

Toelichting

bestemmingsplan “Tweede Industrieweg te Made”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2016-02-01
Plan identificatie:	NL.IMRO.1719.1bp15tweedeindustr-vg01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 'Tweede Industrieweg te Made'
Opdrachtgever:	Bouwadviesbureau R.B.M. Prins Hendrikstraat 57 4835 PK BREDA
Ontwerp:	 <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	140950
Rapportnummer	140950.01
Datum:	01 februari 2016
Status:	vastgesteld
Voorontwerp:	22 mei 2015 tot en met 2 juli 2015
Ontwerp:	20 november 2015 tot en met 31 december 2015
Definitief:	--

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding & doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke analyse bestaande situatie	7
2.1	Beschrijving plangebied	7
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	9
2.4	Verkeer	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	11
3.1	Europees- en rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal Beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke kader met planuitgangspunten (stedenbouwkundige onderbouwing)	27
4.1	Ruimtelijke structuur	27
4.2	Functionele structuur	27
4.3	Stedenbouwkundig ontwerp	28
4.4	Beeldkwaliteitsplan	29
4.5	Bouwplan.....	29
4.6	Samenvatting motivering	29
Hoofdstuk 5	Milieutechnische onderzoeken.....	30
5.1	Ontstaansgeschiedenis	30
5.2	Milieu- en overige aspecten	32
Hoofdstuk 6	uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	40
7.1	De bestemmingen	40

Bijlagen

Bijlage 1: Vooroverlegreacties

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Aan de rand van de bebouwde kom van de kern Made is het bedrijventerrein Stuivezand gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn onder andere de bedrijven Scheepswerf Made, Tacoma en Ponton Made gevestigd tezamen bedrijvengroep Made BV. Deze bedrijven zijn gevestigd aan de Tweede Industrieweg en Oude Kerkstraat.

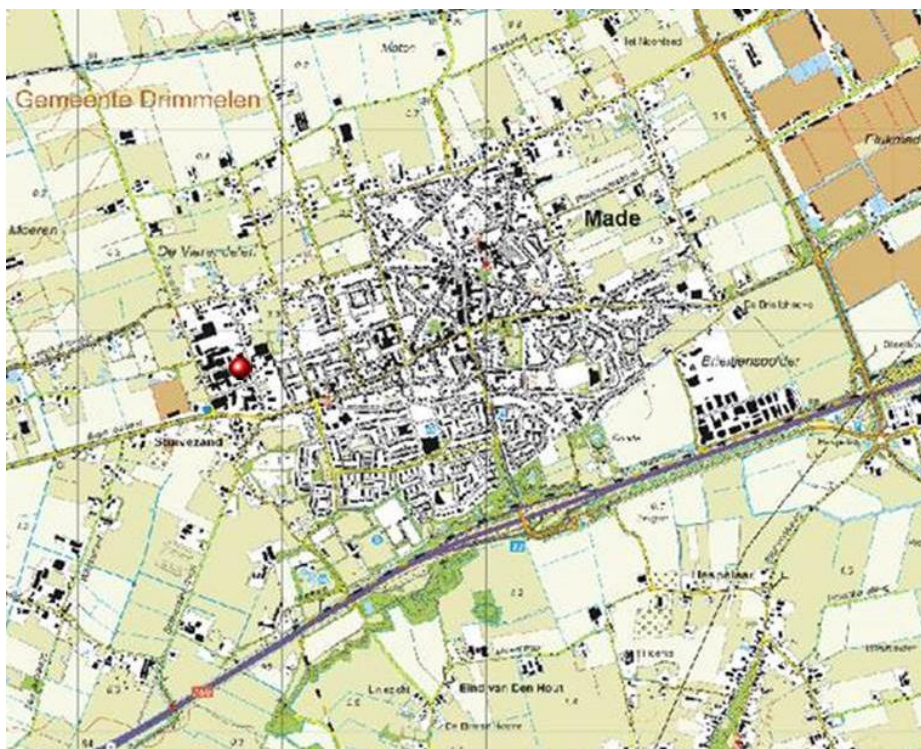
Het initiatief is om de strook tussen de Watertorenstraat en Oude Kerkstraat, aan de noordzijde van de Tweede Industrieweg, te herinrichten voor de bedrijven Tacoma en Ponton Made. De bestaande bedrijfsbebouwing is verouderd en het voornemen is om alle bebouwing te saneren en hiervoor in de plaats nieuwe gebouwen op te richten. Het initiatief geeft hiermee een kwaliteitsimpuls aan het bedrijventerrein Stuivezand.

Door het herinrichten van de noordzijde van de Tweede Industrieweg, gelegen tussen de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat, wordt de bestaande inrichting met een milieucategorie 4.1 verplaatst. Daarnaast is het voornemen om twee bedrijfswoningen te realiseren voor de bedrijven Tacoma en Ponton Made. Voor één bedrijfswoning is in het verleden al een bouwvergunning afgegeven, deze bedrijfswoning was inpandig in het bedrijfsgebouw aanwezig. De bedrijfswoningen zijn noodzakelijk voor het houden van toezicht en voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Made' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen aan de rand van de kern Made op het bedrijventerrein Stuivezand. Made maakt onderdeel uit van de gemeente Drimmelen. De gemeente Drimmelen is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De planlocatie is bekend onder de kadastrale gemeente MDE, sectie H, nummer 3573, 6571, 6648, 6647, 6805, 6987, 6989, , 6990 en 6699. In figuur 1 en 2 wordt de locatie en het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie



Figuur 2: Luchtfoto met daarop het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Made'. De gemeenteraad heeft op 21 april 2013 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke analyse bestaande situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

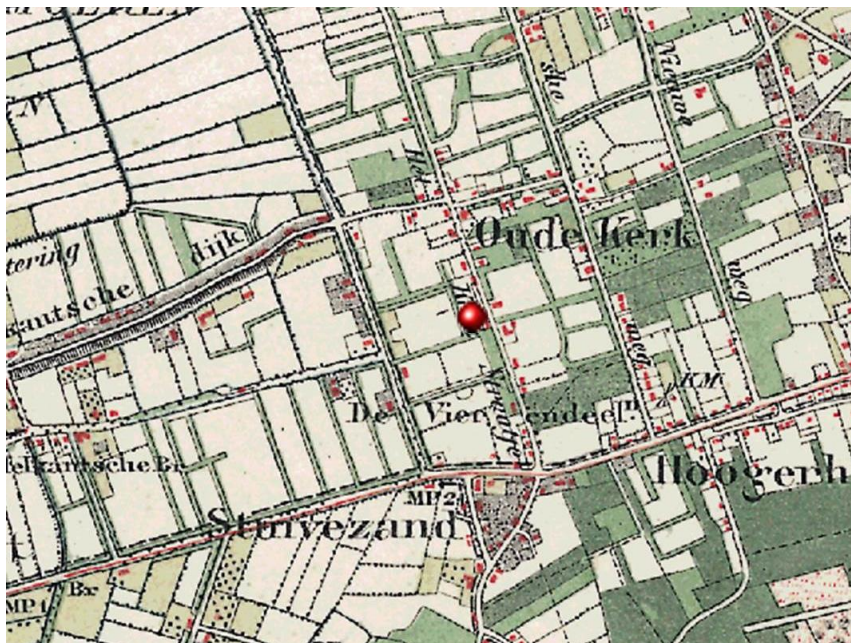
De gemeente Drimmelen bestaat uit 6 kernen. Made vormt een van de grotere kernen van de gemeente. Gemeente Drimmelen beschikt over zeven bedrijventerreinen namelijk, Brieltjenspolder, Stuivezand, 't Spijck, De Zwingel, Louisapolder, Moerseweg en Thijsseweg.

Bedrijventerrein Stuivezand wordt globaal begrensd door de Watertorenstraat, de Zuideindsestraat, de Oude Kerkstraat en de Kerkdijk. Het gebied omvat het bestaande bedrijventerrein met dienstwoningen en direct daaraan grenzende woningbouw.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

Made heeft een agrarische oorsprong en is ontstaan als een verzameling boerderijen op gemeenschappelijk weidegebied (de Meede). De eerste bebouwing ontstond aan de Voorstraat en de Kalverstraat en later aan de noord- en zuidzijde van de gemeenschappelijke weide. De ontstaansgeschiedenis van Made is nog steeds goed herkenbaar in het stratenpatroon en de situering van diverse monumenten in het dorp.

Verschillende structuren zijn door de jaren heen verweven geraakt en maakt de ruimtelijke opbouw van het dorp soms minder goed leesbaar. De ter vervening uitgegeven gronden ten westen van de kern zijn nog herkenbaar in de 'groene kamers' en de wegenstructuur van bedrijventerrein Stuivezand. Herkenbare ruimtelijke eenheden zijn de voorzieningenclusters (scholen en verzorgingscentra) in de woongebieden, de bedrijventerreinen Brieltjenspolder en Stuivezand aan de rand van de dorpskern en de sportaccommodatie aan de zuidwestzijde.



Figuur 3: Uitsnede historische kaart 1890 - 1899 (bron: brabant.nl)

2.1.3 Plangebied Oude Kerkstraat/ Tweede Industrieweg/Watertorenstraat

De planlocatie is gelegen midden in het bedrijventerrein Stuivezand. De planlocatie is gelegen tussen de Watertorenstraat en de Oude kerstraat aan de Tweede Industrieweg. De Oude kerstraat is één van de hoofdstructuurdragers van het bedrijventerrein Stuivezand. Het bedrijventerrein kan worden getypeerd als een gemengd terrein, met over het algemeen bedrijven in handel, opslag en industrie.

Daarnaast is sprake van beperkte detailhandel en woningbouw in de vorm van bedrijfswoningen en woningen die niet zijn gekoppeld aan bedrijvigheid (burgerwoningen).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Figuur 4: Overzicht foto's

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 *Bebouwingsstructuur*

Het bedrijventerrein is in de loop van de tijd geleidelijk ontstaan. Het geeft een beeld weer van wonen en bedrijvigheid gecombineerd. De bebouwing langs de Oude Kerkstraat en de Watertorenstraat bestaat voornamelijk uit bedrijfsgebouwen en bijbehorende kantoren met daarbij vrijstaande bedrijfswoningen. Daarnaast zijn er aan deze wegen ook vrijstaande burgerwoningen aanwezig. De woningen bestaan voornamelijk uit twee lagen met een kap. Hierdoor krijgen de wegen een divers beeld met afwisselend woningen en bedrijfsloodsen. De bebouwing aan de Tweede Industrieweg bestaat voornamelijk uit bedrijfsloodsen met bijbehorende kantoren welke dicht aan de straat staan gepositioneerd.

In figuur 5 is de structuur van de bebouwing weergegeven ter hoogte van de planlocatie.



Figuur 5: Bebouwingsstructuur omgeving planlocatie

2.3 Functionele structuur

2.3.1 *Wonen*

In de omgeving van de planlocatie is de functie wonen aanwezig. De functie wonen komt zowel voor als burgerwoning dan als bedrijfswoning. De burgerwoningen bevinden zich vooral aan de Oude Kerkstraat en de Watertorenstraat. De bedrijfswoningen zijn gepositioneerd rondom het bedrijventerrein. Op de functiekaart (figuur 6) zijn de bedrijfswoningen weergegeven in het oranje, de burgerwoningen met de kleur geel.

2.3.2 *Detailhandel en horeca*

Op twee locaties in de nabijheid van de planlocatie komt een vorm van detailhandel voor. Beide locaties zijn actief in de non-food sector. Op de functiekaart zijn met blauw de locaties aangegeven in de non-food sector.

2.3.3 *Bedrijven en kantoren*

De planlocatie is gelegen op het bedrijventerrein Stuivezand. Stuivezand is een verouderd bedrijventerrein van ca. 12 hectare groot. Het is een gemengd terrein met over het algemeen kleinere bedrijven in handel, opslag en industrie en in beperkte mate ook detailhandel. De positie van de bedrijven is met paars aangegeven op de functiekaart (figuur 6).

In het vigerende bestemmingsplan zijn de bedrijfslocaties bestemd als 'Bedrijventerrein'. Onder deze bestemming zijn bedrijven toegelaten in de categorieën 1 t/m 3.2. Bedrijven die vallen onder een hogere categorie zijn uitsluitend met een passende aanduiding toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 *Water*

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

3.1.4 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de waardering van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.1.5 *Wet op de archeologische monumentenzorg (nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. De gemeente Drimmelen heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder 3.3.5.

3.2 **Provinciaal Beleid**

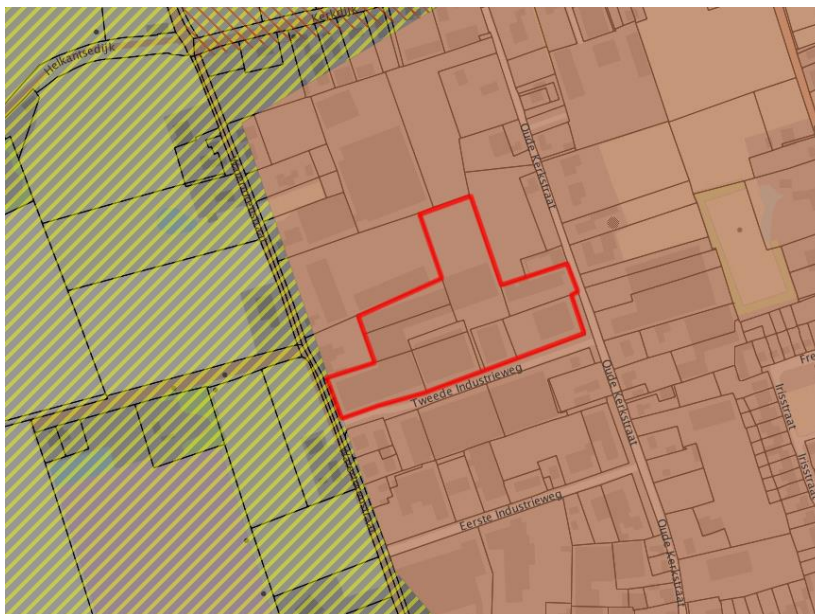
3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vier rollen:

1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
3. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
4. Stimuleren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied.

In figuur 7 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie valt onder de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied.



Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
	Stedelijk concentratiegebied	
Stedelijke structuur	Hoogstedelijke zone	
	bestaand	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	
Toesluiting provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied	
	Bos en heide	

Figuur 7: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel) grote steden, sub urbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil in de stedelijke structuur het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische kennisclusters

- Ad 1. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.
- Ad 2. Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.
- Ad 3. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.
- Ad 4. Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
- Ad 5. Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-

Brabant. Nieuwe doorsnijdingen van het buitengebied wil de provincie zoveel mogelijk voorkomen.

- Ad 6. West-Brabant: logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme. Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt.

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken voor de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in het bestaand stedelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Tevens hanteert de provincie als uitgangspunt in de kernen in het landelijk gebied dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein. De ontwikkeling omvat de bestaande (verouderde) bedrijfsgebouwen te saneren en hiervoor nieuwe bedrijfsgebouwen op te richten. Het bedrijventerrein wordt hierdoor niet uitgebreid, de ontwikkeling reikt tot het bestaande bedrijventerrein. Het betreft hier zorgvuldig ruimtegebruik

Op het terrein is al één vergunde bedrijfswoning aanwezig in het bestaande bedrijfsgebouw, deze wordt gesaneerd. Binnen de planlocatie worden twee bedrijfswoningen opgericht, op de locaties Oude Kerkstraat 27 en respectievelijk hoek Tweede Industrieweg en Watertorenstraat. Hierdoor wordt feitelijk maar één nieuwe bedrijfswoning toegevoegd. Deze ontwikkeling voorziet in een inbreiding binnen het bestaande stedelijk gebied.

Met de beoogde inbreiding wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

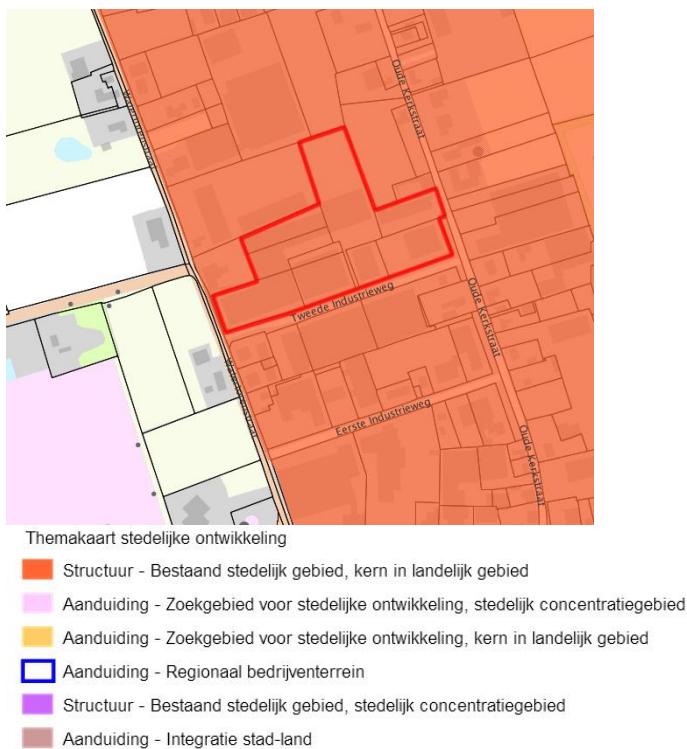
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

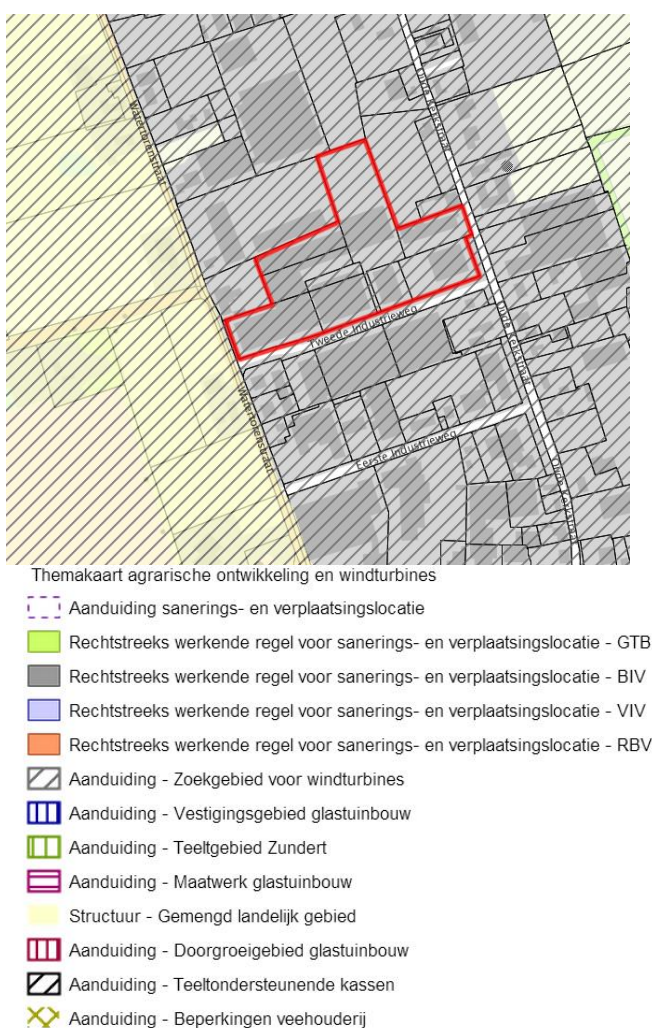
De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 8: Uitsnede kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014



Figuur 9: Uitsnede kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014

In figuur 8 en 9 zijn uitsneden weergegeven van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Uit deze kaarten blijkt dat de planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied en gebied teeltondersteunende kassen.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling omvat het saneren van verouderde bedrijfsgebouwen om hiervoor in de plaats nieuwe bedrijfsgebouwen op te richten. Door deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gemaakt op het bedrijventerrein Stuivezand. Dit is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen in de kern Made. Het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit bedrijven, waaraan een bedrijfswoning is verbonden. Het initiatief is daarnaast ook om twee grondgebonden bedrijfswoningen op te richten binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied is destijds al een bedrijfswoning in een bedrijfsgebouw vergund. De woning wordt momenteel gebruikt als kantoor. Feitelijk gezien wordt er maar één bedrijfswoning toegevoegd aan op het bedrijventerrein. Echter wordt de bestaande bedrijfswoning gesaneerd en elders binnen het plangebied opgericht. In artikel 4.3 van de verordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen.

Artikel 4.3

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
- b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
- b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

In het bestaand stedelijk gebied is het uitsluitend mogelijk om in een stedelijke ontwikkeling te voorzien. Een plan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro) is per 1 oktober 2012 in werking getreden. Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Bij iedere stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties) dient verantwoord te worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dient op grond van trede 2 beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien niet kan worden voldaan aan trede 2, dient op grond van trede 3 omschreven te worden dat de voorgenomen locatie passend ontsloten is of wordt

- Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Ja, de bedrijven Tacoma en Ponton Made is een regionaal en een uniek bedrijf in zijn bedrijfsvoering. De uitbreiding omvat het realiseren van twee bedrijfswoningen en het herinrichten van het terrein van beide bedrijven. De herinrichting zal niet ten nadele zijn van andere bedrijven.

- Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
Ja, de regionale behoefte is voor Tacoma en Ponton Made op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Immers de gronden van Tacoma en Ponton Made liggen in het bestaand stedelijk gebied.
- Trede 3: n.v.t.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Drimmelen

In maart 2011 is door de gemeenteraad van Drimmelen de 'Toekomstvisie Drimmelen, met het vizier op 2020' vastgesteld. In de visie wordt een schets van de gemeente Drimmelen gegeven op drie aspecten: de economie, de (openbare) ruimte en het sociale domein. In de komende jaren krijgt de gemeente te maken met een geringe krimp van het aantal inwoners, een sterke ontgroening en forse vergrijzing. Deze laatste twee ontwikkelingen doen zich al sterk voor in de komende 10 jaar. In het komende decennium is de krimp nog beperkt (2 à 3%), echter in de jaren daarna is de voorspelling dat deze zal doorzetten.

In de toekomstvisie wordt een aantal uitgangspunten centraal gesteld. De uitgangspunten zijn onderverdeeld naar de drie aspecten; eerstvolgend het economische aspect. Ten eerste is hierbij bepaald het versterken van de economische structuur, in het bijzonder door revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen en het verbeteren van de ontwikkelingskansen van de detailhandel, horeca en dienstverlening in alle kernen. Ten tweede wordt een actievere deelname aan regionale samenwerkingsverbanden beoogd. Ten derde geldt als uitgangspunt het verbeteren van het toeristisch-recreatief product door het stimuleren van ontwikkelingen in deze sector. Daarbij wil de gemeente met name het aandeel van verblijfstoerisme vergroten.

In het ruimtelijke domein staat ten eerste centraal het voorkomen van wateroverlast. Daarnaast staat het versterken van de groenblauwe identiteit en de verhoging van de kwaliteit van de leef- en woonfuncties voorop. Tevens geldt het aanbieden van een veilig en leefbaar woonmilieu. Tenslotte wil de gemeente milieuhinderlijke bedrijvigheid zoveel mogelijk uitplaatsen.

Ten aanzien van het sociale domein geldt met name het behouden en versterken van de voorzieningen in de diverse kernen van de gemeente Drimmelen.

Door de herinrichting van de strook tussen de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat wordt het bedrijf behouden op het bedrijventerrein Stuivezand. Hierdoor hoeft niet uitgeweken te worden naar een andere kern of gemeente. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de toekomstvisie van de gemeente Drimmelen.

3.3.2 Structuurvisie bedrijventerrein Stuivezand

In januari 2010 is door de gemeenteraad van Drimmelen de 'Structuurvisie bedrijventerrein Stuivezand' vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat op het bedrijventerrein sprake is van:

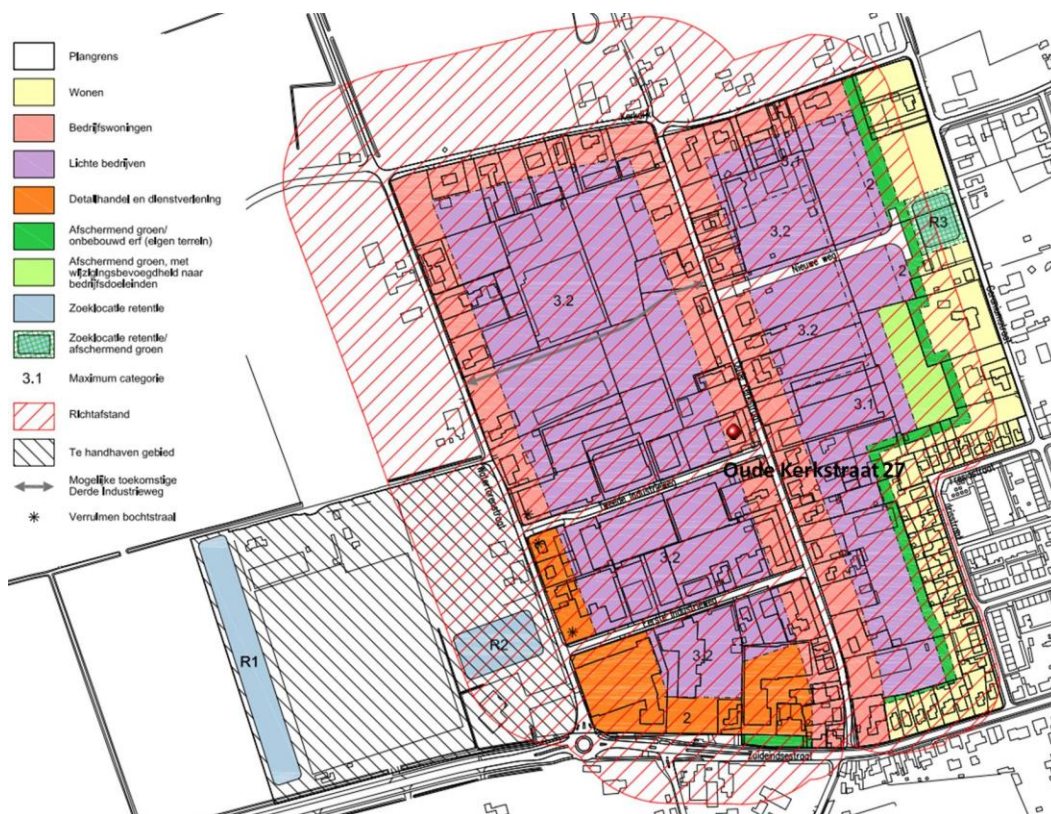
- technische en functionele veroudering van de boven- en ondergrondse infrastructuur, zoals wegen, riolering, openbare verlichting en groen; de inrichting van de openbare ruimte voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen;

- parkeer- en bevoorradingsproblemen (op delen van het terrein);
- veroudering en (beperkte) leegstand van gebouwen;
- niet optimaal grondgebruik als gevolg van veel open opslag.

De noodzaak van herstructurering staat dan ook onomstotelijk vast. In de structuurvisie wordt ingegaan op de problematiek en oplossingen. Uitgangspunt is dat aan het hele gebied een bedrijvenbestemming wordt toegedacht. Tevens is een uitgangspunt van de revitalisering het creëren van een duidelijke zonering in heldere kaders en versterken van de kleinschaligheid en het dorpse karakter.

Om een verdere achteruitgang van het gebied te keren en een noodzakelijke verbetering van de (ruimtelijke) structuur te bewerkstellingen worden de volgende maatregelen nodig geacht:

1. Het in standhouden en versterken van de positieve elementen in het gebied. Dit zijn vooral de zones met (bedrijfs)woningen die de bedrijven omsluiten. Deze zones garanderen een goede aansluiting op de dorpsstructuur door de kleinschaligheid, hun uitstraling en de beperkte hinder naar de omgeving.
2. Het ontwikkelen van Stuivezand Oost (uitbreiding) ten behoeve van:
 - bedrijven die in het bestaande Stuivezand niet kunnen uitbreiden of reconstrueren door de ruimtelijke beperkingen. Het betreft dan plaatsgebonden bedrijven die in het oostelijke gebied passen en daar naar toe willen verplaatsen;
 - bedrijven uit de dorpskern(en) die willen verplaatsen en/of als hinderlijk worden aangemerkt voor de directe omgeving;
 - startende bedrijven.
3. Het reconstrueren van Stuivezand West door het verbeteren van de huidige wegen- en verkeersstructuur (in het openbare gebied) volgens het rapport 'Herstructurering bedrijven Stuivezand' van Grontmij Nederland b.v. d.d. 18 januari 2006.
4. Het (op termijn) verplaatsen van genoemde milieuhinderlijke bedrijven naar Brieltjenspolder of elders in de regio gevolgd door het herverkavelen van de vrijkomende ruimte (binnen het private gebied).



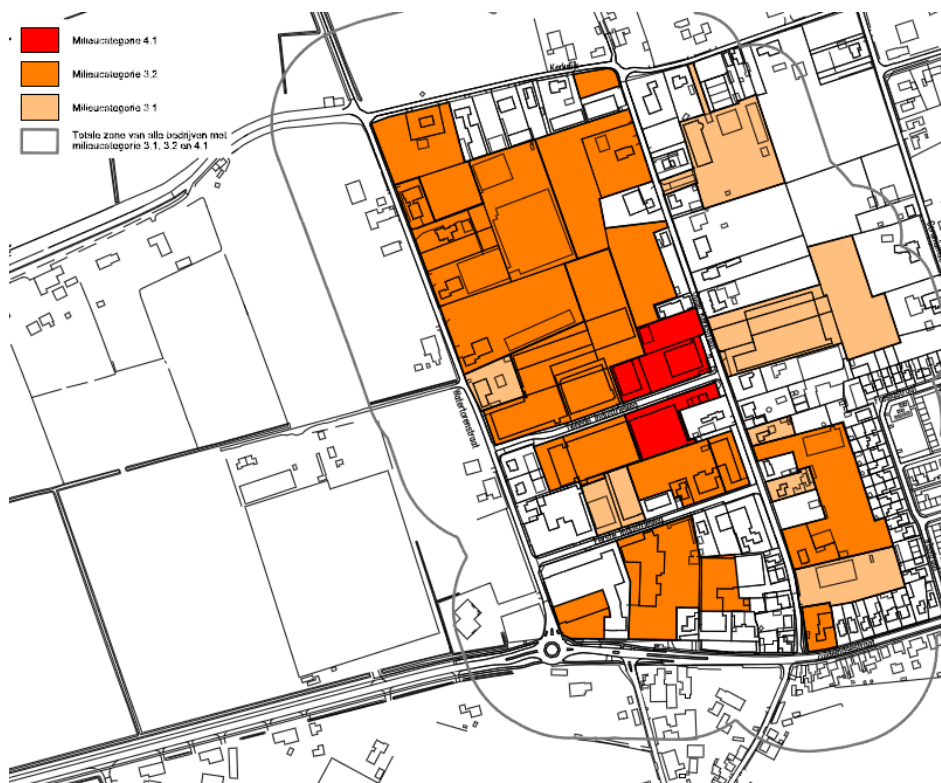
Figuur 10: Uitsnede Structuurvisiekaart, Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand

Bestaande bedrijven en milieuzonering

In de bestaande situatie is er een groot aantal bedrijven aanwezig op bedrijventerrein Stuivezand met een hogere milieucategorie. Voor de toekomstige situatie blijft het, afgezien van de verkeersafwikkeling, de vraag of bedrijven uit de ruimtelijke milieucategorie 4 gewenst zijn op het bedrijventerrein Stuivezand. In het structuurmodel van de structuurvisie is de milieucategorie 4 niet meer gewenst. Het initiatief van de gemeente dat bestaande bedrijven met een milieucategorie 4 verplaatst moeten worden, is door de opdrachtgever onderzocht, maar is op grond van economische motieven niet haalbaar.

Enkele jaren terug is op initiatief van de gemeente Drimmelen door de opdrachtgever plannen en daarmee kosten gemaakt voor een bedrijfsverplaatsing naar de Brieltjespolder. Vanuit de gemeente bleek dit financieel niet haalbaar en heeft de gemeente de benodigde gronden niet kunnen verwerven.

Op de locatie Oude Kerkstraat 27 heeft het bedrijf in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1'. De aanduiding in het bestemmingsplan is niet geheel overgenomen naar de werkelijke situatie. Uit de milieuvergunning van 13 februari 2007 blijkt dat de inrichting een grotere omvang heeft. In de structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand is in bijlage 2 (figuur 11) de indeling van de milieucategorieën weergegeven voor de huidige situatie. Hieruit blijkt ook dat de milieucategorie een grotere omvang heeft dan aangeduid is in het bestemmingsplan. Dit is de werkelijke vergunde situatie.



ite Drimmelen

Bijlage 2

Indeling milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 in de huidige situatie

Figuur 11: Uitsnede, bijlage 2 van de structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand

De opdrachtgever is voornemens om de strook tussen de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat te herinrichten. Het voornemen is om het gedeelte van het bedrijf met de milieucategorie 4.1 te verplaatsen, halverwege de Tweede Industrieweg. De nieuw op te richten bedrijfswoningen worden, in de structuurvisie aangegeven stroken waar bedrijfswoningen zijn toegestaan, gesitueerd.

De ontwikkeling betreft een bestaand bedrijf op het bedrijventerrein, waarbij verplaatsing/behoud van de milieucategorie essentieel is voor de bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering blijft gelijk aan de bestaande milieurechten (verworven rechten) en worden enkel verplaatst naar een 'gunstiger' (ten opzichte van omliggende bedrijfswoningen) gedeelte op het eigen terrein. De gronden zijn in het verleden door de opdrachtgever aangekocht voor het vestigen/uitbreiden van de bedrijven. Doordat de gronden destijds voor het bedrijf zijn aangekocht is het momenteel financieel niet meer haalbaar om elders nogmaals nieuwe gronden aan te kopen voor verplaatsing van het bedrijf. Scheepswerf Made heeft zijn hart liggen in Made. Daarnaast heeft Bedrijvengroep Made BV een tweede vestiging aan de Appelweg in Moerdijk. Deze locatie is echter al maximaal bebouwd en biedt geen mogelijkheden meer voor eventuele verplaatsing van het bedrijf van Made naar Moerdijk. Ook is het zijn de bedrijven in de bedrijvengroep niet direct aan elkaar verbonden, de bedrijven zijn op zich zelf staande bedrijven.

Bij het realiseren van een nieuwe bedrijfsloods zal bouwkundig rekening worden gehouden met de toegepaste materialen, die gunstiger zijn in verband met het beperken van het geluid. Ook wordt bij de herinrichting van de strook tussen de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat het terrein zo optimaal mogelijk ingericht om ruimte met veel open opslag te voorkomen.

In figuur 11 is aangegeven waar op het bedrijventerrein, in de huidige situatie, het gedeelte van het bedrijf met milieucategorie 4.1 aanwezig is. In figuur 12 is specifiek voor het plangebied het gedeelte van het bedrijf met de bestaande milieucategorie 4.1 aangegeven. In het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen om de milieucategorie te verplaatsen en zelfs te verkleinen. In figuur 13 is de locatie van de milieucategorie 4.1 weergegeven zoals voorgenomen. De milieucategorie 4.1 is in de nieuwe situatie benodigd om de werkzaamheden die onder milieucategorie 4.1 vallen nog steeds uit te kunnen voeren. Hiervoor heeft het bedrijf verworven milieurechten en dit is essentieel voor de bedrijfsvoering.



Figuur 12: Overzicht bestaande situatie, waarin het gedeelte milieucategorie 4.1 is aangegeven



Figuur 13: Overzicht nieuwe situatie, waarin het gedeelte milieucategorie 4.1 is aangegeven

Doordat de strook een nieuwe invulling krijgt worden de verpauperde bedrijfsgebouwen gesaneerd en worden nieuwe bedrijfsgebouwen opgericht. Hierdoor krijgt het bedrijventerrein Stuivezand een grote kwaliteitsimpuls zoals met de structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand wordt bedoeld. Door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, hoeft het bedrijf zich niet elders te vestigen en wordt leegstand en verpaupering van de bedrijvengebouwen op het terrein voorkomen. Daarnaast blijft er werkgelegenheid in Made bestaan, wat goed is voor de leefbaarheid van de kern.

Bedrijfswoningen

Het bedrijventerrein Stuivezand wordt gekenmerkt door randen van woningen die een gebied omsluiten, met diverse vormen van bedrijvigheid. Een groot deel van die woningen hebben een directe relatie met de achtergelegen bedrijven en worden omschreven en zijn bestemd als “bedrijfswoningen”. Bij een enkele woning is sprake van een loskoppeling van het bedrijf, maar dat doet aan het ruimtelijke beeld niets af. Het ruimtelijke beeld van de kleinschalige uitstraling van het bedrijventerrein Stuivezand dient voor het grootste deel aan de randen te worden gehandhaafd en versterkt.

In de zone “bedrijfswoningen” worden de bestaande woningen gehandhaafd. Het algemene beeld van de zone van bedrijfswoningen wordt bepaald door de ligging van een “reeks woningen aan een ontsluitingsweg” die het zicht op de achtergelegen bedrijfspanden voor een groot gedeelte afschermt. Aan de voorzijde van de kavel is er sprake van kleinschalige bebouwing (woning of kantoor) en op het achterste deel is bebouwing van een iets grotere schaal (bedrijfsruimte).

De zone “bedrijfswoningen” blijven op de volgende locaties voorzien:

- De Watertorenstraat;
- De Kerkdijk;
- De Oude Kerkstraat.

Aan de Oude Kerkstraat ter plaatse van het plangebied ligt aan beide zijden een zone “bedrijfswoningen”. Het ruimtelijke profiel heeft daardoor een meer kleinschaliger en besloten karakter. Dit in tegenstelling tot de zones aan de Watertorenstraat en de Kerkdijk waar sprake is van een oriëntatie op de relatief open gebieden. De afstand van de eigendomsgrens tot aan de openbare weg is beperkt. Daarom is het wenselijk de rooilijnen van de nieuwe bebouwing op voldoende afstand van de weg te situeren.

De zone met bedrijfswoningen aan de Watertorenstraat vormt de westelijke begrenzing van het bedrijventerrein Stuivezand. De woningen schermen de achtergelegen bedrijven af en vormen als reeks een bebouwingslint met een dorpskarakter. De woningen grenzen aan het buitengebied.

Motivatie

Het verplaatsen en het verkleinen van het gedeelte van het bedrijf met de milieucategorie 4.1 past niet geheel in de beleidskaders van de structuurvisie. Omdat binnen de structuurvisie aangegeven wordt deze bedrijven te verplaatsen. Hiervoor vraagt het initiatief om af te wijken van de structuurvisie. Het verplaatsen van het bedrijf is zoals eerder is aangegeven, vanuit economisch perspectief niet haalbaar. Daarnaast heeft de bedrijfsdirecteur en zijn beide opvolgers een sterke sociale binding met het dorp Made. Door het verkleinen en het verplaatsen van het gedeelte met de milieucategorie 4.1, geeft dit het bedrijf de kans om de verpauperde bedrijfsgebouwen te saneren en op nieuw op te richten. Dit resulteert in een kwaliteitsimpuls van het bedrijventerrein Stuivezand, die aansluit bij de structuurvisie voor het bedrijventerrein Stuivezand.

Om voor de beoogde ontwikkeling af te wijken van de structuurvisie is de ontwikkeling passend te beoordelen aan de hand van de hierna genoemde factoren. Het herinrichten van de verpauperde strook, tussen de Watertorenstraat en de Oude Kerkstraat, waarmee de kwaliteitsimpuls die daarmee gemoeid is. De huidige werkzaamheden, die onder de geldende milieurechten vallen. En de toepassing van akoestisch gunstige materialen bij het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw. Daarbij komt dat het bedrijf zich niet elders buiten Made of de gemeente Drimmelen hoeft te vestigen en hierdoor wordt voorkomen dat gebouwen leeg komen te staan en leegstand en verpaupering op het bedrijventerrein Stuivezand verder toeneemt. Hierbij draagt het initiatief bij aan het principe 'zorgvuldige ruimtegebruik' en optimale benutting van het bedrijventerrein. Daarnaast heeft het bedrijf, in de huidige situatie, een groter bedrijfsoppervlakte, waar activiteiten plaatsvinden, die vallen onder de milieucategorie 4.1. Door herinrichting van de strook tussen de Oude Kerkstraat en de Watertorenstraat wordt het bedrijfsoppervlakte voor milieucategorie 4.1 verkleind. Milieutechnisch heeft dit een positieve bijdrage aan de milieubelasting. Tevens worden er twee bedrijfswoningen opgericht aan de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat, de woningen passen in de structuur van het bedrijventerrein Stuivezand. Het bedrijventerrein bestaat uit diverse bedrijven met bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen passen daarnaast binnen het kader van de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand.

Uit bovenstaande motivatie blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een positieve en kwalitatieve bijdrage levert aan het bedrijventerrein Stuivezand zoals in de structuurvisie wordt beoogd.

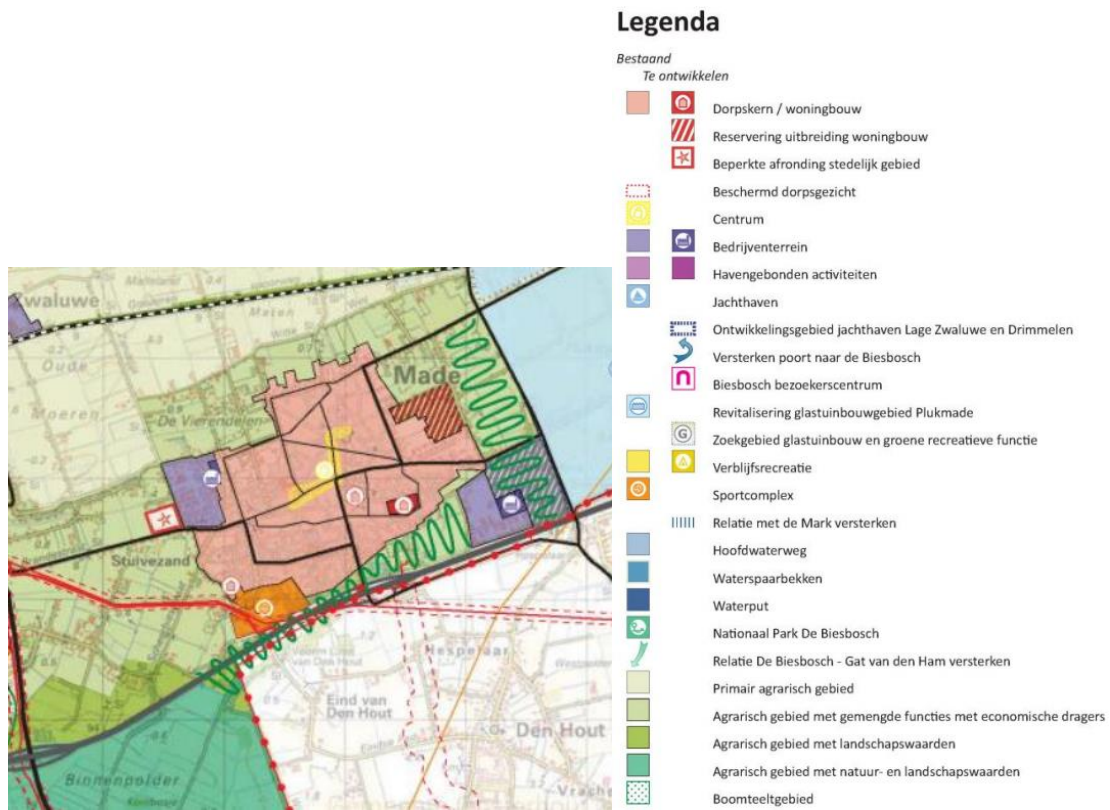
3.3.3 *Structuurvisie Drimmelen 2033*

Waar willen we naar toe met onze gemeente, waar willen we staan in 2033? Wat zijn onze sterke kanten, waarin wij ons kunnen profileren? Met andere woorden; wat willen we graag aantreffen in 2033 en wat moeten we daarvoor doen? Met de Structuurvisie Drimmelen 2033 geeft de gemeente de richting aan voor haar ruimtelijke ontwikkeling op het hele grondgebied van Drimmelen. De visie gaat in op alle thema's die ruimtelijk relevant zijn: wonen, werken, verkeer en infrastructuur, landbouw en landschap en natuur, toerisme & recreatie en (centrum) voorzieningen. Het grote voordeel van de structuurvisie is dat men de verschillende functies in samenhang met elkaar bekijken en duurzaam op elkaar af kunnen stemmen.

Thema: Werken

Binnen de gemeente Drimmelen liggen 8 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van netto circa 38 hectare. Iedere kern heeft een klein lokaal bedrijventerrein. In Drimmelen is ongeveer 7,5 ha netto ruimte aan nieuw bedrijventerrein, maar uitbreiding is geen automatisme meer. Er is op dit moment weinig vraag naar bedrijventerrein en op een aantal plekken is sprake van leegstand. Op bedrijventerrein Stuivezand in Made is een kwaliteitsslag gaande. Daarnaast streeft de gemeente naar kwaliteitsverbetering, optimale benutting en bereikbaarheid en goede landschappelijke inpassing van onze terreinen. Revitalisering van bedrijventerreinen gaat vóór uitbreiding.

In figuur 14 is de uitsnede van de structuurvisiekaart behorende bij de Structuurvisie Drimmelen 2033 weergegeven. Hieruit blijkt dat het bedrijventerrein Stuivezand aangegeven is als 'Bedrijventerrein'. De visie is dan ook dat in 2033 het bedrijventerrein nog steeds aanwezig is.



Figuur 14: Uitsnede Structuurvisiekaart - Structuurvisie Drimmelen 2033

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Structuurvisie Drimmelen 2033, de ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteitsverbetering en optimale benutting van het terrein. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de revitalisering van het bedrijventerrein en hoeft er geen uitbreiding van plaats te vinden.

3.3.4 Woonvisie 2011 – 2016

Op 3 november 2011 is de woonvisie 2011-2016 voor de gemeente Drimmelen door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambities op het terrein van wonen en vormt de basis voor samenwerking met derden.

Geconstateerd wordt dat de totale bevolking afneemt, terwijl het aantal huishoudens groeit. Dit zijn overwegend eenpersoonshuishoudens. Vooral de beroepsbevolking (20-64 jaar) en hun kinderen (0-19 jaar) nemen af. Het aantal en daarmee ook het aandeel ouderen neemt toe. Ook de mobiliteit van de bevolking neemt toe. Op basis van natuurlijke aanwasfactoren en uitgaande van een migratiesaldo van 0 neemt het aantal personen in de periode 2010-2025 verder af. In deze prognose is geen rekening gehouden met voorgenomen nieuwbouwproducties in die periode. De realisatie van nieuwbouw kan leiden tot het aantrekken van huishoudens van elders en daarmee het vestigingssaldo positief beïnvloeden. Hoewel dat op basis van de huidige gegevens niet waarschijnlijk lijkt, zou dat de bevolkingsafname enigszins kunnen afvlakken.

Door de toename van het aantal huishoudens zal de behoefte aan woningen niet afnemen tot 2025. De behoefte zal wel veranderen: is er nu veel vraag naar gezinswoningen, in 2025 zal er vooral vraag zijn naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, die bovendien goed toegerust moeten zijn op het ouder worden: meer levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg. Aangenomen wordt, dat het aandeel van de categorie één- en tweepersoonshuishoudens boven de 55 jaar toeneemt richting 55% en het aandeel van de één- en tweepersoonshuishoudens in

de overige leeftijdscategorieën richting 35%. Het aandeel van gezinnen zal daarentegen gaan afnemen richting 10%.

De beoogde planontwikkeling omvat het toevoegen van één bedrijfswoning aan de bestaande woningvoorraad van de kern Made. De andere bedrijfswoning is feitelijk al vergund. De te realiseren bedrijfswoningen aan de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat dienen om te voorzien aan de behoefte voor eigen gebruik. Voor een woning geldt dat daar degene komt wonen die verantwoordelijk is voor de voortgang van de automatische brander-apparatuur. Bij storing aan deze apparatuur is het noodzakelijk dat er zo snel mogelijk kan worden ingegrepen om de planning en uitvoering van het werk niet in gevaar te brengen. In de andere woning komt degene te wonen die verantwoordelijk is voor onder andere de logistiek van Ponton Made. Gelet op de onregelmatigheid van de transporten is huisvesting uitermate gewenst. Het initiatief sluit hierdoor aan op de Woonvisie 2011-2016.

3.3.5 *Welstandsnota*

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. De planlocatie Oude Kerkstraat valt onder de “overige gebieden”.

Onder de noemer “overige gebieden” vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Onderhavige bestemmingsplan herziening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de welstand. Hierdoor hoeft de ontwikkeling op de planlocatie Oude Kerkstraat niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.

3.3.6 *Nota Archeologie gemeente Drimmelen*

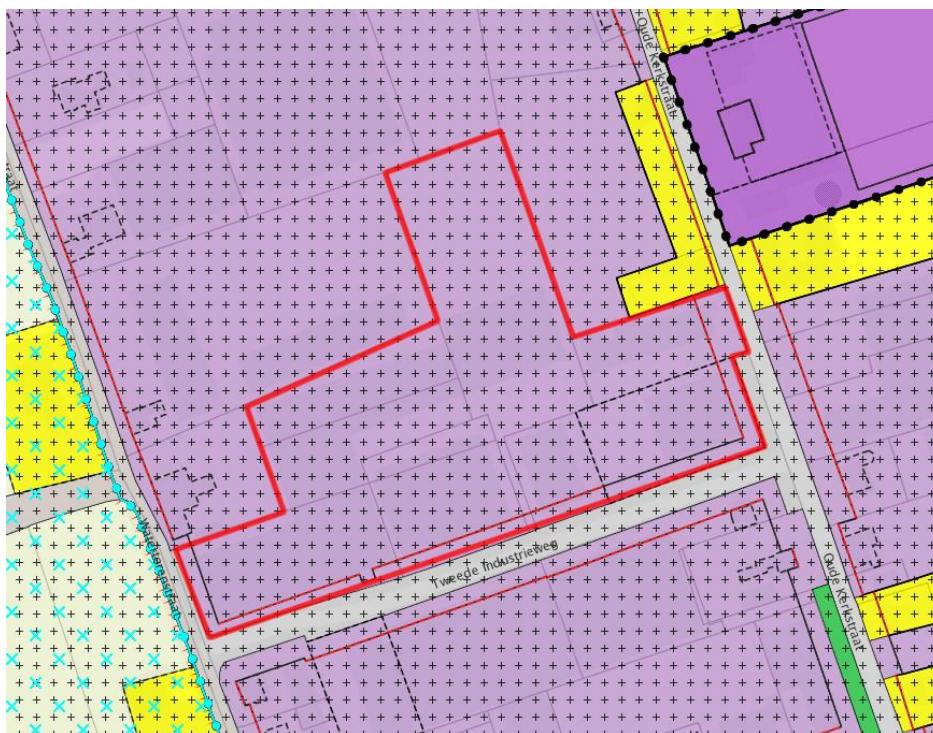
Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Nota archeologie opgesteld. Bij de nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening die op 21 maart 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarde. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. De archeologische verwachtingen zijn een uitdrukking van de verwachte dichtheid aan archeologische resten in de ondergrond. Van archeologische waarde wordt gesproken indien is vastgesteld dat op een terrein daadwerkelijk een archeologische vindplaats aanwezig is. In paragraaf 5.1.1 is het aspect archeologie verder uitgewerkt.

3.3.7 *Bestemmingsplan Kern Made*

De planlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Made’. De gemeenteraad heeft op 21 april 2013 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

De locatie Oude Kerkstraat 27 heeft de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’ met de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.1’. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’.



Figuur 15: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Kern Made

In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functieaanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen op de locatie. Het initiatief van het oprichten van twee bedrijfswoningen aan de Oude Kerkstraat en de Watertorenstraat ten gunste van achterliggende bedrijven is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Voor toevoegen van twee nieuwe bedrijfswoningen aan de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat, wordt er in de nieuwe situatie de functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd op de locatie. In de nieuwe situatie worden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' wordt verplaatst van de locatie Oude Kerkstraat 27 naar de locatie Tweede Industrieweg 4. Bij het onderhavig bestemmingsplan is de verbeelding met daarop de beoogde ontwikkeling toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke kader met planuitgangspunten (stedenbouwkundige onderbouwing)

4.1 Ruimtelijke structuur

4.1.1 Bebouwingspatroon

De planlocatie Tweede Industrieweg ligt op het bedrijventerrein Stuivezand. Dit bedrijventerrein ligt aan de rand van de kern Made. Het bestaande bebouwingspatroon in de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat bestaat uit een afwisselend beeld van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Op de locatie Oude Kerkstraat is op dit moment opslag voorzien. Op de locatie Watertorenstraat is momenteel een bedrijfsgebouw aanwezig.

Het nieuwe bebouwingspatroon sluit aan op het bestaande bebouwingspatroon. Met de beoogde ontwikkeling worden er twee grondgebonden vrijstaande woningen toegevoegd op de locatie. Deze woningen maken onderdeel uit van de twee bedrijven (Tacoma en Ponton Made) welke aan de tweede industrieweg zijn gelegen. Het beoogde bebouwingspatroon sluit hiermee aan, aan het bestaande bebouwingspatroon van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de bouw van twee grondgebonden vrijstaande bedrijfswoningen. Het gaat hier om het toevoegen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de locatie Oude Kerkstraat en Watertorenstraat, dit om de mogelijkheid te bieden om twee vrijstaande bedrijfswoningen op de locatie te realiseren. De twee woningen worden aan de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat gesitueerd. De toevoeging is van toepassing op het vigerende bestemmingsplan 'Kern Made'.

De bedrijfswoningen zijn noodzakelijk voor de veiligheid, toezicht en doelmatige bedrijfsvoering van beide bedrijven. De bedrijfswoningen staan ten dienste van de bedrijven Ponton Made en Tacoma. Een woning is bedoeld voor degene die verantwoordelijk is voor de voortgang van de automatische brander-apparatuur. Bij storing aan deze apparatuur is het noodzakelijk dat er zo snel mogelijk wordt ingegrepen om de planning en uitvoering van het werk niet in gevaar te brengen. De andere bedrijfswoning is bestemd voor degene die verantwoordelijk is voor de logistiek van Ponton Made. Gelet op de onregelmatigheid van de transporten is huisvesting ter plaatse uitermate gewenst. De bewoners van de op te richten bedrijfswoningen zijn betrokken bij de dagelijkse bedrijfsvoering. Daarnaast dragen de bedrijfswoningen bij aan een betere sociale controle, bewaking en veiligheid van de bedrijven en het terrein.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Grenzend aan het plangebied is een bestaande verkeersstructuur aanwezig, de nieuw te realiseren planontwikkeling sluit hierop aan. De gemeente Drimmelen heeft een beleidsnota Parkeren. De te hanteren parkeernormen voor de beoogde ontwikkeling zijn als volgt:

Tabel 1: Parkeernormen gemeente Drimmelen 2009

categorie	Parkeernorm	Opmerking
woningen		
Woning duur	2.0 per woning	Inclusief 0,3 per woning voor bezoekers.
werkgelegenheid		
Arbeidsextensieve / bezoekers	0.9 per 100 m ² bvo	

extensieve bedrijven		
Kantoor zonder baliefunctie	2.1 per 100 m ² bvo	

Met de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfsgebouwen dient rekening gehouden te worden met bovenstaande parkeernormen. Het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. In de nieuwe situatie zijn de bedrijfsgebouwen en kantoorruimte indicatie ingetekend.

Tabel 2: Aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de beleidsnota Parkeren gemeente Drimmelen

categorie	parkeernorm	Aantal (stuks/m ²)	Totaal parkeerplaatsen
Woning duur	2.0 per woning	2 woningen	4 pp
Arbeidsextensieve / bezoekers extensieve bedrijven	0.9 per 100 m ² bvo	6500 m ²	58.5 pp
Kantoor zonder baliefunctie	2.1 per 100 m ² bvo	500 m ²	10.5 pp
			73 pp

Uit de indicatieve tekening (figuur 16) zijn er op de locatie in totaal 73 parkeerplaatsen benodigd. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeernorm.

4.3 Stedenbouwkundig ontwerp

4.3.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Het doel van het stedenbouwkundig ontwerp is het inpassen in de bestaande bebouwde omgeving. Om dit te bewerkstelligen dient een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd te worden:

- inpassen in de huidige ruimtelijke structuur;
- bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing;
- de woningen dienen goed bereikbaar te zijn voor brandweer e.d.;
- voldoende parkeergelegenheid;
- een goed woon- en leefklimaat.

In figuur 16 is een plattegrond van het initiatief opgenomen.



Figuur 16: Nieuwe situatie

4.3.2 Woningtypologieën

Op de planlocatie wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: grondgebonden. De woningen worden twee vrijstaande woningen. De positionering van de woningen worden aangepast aan het bestaande bebouwingslint aan de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat.

4.4 Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Drimmelen heeft een welstandsnota opgesteld. De planlocatie is gelegen in het gebied "overige gebieden". Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en eigen verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast. Het is op de planlocatie de eigen verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit.

Voor het plan is gekozen voor het gebruik van traditionele materialen- en kleuren die passen binnen de bestaande bebouwing aan de Oude Kerkstraat. Daarnaast dient het plan aan te sluiten op de bestaande bebouwing in bouwhoogte en bouwmassa. Het plan dient aan te sluiten bij de aanwezige sfeer van het dorp. Het dorp straalt een gezellige, kleinschalige en ingetogen sfeer uit.

4.5 Bouwplan

Het bouwplan omvat het herinrichten van de strook tussen de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat. Het plan omvat het oprichten van twee bedrijfswoningen in bestaande bebouwingslinten en twee bedrijfsgebouwen aan de Tweede Industrieweg. Daarnaast wordt op de hoek van de Tweede Industrieweg en Oude Kerkstraat een kantoorgebouw opgericht voor de bedrijven Ponton Made en Tacoma.

4.6 Samenvatting motivering

- Het saneren van de oude bedrijfsgebouwen en het oprichten van de nieuwe bedrijfsgebouwen en woningen creëert in aansluiting op de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand een grote kwalitatieve impuls voor het bedrijventerrein Stuivezand en wordt verdere verpaupering tegengegaan;
- Door verplaatsing en verkleining van het gedeelte van het gedeelte waar de milieucategorie 4.1 wordt bijgedragen aan een beter woon- en leefklimaat, daar de afstand tot de bestaande (bedrijfs)woningen wordt vergroot;
- Door het realiseren van een bedrijfswoning naast de Watertorenstraat 12 verdwijnt de bedrijfsbebouwing met de bestemming in milieucategorie 3.2. Dit draagt bij aan een beter woon- en leefklimaat voor de bestaande bedrijfswoning aan de Watertorenstraat 12;
- Verplaatsing van het bedrijf naar een ander locatie waarvoor de milieucategorie 4.1 geldt, is vanuit economisch oogpunt niet haalbaar. In het verleden zijn de gronden voor de bedrijven aangekocht en is het nu niet financieel haalbaar om elders opnieuw gronden aan te kopen. Daarnaast wordt eventuele leegstand en verdere verpaupering van het bedrijventerrein hiermee voorkomen;
- Verplaatsing naar de vestiging in Moerdijk is niet mogelijk omdat de reeds bestaande bouw mogelijkheden maximaal zijn benut;
- De opdrachtgever en zijn opvolgers hebben een sterke binding met Made;
- Door het bouwen van een nieuwe bedrijfsloods wordt door toepassing van de juiste materialen die voldoen aan de huidige regelgeving, het geluid ten opzichte van de bestaande situatie flink gereduceerd;
- Het plangebied zal in aansluiting op de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand zo optimaal mogelijk worden ingericht zodat ruimten met buiten opslag zo veel mogelijk wordt voorkomen;
- In aansluiting op de Structuurvisie Bedrijventerrein Stuivezand worden de twee bedrijfswoningen in de in de structuurvisie genoemde stroken opgericht, wat bijdraagt aan het kleinschalige karakter van het terrein. Tevens dragen de bedrijfswoningen bij aan een betere sociale controle, bewaking en veiligheid van de bedrijven op het terrein.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische onderzoeken

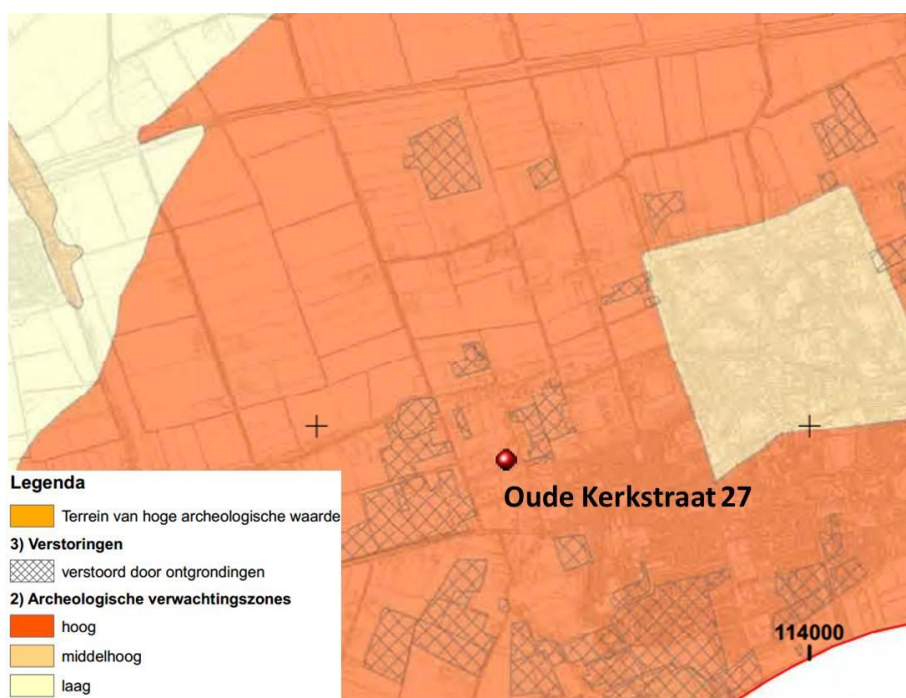
5.1 Ontstaansgeschiedenis

5.1.1 Archeologie

In figuur 17 is de uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven, de planlocatie aan de Oude Kerkstraat 27 is op de kaart aangeduid als:

Archeologische verwachtingszone: Hoog

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'hoge archeologische verwachting' van de archeologische beleidskaart. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudens waardige archeologische waarden. Er geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en die niet dieper gaan dan 50 cm beneden het maaiveld.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart, gemeente Drimmelen

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Made' zijn de hoge archeologische tot middelhoge archeologische waarden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Over de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.

In de regels bij deze bestemming is opgenomen dat voor het aanvragen van een bouwvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk met ten hoogste 100 m² wordt uitgebreid.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Made' zijn de hoge archeologische tot middelhoge archeologische waarden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Over de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.

De ontwikkeling binnen het plangebied heeft een oppervlak van meer dan 100 m² en valt daarmee buiten de vrijstellingsgrenzen voor archeologie. Binnen het plangebied zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, die worden gesloopt, hierdoor is de grond al verstoord. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient beoordeeld te worden of het benodigd is om

een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Bij deze beoordeling worden de bouwtechnische gegevens van de bestaande bebouwing betrokken.

5.1.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel. De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 18: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

Op de cultuurhistorische waardenkaart (figuur 18) van de provincie Noord-Brabant is aangegeven, dat in de omgeving van de planlocatie niet direct waardevolle bebouwing aanwezig is en dat er ook geen relevante cultuurhistorische zones of vlakken aanwezig zijn waarbinnen het plangebied valt. Wel grenst het plangebied aan de historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde (geel). Deze lijn zal niet worden aangetast door voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Milieu- en overige aspecten

5.2.1 Wegverkeerslawaaai

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaai, industrielawaaai, spoorweglawaaai en omgevingslawaaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en psychiatrische inrichtingen.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van Lden – 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De Watertorenstraat als Oude Kerkstraat zijn 30 km/uur wegen. Toetsing aan wegverkeerslawaaai is wettelijk niet noodzakelijk.

5.2.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Richtafstanden

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Milieucat.	Richtafstanden – rustige woonwijk	Richtafstanden – gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Het initiatief op de planlocatie betreft het verplaatsen van de milieucategorie 4.1 en het oprichten van twee bedrijfswoningen ten gunste van de eigen bedrijven Tacoma en Ponton Made.

Omgevingstypen

De richtafstanden worden bij voorkeur aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de lijst met één afstandsstap worden verminderd.

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk-gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies Voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend Agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het bedrijventerrein Stuivezand kan beschouwd worden als een gemengd gebied.

Nieuwe situatie

Het perceel aan de Oude Kerkstraat 27 is in het bestemmingsplan opgenomen met een functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1'. Het voornemen is om op het perceel Tweede Industrieweg 4 en 6 een nieuwe bedrijfsloods op te richten, waarin voor een gedeelte van de loods een scheepsbouwbedrijf wordt gevestigd. Dit bedrijf zat eerst op de locatie Oude Kerkstraat 27, waarvoor de functieaanduiding is opgenomen voor bedrijven tot en met categorie 4.1. Door de verplaatsing van het bedrijf wordt de functieaanduiding van het perceel Oude Kerkstraat 27 verlegd naar een gedeelte van het perceel van Tweede Industrieweg 4. De afstand tot de bestaande burgerwoningen richting de kern wordt vergroot.



Figuur 19: Overzicht bestaande situatie, waarin het gedeelte milieucategorie 4.1 is aangegeven



Figuur 20: Overzicht nieuwe situatie, waarin het gedeelte milieucategorie 4.1 is aangegeven

In de huidige situatie heeft het bedrijf op de locatie Oude Kerkstraat 27 een bestaande milieuvergunning voor een categorie 4.1 bedrijf. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied of een bedrijfswoning verkleinde richtafstanden gelden. Voor het type bedrijfswoningen worden minder hoge eisen gesteld aan het woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Dit betekent dat bij de milieuzonering voor bedrijfswoningen met 2 afstandsstappen wordt afgeweken van de richtafstanden.

Naast de bestaande bedrijfswoning aan Watertorenstraat 12 wordt in het onderhavig plan de functieaanduiding van 'bedrijfswoning' toegevoegd. Hierdoor verdwijnt de bestemming met de milieucategorie 3.2. Dit draagt bij aan een beter woon- en leefmilieu voor de bestaande bedrijfswoning op de locatie Watertorenstraat 12. De verplaatsing van de milieucategorie 4.1 levert geen verslechtering op voor de bestaande bedrijfswoningen. Uitgangspunt is dat er met 2 afstandsstappen mag worden afgeweken. In de beoogde situatie is voor de milieucategorie 4.1 een richtafstand van de bestaande woningen meer dan 30 meter.

5.2.3 Bodem

Het bodemonderzoek wordt ten tijde van de omgevingsvergunning van de bedrijfswoningen overlegd aan het bevoegd gezag.

5.2.4 Lucht

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) 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 PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van één nieuwe grondgebonden woning. Een project, wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Daarnaast blijft de bedrijfsvoering op de locatie gelijk aan de huidige situatie. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.2.5 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding met name in nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Daar de locatie een omvang heeft van minder dan 2.000 m² is infiltratie dan wel retentie niet noodzakelijk. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel.

Watertoets

In de bestaande situatie is de grond al voorzien van verharding. Op het plangebied vindt er dan ook geen toename plaats van het verhard oppervlak van meer dan 2000 m².

Een watertoets is noodzakelijk, het plan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

5.2.6 Ecologie

De onderhavige locatie maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingszone is aangemerkt. Het plangebied is verder niet gelegen binnen de Ecologische of Groene Hoofdstructuur, zoals deze in het Streekplan is aangegeven.

Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant" van de provincie Noord-Brabant is het mogelijk dat in de kern Made plant- en diersoorten voorkomen, die

beschermde zijn op grond van de Europese Habitatrichtlijn. Het betreft de Heikikker, de Poelkikker, de Rugstreeppad, de Groene Glazenmaker en de Vleermuis.

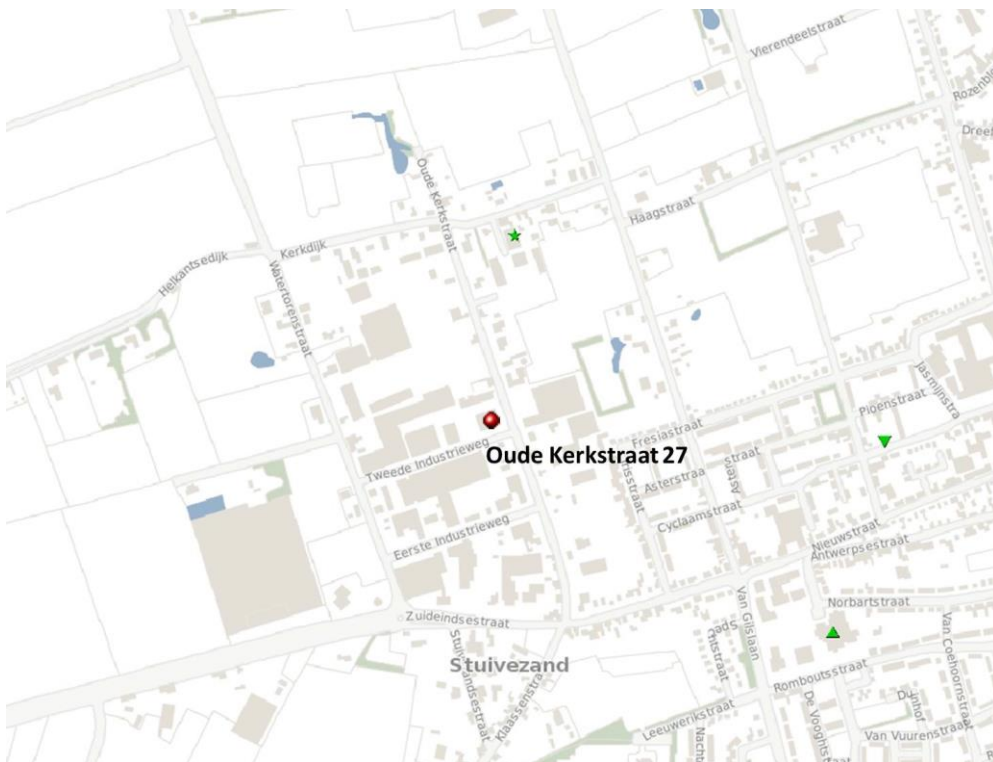
In het onderhavige gebied, wat betrekking heeft op het bebouwd gebied van de kern Made is het, gelet op het feit dat water op de locatie zelf ontbreekt onwaarschijnlijk dat de Heikikker, de Poelkikker, de Rugstreeppad en de Groene Glazenwasser ook daadwerkelijk aangetroffen zullen worden.

Voor de Vleermuis geldt dat zomerverblijfplaatsen in bomen (vleermuis)kasten en in gebouwen mogelijk zouden kunnen worden aangetroffen. Op de locatie zijn echter geen vleermuiskasten aanwezig of monumentale bomen welke geschikt zijn voor vleermuizen. Voor zomerverblijfplaatsen in gebouwen geldt volgens de publicatie dat deze voornamelijk in oude, grote gebouwen als kerken en schoolgebouwen en gebouwen in het buitengebied kunnen worden aangetroffen. Op de onderhavige locatie is geen sprake van de aanwezigheid van dergelijke gebouwen, waarmee het onwaarschijnlijk is dat de vleermuis ook daadwerkelijk aangetroffen zal worden c.q. dat een mogelijk bestaande habitat wordt aangetast.

Gelet op het voorgaande mag gesteld worden dat de voorgestane planontwikkelingen geen negatief effect zullen hebben op de bestaande flora en fauna. Een verder onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

5.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur op het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name 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.



Figuur 21: Uitsnede Risicokaart (bron: brabant.nl)

In figuur 21 is een uitsnede van de risicokaart van Noord-Brabant weergegeven. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar opleveren voor de ontwikkeling

van de beoogde bedrijfswoningen. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren plan.

Gemeente Drimmelen heeft op 21 mei 2014 de Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Drimmelen 2014 vastgesteld. Gemeente Drimmelen heeft gekozen voor een gebiedsgericht beleid voor het omgaan met externe veiligheid. Er zijn twee gebiedstypen:

- Risicoluw gebied;
- Gemengd gebied.

De planlocatie is gelegen op het bedrijventerrein Stuivezand. Dit bedrijven terrein is gelegen in het risicoluw gebied. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. In het gebied is het toegestaan om woningen op te richten.

5.2.8 *Kabels en leidingen*

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen.

5.5.9 *Besluit milieueffect rapportage*

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde activiteiten binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht is niet benodigd. M.e.r.-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het herinrichten van het gebied tussen de Oude Kerkstraat en Watertorenstraat, gelegen aan de Tweede Industrieweg, volgens de Bro aan te merken als Bouwplan. De gemeente Drimmelen gaat ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer van de grond. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt en aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft de volgende reactie gegeven. De provincie geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Inhoudelijk heeft deze beoordeling van de Provincie Noord-Brabant niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Antwoord/reactie

Inhoudelijk heeft deze beoordeling van de Provincie Noord-Brabant niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap Brabantse Delta geeft aan dat in paragraaf 5.2.5 van de toelichting een verwijzing wordt gemaakt naar een brief van het waterschap van april 2005. Inhoudelijk klopt het verhaal nog steeds maar er wordt verzocht de verwijzing in de tekst te verwijderen en te verwijzen naar het vigerende beleid.

Antwoord/reactie

In de waterparagraaf is de opmerking verwerkt. De volledige vooroverlegreactie kan worden terug gevonden in bijlage 1.

6.2.2 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 22 mei 2015 tot en met 2 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende dit termijn is de mogelijkheid geboden om schriftelijke op- en/of aanmerkingen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties gekomen.

6.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 31 december 2015). Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnen gekomen op het plan.

6.2.4 *Vaststelling*

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het plan ongewijzigd vastgesteld. Het vaststellingbesluit is toegevoegd aan onderhavig plan.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Made', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 7.1 worden de bestemmingen nader omschreven.

7.1 De bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkmogelijkheid.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen zijn een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijven in ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning en aan-huis-verbonden-beroepen en kantoren ten dienste van het ter plaatse gevestigde bedrijf, waarvan het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen. En tevens voor bij de bedrijven behorende ondergeschikte kantoren en ondergeschikte detailhandel en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 1

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

Bijlagen

Bijlage 1: Vooroverlegreacties

Gemeente Drimmelen		Reg. nr.	
17 JUNI 2015			
LAO	MA	PZ	OW
Diverse			



15ink04465



Gemeente Drimmelen
De heer G. van Tiel
Postbus 19
4920 AA MADE

Uw brief van : 13 mei 2015
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 15.ZK04725
Ons kenmerk : *15UT006458*
Barcode : *
Behandeld door : mevrouw E. van Aart
Doorkiesnummer : 076 564 15 46
Datum : 15 juni 2015
Verzenddatum : **16 JUNI 2015**

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Tweede Industrieweg te Made

Geachte heer Van Tiel,

Op 13 mei 2015 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Tweede Industrieweg te Made toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

In paragraaf 5.2.5 van de toelichting wordt een verwijzing gemaakt naar een brief van het waterschap van april 2005. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het huidige beleid. Dat is ook de reden dat er in dit geval een nieuw wateradvies wordt gevraagd. Binnen het huidige beleid geldt nog steeds de ondergrens van 2000 m² toename verhard oppervlak. Dus inhoudelijk klopt het verhaal nog steeds. Maar om het procedureel ook te laten kloppen, adviseren wij om de verwijzing naar de brief van 2005 uit de toelichting te halen en een verwijzing te maken naar het huidige vigerende beleid.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw E. van Aart van het waterschap via telefoonnummer 076 564 15 46.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



18 JUN 2012