	Cat	omschrijving	afstanden in meters					
					geur	stof	geluid	gevaar	max	aanwezig
1	Molenstraat 11	451	2	Garagebedrijf	10	0	30	10	30	13
2	Molenstraat 9	473	2	Benzinestation	30	0	30	10	30	35
3	Molenstraat 30	451	2	Autohandel	10	0	30	10	30	65
4	Julianastraat 1	852	2	Basisonderwijs	0	0	30	0	30	70
5	Molenplein 1	433	2	Afwerking gebouwen	0	10	30	10	30	90
6	Burg. v Campenh.str 2	011	2	Akkerbouw	10	10	30	10	30	60
7	Dreef 8	562	2	Catering	10	0	30	10	30	65

 Een overschrijding van de richtafstanden is van toepassing

Uit de beoordeling van de nabij gelegen milieubelastende activiteiten blijkt dat deze gelegen zijn op een afstand variërend van 13 tot 90 meter. Alle activiteiten kunnen aangemerkt worden als een milieucategorie 2 activiteit en zijn gelegen in de directe nabijheid van bestaande woningen. Deze bestaande woningen kunnen veelal aangemerkt worden als maatgevend voor de beschikbare milieuruimte van de milieubelastende activiteiten. Alleen voor de Molenstraat 11 is sprake van een overschrijding van de maximale richtafstand van 30 meter. Op basis hiervan kan gesteld worden dat bij de realisatie van de vrijstaande woning niet voldaan kan worden aan de richtafstand van 30 meter. Om te beoordelen of de feitelijke situatie aanleiding geeft om gemotiveerd af te wijken van de richtafstand heeft een dossierbeoordeling plaatsgevonden en een locatiebezoek plaatsgevonden.

Molenstraat 9-11

Op de bedrijfslocatie zijn twee bedrijven gevestigd: tankstation Van Geloof en garagebedrijf Van Wingerden. Het garagebedrijf heeft het westelijke deel van de bedrijfslocatie in gebruik. Locatiebezoek en dossierbeoordeling wijst uit dat er sprake is van een relatief klein garagebedrijf en dat zeker niet gesproken kan worden van een gemiddelde bedrijfsomvang geldend binnen de autobranche. Op basis van de activiteiten kan gesteld worden dat er geen sprake is van een relevante geluidsuitstraling vanuit de werkplaats. Het binnenniveau van de werkplaats varieert tussen de 70 en 75 dB (A).

Voor het voorterrein wordt de geluidbelasting voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bepaald door het aan- en afrijden van ca. 10 bezoekende lichte motorvoertuigen per dag. Voor het maximaal geluidniveau zijn de optredende piekgeluiden veroorzaakt door het dichtslaan van de autoportieren bepalend.

Voor het langtijdgemiddeld beoodelingsniveau kan op basis van een gemiddelde afstands van ca. 25 meter tot de meest nabijgelegen woning en het geringe aantal verkeersbewegingen met zekerheid gesteld worden dat voldaan kan worden aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. Op basis van afstand is reeds sprake van een geluidreductie van 37 dB(A) en een bedrijfsduur van 20 minuten voor het aan- en afrijden van de motorvoertuigen geeft een geluidsreductie van 15 dB. Uitgaande van een bronvermogen van 90 dB(A) voor het rijden van lichte motorvoertuigen zal ter plaatse van de meest nabijgelegen woning sprake zijn van een geluidbelasting van ca. 38 dB(A). In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de afscherpende werking van de aanwezige afscheidingsmuren. Er is dan ook nog eventueel geluidsruimte beschikbaar voor uitbreiding van de bedrijfsvoering.

Voor het maximaal geluidniveau kan eveneens gesteld worden dat voldaan kan worden aan de richtwaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Uitgaande van een bronvermogen van 98 dB(A) voor het dichtslaan van een autoportier en een geluidreductie van ca. 35 dB(A) vanwege de afstand tot de woonbestemming is sprake van een maximaal geluidniveau van 63 dB(A). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de afscherpende werking van de aanwezige afscheidingsmuren.

Op basis van bovenstaande gegevens, gebaseerd op de feitelijke situatie en informatie van het bedrijf, kan gesteld worden dat ter plaatse van de vrijstaande woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook kan gesteld worden dat de bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf geen onnodige beperkingen ondervinden van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en zelfs nog enige uitbreidingsruimte mogelijk is.

Geluidbelasting parkeervoorzieningen

Ten behoeve van de parkeervoorzieningen die in het plan voorzien zijn nabij de Rozenbloemstraat is de geluidbelasting in beeld gebracht. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor parkeervoorzieningen in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter voor geluid. Bij deze parkeervoorzieningen dient met name gedacht te worden aan parkeerterreinen en –garages met een commercieel karakter. Hiervan is echter geen sprake. Er worden circa 22 parkeerplaatsen gesitueerd op een afstand van 5 tot 13 meter van bestaande woningen.

Gelet op de minimale afstand van 5 meter kan op voorhand gesteld worden dat de toetsingswaarde voor het maximaal geluidniveau (70 dB(A)) niet haalbaar is. Om de overschrijding zoveel mogelijk te beperken is in het onderzoek uitgegaan van het plaatsen van een gesloten afscheidingsmuur met een hoogte van 2 meter.

Uit berekeningen kan geconcludeerd worden dat met deze maatregel bij alle woningen voldaan kan worden aan de toetsingswaarde van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in een rustige woonwijk. Daarnaast kan bij de woningen Rozenbloemstraat 24a en 24b eveneens voldaan worden aan de algemeen geldende normstelling van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau. Alleen ter plaatse van de woning Rozenbloemstraat 30 is sprake van een overschrijding van deze normstelling. Omdat echter sprake is van een parkeervoorziening welke deel uitmaakt van een woonfunctie en de parkeerfrequentie dermate laag is (1 tot 2 parkeerhandelingen in de avond- nachtperiode) kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning niet onnodig wordt beperkt. Het gebruik kan gelijkwaardig worden gesteld aan de parkeermogelijkheden aan de Rozenbloemstraat.

Conclusie

Op basis van de resultaten uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Luchtkwaliteit

In opdracht van Woningstichting Volksbelang is door AGEL adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit naar aanleiding van de bouwplannen binnen het plangebied "Rozenbloemhof". Het onderzoek maakt deel uit van de milieutoets en is opgenomen als bijlage 2.

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking

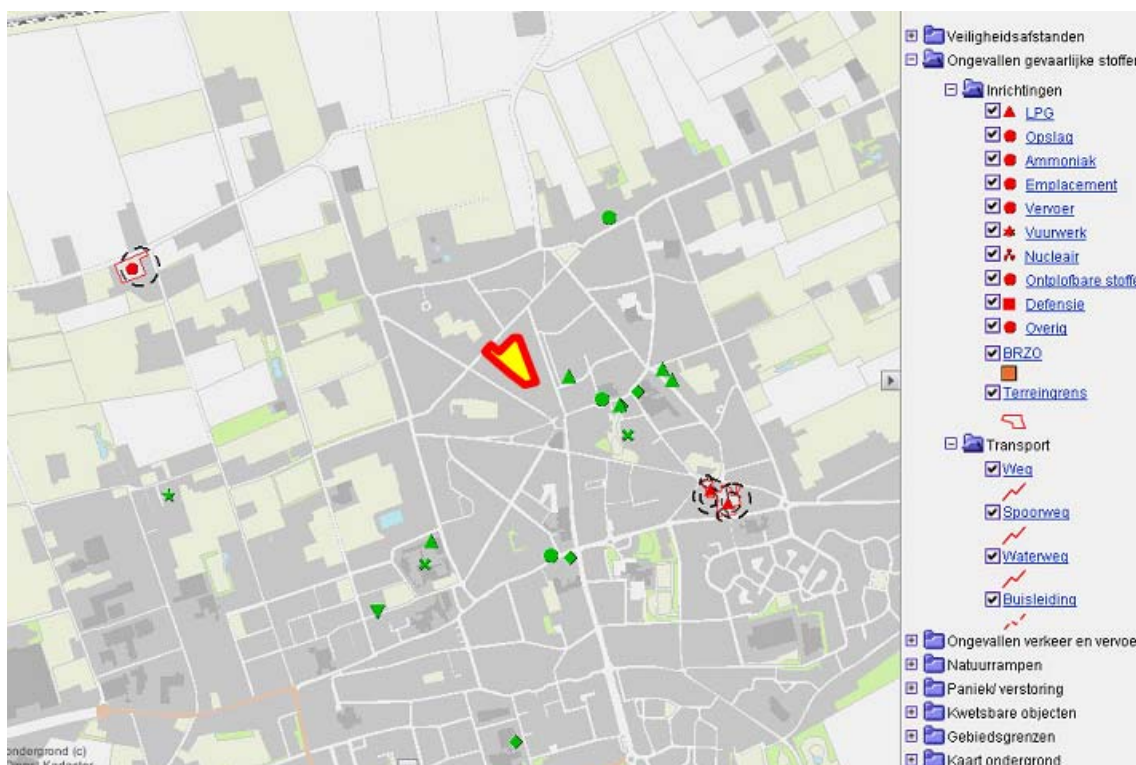
hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3 % van de grenswaarde. Derogatie is op 1 augustus 2009 verleend zodat voor onderhavig plan de grens van 3 % geldig is.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing. Het plangebied is gelegen aan 1 auto-ontsluitingsweg (Rozenbloemstraat). Om deze reden is de ondergrens van 1.500 woningen van toepassing.

Toets Luchtkwaliteit

In de bestaande situatie zijn 3 woningen in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie worden dit er 25, hetgeen een toename van 22 woningen betekent ten opzichte van de autonome situatie. Dit aantal is ruim lager dan de 1.500 woningen dat als ondergrens wordt gehanteerd waarboven middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Op basis hiervan is het dan ook reëel om te stellen dat er sprake is van een planontwikkeling die aangemerkt kan worden als 'Niet in betekende mate'.



Uitsnede kaart risicoatlas provincie Noord-Brabant, met nader aangegeven plangebied.

Bron: AGEL adviseurs, 2010

4.4 Externe veiligheid

In opdracht van Woningstichting Volksbelang is door AGEL adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid van onderhavig initiatief. Dit onderzoek maakt deel uit van de milieutoets en is opgenomen als [bijlage 2](#).

Uit de beoordeling van het plangebied kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Binnen de directe omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer en die zijn aangewezen op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen. De meest nabij gelegen inrichting betreft een LPG-station gelegen op een afstand van circa 550 meter ten zuidoosten van het plangebied;
- Nabij Made zijn de belangrijkste transportroutes voor gevaarlijke stoffen de N285 vanaf de A59 richting de gemeente Moerdijk en de A59. Beiden zijn gelegen op een afstand van 1450 meter of meer. Op basis van deze afstand kan gesteld worden dat deze transportroutes niet relevant zijn voor het aspect externe veiligheid;
- In Made zijn drie tankstations aanwezig waar bij 2 tankstations sprake is van de aflevering van LPG. Het totale transport ten behoeve van de bevoorrading van gevaarlijke stoffen aan deze tankstations is dermate gering dat er geen sprake is van een benadering van de grenswaarde van het plaatsgevonden risico dan wel een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico;
- Nabij en binnen het plangebied zijn geen gasleidingen aanwezig met een werkdruk van 16 bar of meer. De meest nabij gelegen buisleiding betreft het leidingtracé van de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij. Deze leidingstraat is gelegen ten zuidwesten van Made op een afstand van circa 1.650 meter.

Er zijn vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het woongebied.

4.5 Bodem

In opdracht van Woningstichting Volksbelang heeft AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied "Rozenbloemhof". Dit onderzoek is opgenomen als [bijlage 3](#).

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn.

Resultaten vooronderzoek en veldwerkzaamheden

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Gedurende de veldwerkzaamheden zijn geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemde bestanddelen waargenomen. Er zijn eveneens geen asbest verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Resultaten grond en grondwater

In het mengmonster van de bovengrond van het westelijk gedeelte (MM1) is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. Het gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen overschrijdingen aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 4 overschrijdt het gehalte aan koper de streefwaarde. In het bemonsterde grondwater van peilbuis 17 is bij de 1^e bemonstering en bij de herbemonstering een matig verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. Daarnaast komen de parameters cadmium, kobalt en zink licht verhoogd voor.

Consequentie

Bij het chemisch onderzoek zijn verontreinigingen met nikkel in het grondwater aangetoond, in concentraties die de tussenwaarde overschrijden. Dit betekent dat er op basis van de Circulaire bodemsanering een noodzaak bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. De herkomst van het nikkel in het grondwater heeft mogelijk een 'natuurlijke oorsprong'. Nikkel is van nature in de bodem aanwezig. De belangrijkste bronnen voor nikkel in het grondwater vormen het gebruik van dierlijke mest en kunstmest, atmosferische depositie en kwel. Door het in oplossing gaan van nikkel- en arseenhoudende pyriet door nitraat- en zuurstofuitspoeling kunnen gehalten zich ophogen.

Conclusie

In overleg met de provincie Noord-Brabant en de gemeente Drimmelen is besloten een vervolgonderzoek uit te voeren om de belemmeringen van de verontreiniging van het grondwater inzichtelijk te maken. De onderzoeksresultaten worden in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

4.6 Waterhuishoudkundige aspecten

In opdracht van Woningstichting Volksbelang is door AGEL adviseurs een watertoets verricht ten behoeve van de realisatie van een inbreidingslocatie gelegen binnen de woonstraten Rozenbloemstraat, Burgemeester Van Campenhoutstraat en de Molenstraat in de kern van Made. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 4a.

Het plangebied is gelegen in Made, wat tot de gemeente Drimmelen behoort. Kadastraal is het volgende bekend, gemeente Made, sectie S, perceelnummers 1407, 2705 en 2706. Het plangebied omvat enkele woningen en een groot oppervlak aan grasland, de totale oppervlak bedraagt circa 7.676 m². De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 1,7 m + N.A.P. (www.ahn.nl).

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de bouw van 22 nieuwe en 3 vervangende woningen, een speelplaats en de daarbij behorende infrastructuur.

Voor het plangebied dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater worden vastgesteld door de gemeente Drimmelen en het waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Drimmelen.

Uit overleg met de gemeente Drimmelen d.d. 22 februari 2010 is naar voren gekomen dat de gemeente het beleid van het waterschap volgt aangaande het verwerken van regenwater. Dit houdt in dat in principe de gehele toename in verhard oppervlak, indien mogelijk, afgekoppeld dient te worden. Verder gaat de voorkeur uit naar infiltratie van regenwater, indien dit niet mogelijk dient er afgekoppeld te worden naar het oppervlaktewater.

Daarnaast is uit overleg met de gemeente d.d. 3 maart 2010 naar voren gekomen dat hetgebruik van wadi's niet de voorkeur krijgt, aangegeven is dat de gemeente Drimmelen grote verwachtingen heeft van een proef welke zij met doorlatende verharding gaat uitvoeren.

Middels mailcontact d.d. 9 maart 2010 met het waterschap is de watertoets beoordeeld. De volgende opmerkingen zijn nadien ingepast:

- In de riooltechnische vervolgfase dient middels een dynamische berekening en de waargenomen k-waarde te worden aangetoond hoeveel regenwater daadwerkelijk zal gaan infiltreren;
- Er dient voor het waterbezwaar gerekend te worden met een bui T=100;
- Indien er T=100 wordt aangelegd is de lozingsnorm 2x de landbouwkundige afvoernorm.

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. Het blijkt dat het totale verharde oppervlakte met 4.711 m² toeneemt.

Op basis van de toename in verhard oppervlak wordt er vanuit het waterschap Brabantse Delta retentie geëist (toename verhard opp. > 2.000 m²). De retentie-eis zal zich in het beginsel beperken tot alleen de uitbreiding van het verhard oppervlak.

Aangezien het plangebied zich in een zandgebied bevindt wordt er uitgegaan van 0,67 l/sec/ha. Om de hoeveelheid retentie te bepalen wordt er uitgegaan van de buien T=10 jaar en T=100 jaar, dit omdat het oppervlaktewatersysteem moet voldoen aan de normen van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Dit betekent voor stedelijk gebied dat er geen inundaties mogen optreden vanuit het oppervlaktewatersysteem bij T=100.

Aan de hand van regenduurlijnen conform de huidige landelijk geaccepteerde neerslagstatistieken van het KNMI De Bilt en de toegestane landbouwkundige afvoer is berekend dat de retentieomvang om de afvoer van verhard oppervlak te beperken, bij T=10 jaar 555 m³/ha bedraagt, en bij T=100 jaar 780 m³ bedraagt.

De toename in verhard oppervlak bedraagt 4.711 m², de benodigde berging bedraagt dus $4.711/10.000 \times 555 = 262 \text{ m}^3$ (T=10) en $4.711/10.000 \times 780 = 368 \text{ m}^3$ (T=100).

Aangezien de toename in verhard oppervlak > 2.000 m² wordt er vanuit het waterschap Brabantse Delta retentie geëist, conform de beleidsregels van de gemeente dient het beleid van het waterschap te worden gevolgd.

Uit onderzoek (infiltratieonderzoek AGEL adviseurs d.d. 12 februari 2010 'Achter de dreef' te Made) is gebleken dat verwerking van regenwater mogelijk is middels infiltratie. Geadviseerd wordt daarom een grootschalige/centrale infiltratievoorziening aan te leggen. Voor infiltratie van regenwater wordt geadviseerd het plangebied als volgt in te richten / voorzieningen te treffen:

- Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden;

- Gezien de omvang van de planontwikkeling dient er een centraal infiltratiesysteem te worden aangelegd. Deze moet het volledige waterbezwaar kunnen bergen, namelijk 368 m^3 ($T=100$);
- Wanneer er een infiltratievoorziening wordt aangelegd met een capaciteit van $T=100$ is er een lozingsnorm van $2x$ de landbouwkundige afvoernorm;
- Door toepassing van een infiltratiesysteem zal de toekomstige ontwikkeling geen verdroging veroorzaken in het plangebied dan wel omgeving;
- Het regenwaterstel dient in een vervolg stadium nader riooltechnisch uitgewerkt te worden.

Er wordt geadviseerd een grootschalige infiltratievoorziening te realiseren waarin regenwater zoveel mogelijk infiltreert in de ondergrond. Afhankelijk van het type infiltratiesysteem zal er in de riooltechnische fase een dynamische doorrekening gemaakt dienen te worden met de waargenomen k -waarde om daadwerkelijke te kunnen bepalen hoeveel er daadwerkelijk wordt geïnfilteerd. De infiltratievoorziening dient een overstort te krijgen richting het aanwezige rioolstelsel, zodat tijdens pieksituaties wateroverlast op het terrein wordt voorkomen.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse (infiltratiebuizen en kratten) als bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's en doorlatende verharding).

Kijkend naar de GHG binnen het plangebied is het echter niet haalbaar om gebruik te maken van ondergrondse infiltratievoorzieningen, dit in verband met de dekking welke benodigd is bij het gebruik van infiltratiebuizen/kratten. Veelal bedraagt deze dekking, afhankelijk van de functie van de bovengrond en het toegepaste systeem 1 m . Daarnaast zijn de voorzieningen veelal ca. 60 cm hoog, doordat de GHG zich op $1,18 \text{ m-mv}$ bevindt, zal de voorziening onder de grondwaterstand liggen. Doordat de voorziening onder de GHG ligt zal deze een groot gedeelte van de tijd niet naar wens functioneren.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied wordt het haalbaar geacht voldoende ruimte te creëren om een bovengrondse voorziening (wadi) te realiseren. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van doorlatende verharding om het water te laten infiltreren in de ondergrond. Er dient opgemerkt te worden dat naar alle waarschijnlijkheid het gebruik van doorlatende verharding alleen niet afdoende bergingscapaciteit opbrengt, het gebruik van doorlatende verharding dient dus in combinatie met een wadisysteem te worden toegepast. Afhankelijk van de resultaten van de proeven met de doorlatende verharding, dient in de riooltechnische fase in overleg met de gemeente bepaald te worden welk infiltratiesysteem de voorkeur verkrijgt. In de hierop volgende paragraaf wordt reeds ingegaan op de mogelijke uitwerking van een wadisysteem.

Als eenvoudige infiltratievoorziening is reeds geadviseerd een wadisysteem toe te passen. Bij een wadisysteem wordt het regenwater van de daken en wegen via oppervlakkige afstroom richting de wadi geleid. Een wadi is een brede met gras begroeide greppel/verdieping in het maaiveld. De bovenlaag van de wadi bestaat uit een goed doorlatende grond met goede voedingsbodem voor het gras. De wadi dient gedimensioneerd te worden op de maatgevende hoeveelheid neerslag (368 m^3). Is de aanvoer van regenwater groter dan de beschikbare

berging, dan zal via een overloop het regenwater overstorten naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het ontwerp van de wadi is als volgt opgebouwd (conform richtlijnen rioned):

- Maximale waterstand 0,30 m, te realiseren door overloopvoorziening (T=10 situatie);
- Dikte toplaag 0,30 m (filterlaag voor het afvangen van verontreiniging, bestaande uit een mengsel van drie delen ruw zand en één deel zand);
- Talud 1:3 of flauwer;
- Waking 0,20 m, deze vervalt in een T=100 situatie;
- Ledigingstijd binnen 24 uur;
- Voorziening dient boven de GHG te worden gesitueerd.

Op basis van de uitgangspunten en een oppervlak aan groen van ca. 1.052 m², die mogelijk ingericht kan worden als wadi, kan een berekening worden gemaakt ten behoeve van de bergingscapaciteit van de wadi. Bij een bui T=100 is een netto inhoud van 445 m³ voor een retentievijver benodigd. Hiermee is afdoende oppervlak aanwezig om het gehele waterbezwaar (368 m³) te bergen.

Bij een bui T=10 bedraagt de netto inhoud van de retentievijver 289 m³, waarmee eveneens afdoende oppervlak groen aanwezig is om in een T=10 situatie het gehele waterbezwaar (262 m³) te kunnen bergen.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op de toekomstige bebouwing in het plangebied. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan kan worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel in de Molenstraat en/of Rozenbloemstraat.

In het kader van vooroverleg heeft het waterschap de watertoets beoordeeld en een positief advies afgegeven. Wel is voor de toename van de verharding op grond van het beleid van het waterschap een Watervergunning vereist. Het advies is als [bijlage 4b](#) opgenomen.

4.7 Archeologie

In opdracht van AGEL adviseurs heeft archeologisch adviesbureau Becker & Van de Graaf bv in maart 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd aan het Rozenbloemhof te Made, gemeente Drimmelen. Dit onderzoek is opgenomen als [bijlage 5a](#).

Made is gelegen op de overgang van het dal van de Maas naar de hoger gelegen Pleistocene gronden. Het dorp is ontstaan op een dekzandrug die oost-west georiënteerd is. In de omgeving van het plangebied en zelfs binnen het hele grondgebied van Made zijn relatief weinig vondsten bekend. Vanaf de middeleeuwen is het oorspronkelijke maaiveld door bemesting opgehoogd, zodat rond het dorp voornamelijk laarpodzolgronden aanwezig zijn. Het oppervlak daterend van voor het ontstaan van het plaggendek, is derhalve afgedekt.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische waarden vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd verwacht. Dit is gebaseerd op het feit dat het plangebied op Vroeg-Pleistocene rivierafzettingen ligt, waarop in het Laat-Pleistoceen dekzand is afgezet. In het dekzand zijn vermoedelijk gooreerdgronden of

laarpodzolgronden gevormd. Vanwege deze geomorfologische alsmede de bodemkundige situatie kan er een breed scala aan archeologische sporen en vondsten voorkomen.

Archeologische waarden vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen kunnen worden aangetroffen onder een opgebracht plaggendek. Al zijn sporen van deze perioden in de directe regio nog niet aangetroffen. Daarentegen zullen sporen en vondsten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zullen in of op het plaggendek voorkomen. Echter in het geval van diepere sporen, zoals waterputten, kunnen deze tot beneden het plaggendek reiken. Vanaf de Nieuwe Tijd B geven kaarten aan dat het plangebied onbebouwd is gebleven in tegenstelling tot de directe omgeving.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied op dekzand ligt. In het plangebied is gedurende de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd een plaggendek gevormd. Aangezien de ophoging dik genoeg is, kan het oorspronkelijke niveau deels of geheel buiten het bereik van de (moderne) ploeg gebleven. Doordat deze bodem, buiten boringen 2 en 3 (en mogelijk 5), intact is gebleven, is er een goede kans dat onder het plaggendek archeologische sporen van de periode in relatief goede staat aanwezig zijn. Dit betreft de periode van het Laat-Paleolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen. Vanwege deze bodemopbouw wordt de kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden binnen het plangebied hoog geacht. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven.

Naar aanleiding van het onderzoek heeft het regiobureau Breda op 24 juni 2010 een selectieadvies uitgebracht (zie [bijlage 5b](#)). Het advies is om de gehele zone met hoge archeologische verwachting systematisch d.m.v. proefsleuven te onderzoeken met een dekkingsgraad van 7,5 tot 10% en bij het aantreffen van archeologische waarden tevens een kleine controlesleuf aan te leggen in de zone met lage verwachting. Op basis van de uitkomst van het onderzoek kan blijken dat hiermee de Archeologische Monumentenzorg kan worden afgerond (=vrijgeven voor het aspect archeologie) of duidelijk wordt welke delen behoudenswaardig zijn. Er volgt dan een advies over de omvang met deze waardering. Er kan dan gekozen worden voor behoud *in situ* (door planaanpassing) of als dit niet mogelijk is, waar een Archeologische Opgraving moet komen t.b.v. behoud *ex situ* (door documentatie en opslag in het depot).

Voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden.

4.8 Flora en Fauna

Door AGEL adviseurs is in maart 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als [bijlage 6](#) opgenomen. Uit de quickscan komen de volgende resultaten naar voren.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van tenminste 3,5 kilometer ten noordoosten van het plangebied en betreft het Natura2000 gebied "Biesbosch". Het Natura2000 gebied betreft een habitatrictlijngebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Provinciale EHS. De dichtstbijzijnde gebieden die behoren tot de Provinciale EHS bevinden zich op een afstand van ca. 750 m ten noorden van het plangebied. Aangezien het plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken (oriënterend veldbezoek en bureaustudie) wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten (vaatplanten) en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Er zijn geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en diverse muissoorten voorkomen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt zeer waarschijnlijk deel uit van een foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ruimtelijke ingreep, maar neemt door de ingreep in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door het verloren gaan van de open ruimte en aanvliegroutes niet te verwachten.

In het plangebied wordt bebouwing gesloopt. Het is niet uit te sluiten dat in deze gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteedt van het voorkomen van bewoningssporen van vleermuizen. Deze zijn niet gevonden. De Flora- en Faunawet (artikel 9, 10 en 11) verbiedt onder andere het opzettelijk doden, verwonden, vangen en verontrusten van beschermde diersoorten en het beschadigen, vernielen, uithalen, weg te nemen of verstoren van vaste rust- of verblijfplaatsen. Om die reden wordt aanbevolen dat bij de planning en uitvoering van de sloop rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

De meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- half september tot eind oktober, tijdens een warme periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen.
- eind maart tot en met april, tijdens een warme periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

Voorafgaande aan de sloop kunnen de panden onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur. Hierdoor hebben aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Indien tijdens het slopen vleermuizen worden aangetroffen, dient sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden en dient formeel alsnog een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Daarnaast dient een vleermuisdeskundige ingeschakeld te worden die de gevonden dieren op kan vangen en elders kan vrijlaten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

De ontwikkeling zal geen negatieve invloed uitoefenen op de roekenkolonie, er treden namelijk geen wijzigingen op ter hoogte van de broedlocatie. Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het verkennend onderzoek naar mogelijk aanwezige beschermde waarden flora- en fauna komt naar voren dat onderhavig aspect geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is ontwikkelingsgericht van aard. In het plan wordt de ontwikkeling van 25 nieuwbouwwoningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling een initiatief van woningstichting Volksbelang.

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin nadere afspraken zijn vastgelegd omtrent de gebruikelijke financiële aspecten van planexploitatie, inclusief het verhalen van eventuele planschade bij de initiatiefnemer.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan bestaat uit bestemmingsplanregels en een verbeelding die vergezeld gaan van een toelichting. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de verkaveling. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het gemeentelijk handboek.

5.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Beide artikelen behoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Artikel 3 Groen

Artikel 4 Verkeer

Artikel 5 Wonen

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemming 'Groen' omvat de groenelementen in het plan.

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de gronden die dienen voor de ontsluiting van het gebied. Binnen de bestemming is ruimte voor parkeren en een langzaam verkeersverbinding als ontsluiting richting de Molenstraat. De langzaamverkeersverbinding is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, maar zal wel dienst doen als calamiteitenroute.

De bestemming 'Wonen' biedt de mogelijkheid tot de realisatie van 1 vrijstaande woning, 11 patiowoningen en 13 aangebouwde woningen. Binnen de woningen zijn aan-huisgebonden beroep in het hoofdgebouw direct mogelijk, mits voldaan wordt aan de vermelde voorwaarden. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor aan-huisgebonden bedrijven in hoofd- en/of bijgebouwen. Op de verbeelding is voorts het bouwvlak weergegeven waarbinnen de bebouwing van de hoofdgebouwen moet komen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen om de aanwezige archeologische waarden te beschermen. De aanwezigheid van deze waarden is aangetoond met een verkennend onderzoek. Ten tijde van de bouwvergunning aanvraag zal door middel van een nader archeologisch onderzoek de archeologische waarde in kaart worden gebracht en indien mogelijk veilig worden gesteld. Een aanlegvergunningstelsel is opgenomen om te voorkomen dat ongewenste werkzaamheden worden verricht die de bodem kunnen verstoren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Artikel 10 Algemene procedureregels

Artikel 7 bevat regels die betrekking hebben op de anti-dubbeltelbepaling. Voorkomen moet worden dat gronden die al eens bij een legaal bouwplan betrokken zijn geweest waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven later alsnog worden meegeteld bij de beoordeling van een ander bouwplan.

Artikel 8 bevat algemene regels die betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken. Voorkomen moet worden dat het bouwen van enig bouwwerk er toe leidt dat een ander bouwwerk afwijkt van het plan.

Artikel 9 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene afwijkingen. Er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn een omgevingsvergunning te verlenen ten aanzien van kleine afwijkingen.

Artikel 10 geeft aan dat voor de te verlenen omgevingsvergunning de procedure in afdeling 4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 en 3.9 Wabo gevolgd dient te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

Artikel 11 Overgangsrecht

Artikel 12 Slotregel

Artikel 11 bevat overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik en uitzondering hierop.

Artikel 12 tenslotte geeft de slotregel met de titel van het bestemmingsplan: "Rozenbloemhof".

6 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

6.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 5 oktober 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zes inspraakreacties ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hiertoe op enkele plaatsen aangepast. De reacties en de beantwoording zijn verwerkt in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties'. Deze is opgenomen in bijlage 7.

6.2 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden. De resultaten zijn als volgt:

- De provincie Noord-Brabant heeft op 27 juli 2009 aangegeven dat bij dit plan geen provinciale belangen in het geding zijn.
- Het waterschap Brabantse Delta heeft per brief van 28 oktober 2010 aangegeven dat het beleid van het waterschap omschreven dient te worden en heeft verder een positief wateradvies afgegeven.
- N.V. Nederlandse Gasunie heeft aangegeven dat de planontwikkeling geen invloed heeft op de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding.
- Intergasnetbeheer heeft geen opmerkingen op het plan.
- Enexis constateert dat er geen schakelstation, electriciteitskabels, laagspanningskasten of transformatorstations in het plangebied aanwezig zijn.

De resultaten uit het vooroverleg hebben alleen geleid tot aanvulling van het beleidskader met het waterbeheerplan van het waterschap Brabantse Delta.

7 VASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 februari tot en met 7 april 2011 voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 6 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in [bijlage 8](#).

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de opiniërende raadsvergadering van 10 mei 2012 heeft de ontwikkelende partij in overleg met de gemeente desondanks gezocht naar mogelijkheden om wijzigingen in de verkaveling aan te brengen welke tegemoet zouden komen aan de wensen van omwonenden. Deze optimalisatieslag heeft niet geleid tot een aanpassing in de verkaveling.

Wel zijn twee ambtelijke aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd. Het betreft:

- het wijzigen van de maximale goot- en bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' van 3,5 naar 3,2 meter;
- het schrappen van de mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering tot maximaal 10%.

