

Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe

Bestemmingsplan

Ontwerp

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

Titel	**Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe**
Rapportnummer	**000410**
Datum	**10 september 2021**
Status	**ontwerp**
IMRO	**NL.IMRO.1719.obp20Molendk1b-on01**
Gemeente	**Drimmelen**

Opdrachtnemer

Naam	**Juust**
Adresgegevens	**Goessestraatweg 17A** **4421 AD Kapelle**
Auteur(s)	**Sylvia den Haan**
Contactgegevens	**+31(0) 85 902 0222**

Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Algemeen 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Doel 7
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Het project **8**
2.1 Beschrijving project 8
2.2 Juridische regeling 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving **20**
4.1 Inleiding 20
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 20
4.3 Bedrijven en milieuzonering 21
4.4 Bodem 22
4.5 Externe veiligheid 22
4.6 Geluid 22
4.7 Kabels en leidingen 24
4.8 Luchtkwaliteit 24
4.9 Natuur 25
4.10 Verkeer en parkeren 26
4.11 Water en groen 26
4.12 Conclusie 28

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **29**
5.1 Financiële uitvoerbaarheid 29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29

Bijlagen bij toelichting **31**

Bijlage 1 Bodemonderzoek **32**

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek **56**

Bijlage 3 Ecologische quickscan **106**

Bijlage 4 Stikstofberekening **133**

Bijlage 5 Verkeerskundige onderbouwing **139**

Bijlage 6 Landschappelijke inpassing **150**

Bijlage 7 Nota vooroverleg **155**

Regels **165**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 166
Artikel 1 Begrippen 166
Artikel 2 Wijze van meten 172

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 173
Artikel 3 Groen-Landschappelijke inpassing 173
Artikel 4 Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf 175
Artikel 5 Waarde-Archeologie 2 182

Hoofdstuk 3 Algemene regels 185
Artikel 6 Antidubbeltelregel 185
Artikel 7 Algemene bouwregels 186

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 187
Artikel 8 Overgangsrecht 187
Artikel 9 Slotregel 188

Bijlagen bij regels 189
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing 190

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Grondverzetbedrijf W. Havermans (hierna: Havermans) is in 1999 opgericht en sinds 2014 gevestigd op het perceel Molendijk 1B te Lage Zwaluwe. Hiertoe is een deel van het perceel Molendijk 1 kadastraal afgesplitst van het bestaande loonwerkbedrijf Huijbregts. Dit bedrijf heeft de bedrijfswoning en een schuur behouden, het overige deel van het perceel is verkocht aan Havermans. Havermans was voorheen gevestigd op het bedrijventerrein in Hooge Zwaluwe, maar omdat hier niet voldoende uitbreidingsruimte aanwezig was, is het bedrijf verhuisd.

Ter plaatse van het perceel vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied' dat op 23 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld, respectievelijk 'Buitengebied, Veegplan 1', dat op 7 oktober 2020 is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 20'. Dit betekent dat een agrarisch loonbedrijf is toegestaan, waarbij een maximale bebouwde oppervlakte geldt van 1.130 m^2. De gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden opgericht.

Hoewel de werkzaamheden deels ten behoeve van lokale agrarische bedrijven (kunnen) worden uitgevoerd, past een deel van de uitgevoerde werkzaamheden van het grondverzetbedrijf niet binnen de genoemde bestemming, nu Havermans (ook) het grondwerk voor de aanleg van infra, damwanden, beschoeiingen en keerwanden en voor de wegenbouw verzorgt. Daarnaast verhuurt het bedrijf machines aan derden, voert grondsaneringen uit en recycled vrijgekomen grond, puin, hout e.d. (op locatie van de klant). Tenslotte levert het bedrijf zand, aarde, grind en puin (rechtstreeks vanuit de leverancier) en verzorgt het tuinaanleg en slootonderhoud.

De werkzaamheden worden voor zowel particulieren, (agrarische) bedrijven als overheden uitgevoerd. Om deze werkzaamheden uit te voeren bezit het bedrijf een uitgebreid machinepark, en vindt er (tijdelijke) opslag plaats van de voor het eigen bedrijf benodigde materialen zoals grond, zand, puin en andere goederen.

Daarnaast is Havermans voornemens op het perceel aanwezige oude en detonerende bebouwing te slopen en de buitenopslag te beperken. Teneinde dit mogelijk te maken, zonder afbreuk te doen aan de bedrijfsvoering, is het gewenst de bestaande loods uit te breiden en een nieuw kantoor te realiseren. Dit leidt tot een toename van de toegestane bebouwing met 25%.

De gemeente heeft, naar aanleiding van een ingediend principeverzoek, de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Hierbij worden de werkzaamheden van het grondverzetbedrijf en de nieuwe bebouwing toegestaan, mits aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig bestemmingsplan vormt hiervoor de basis.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de lintbebouwing ten zuiden van het dorp Lage Zwaluwe, zoals te zien is op afbeelding 1. Langs de Molendijk zijn verder woningen gesitueerd en in de omgeving zijn agrarische bedrijven gevestigd.



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: Google Maps; bewerking Juust B.V.)

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk te maken van het grondverzetbedrijf en de daarbij behorende activiteiten op het perceel Molendijk 1b. Het vaststellen van dit bestemmingsplan, dat de percelen Molendijk 1 en 1b omvat, vormt de basis om de uitbreiding van de reeds toegestane activiteiten toe te staan en met één of meer omgevingsvergunningen de bestaande loods uit te breiden en een nieuw kantoor mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

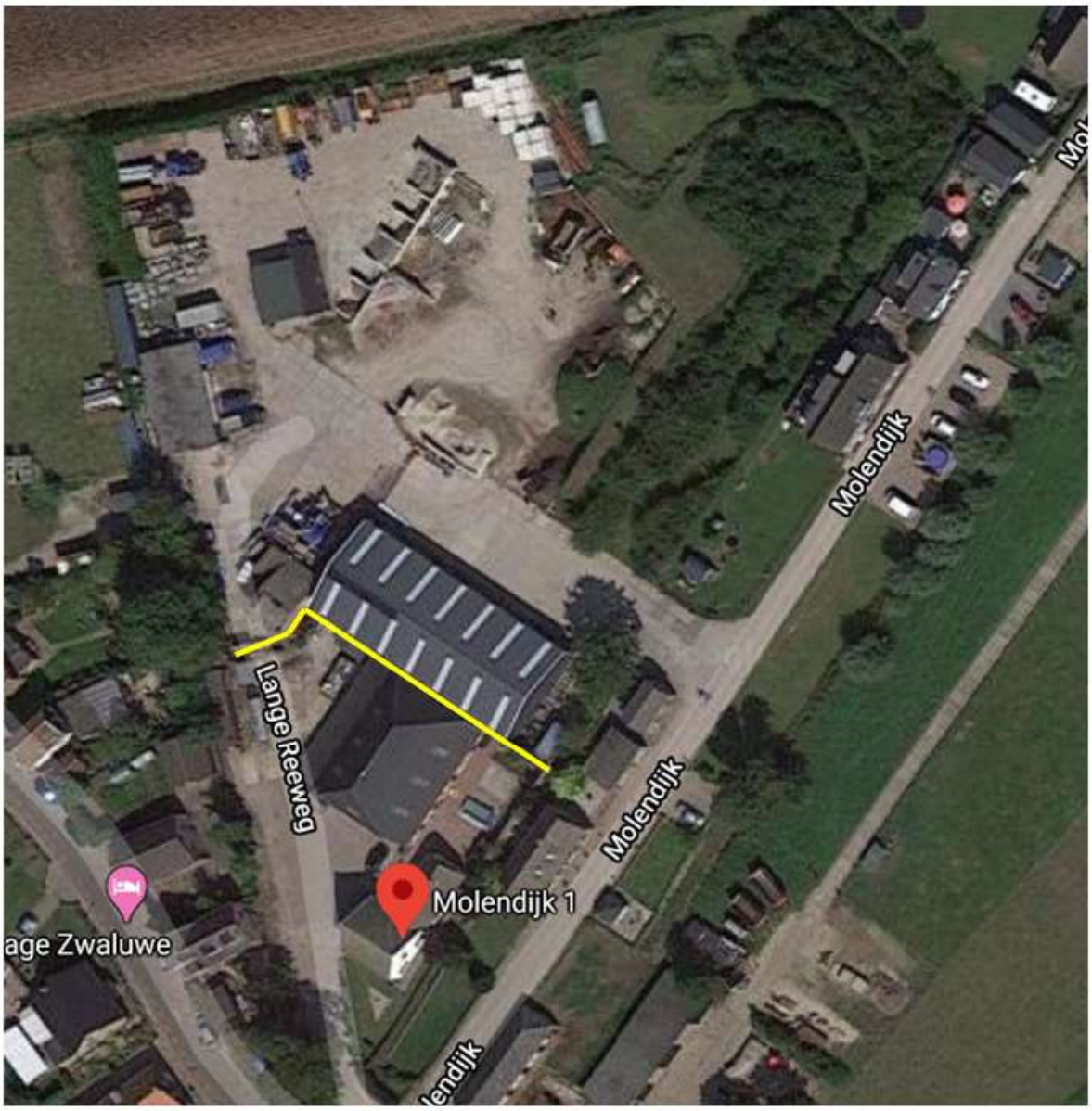
Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende omgevingsaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen, op de Molendijk 1 is Huijbregts Loonbedrijf B.V./Huijbregts Veegservice & wegdekreiniging gevestigd en op het afgesplitste perceel, nummer 1b, Grondverzetbedrijf W. Havermans. In het bestemmingsplan Buitengebied geldt dezelfde bedrijfsbestemming voor beide percelen. Ten noordoosten van de gele markering is Havermans gevestigd, de bedrijfswoning behoort tot het bedrijf van Huijbregts. Het bestemmingsplan heeft bij de splitsing niet in de weg gestaan aan de vestiging van Havermans ter plaatse. Zoals blijkt uit onderstaande afbeelding heeft Havermans op het perceel een bedrijfsloods gerealiseerd, bevinden zich er enkele minder courante gebouwen die door hun omvang en leeftijd niet geschikt zijn voor moderne bedrijfsvoering, vindt er buitenopslag van goederen en voertuigen plaats en is in het midden van de verharding ruimte voor opslag van bijvoorbeeld grond-, zand, klinkers en puin voor eigen gebruik. Het terrein is afgescheiden van de woningen aan de Molendijk door een groen ingeplante wal.



Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps; bewerking: Juust B.V.)

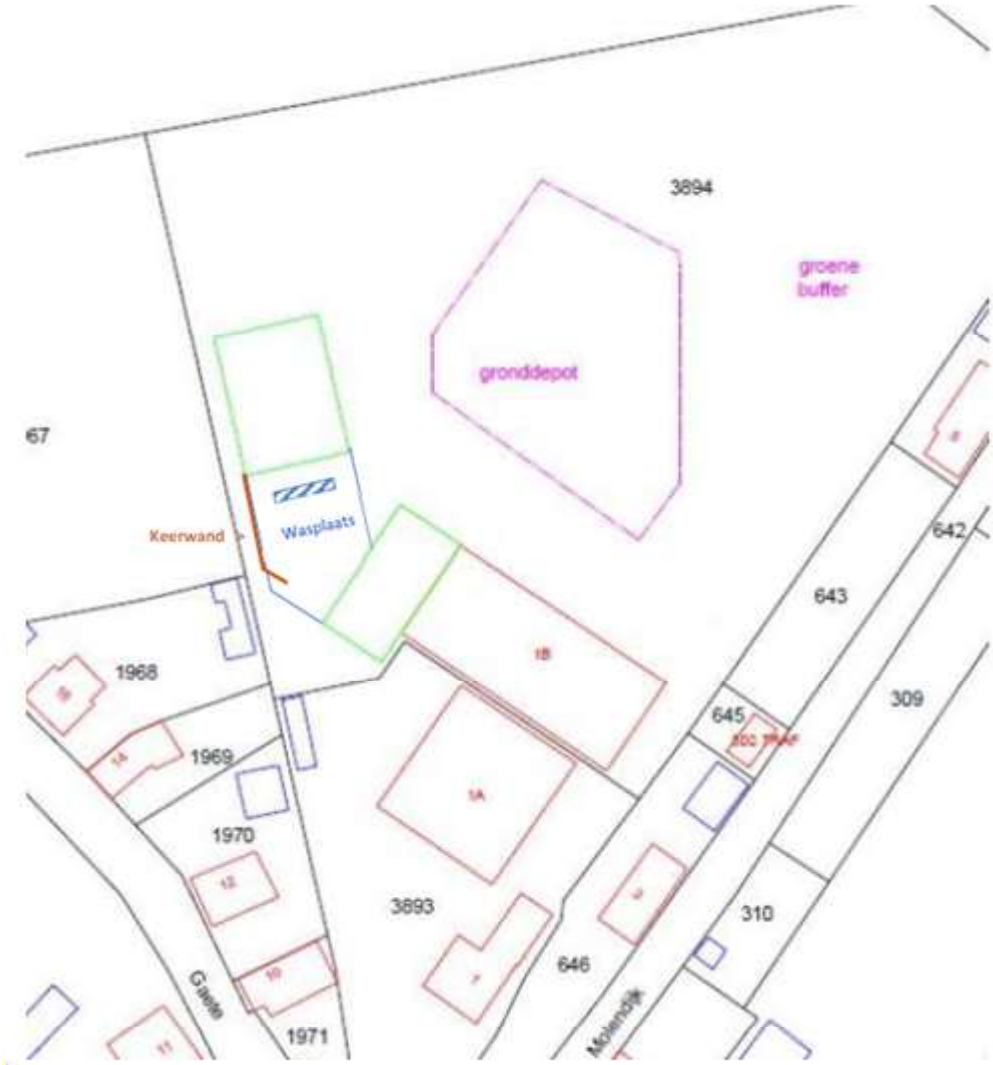
2.1.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie heeft Havermans het volgende voor ogen:

- De oude, incourante bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- Deze nieuwbouw omvat een uitbreiding van de loods, ten zuiden van de wasplaats, waardoor de buitenopslag van materialen beperkt kan blijven en de nieuwbouw van een kantoor, direct ten noorden van de wasplaats.
- De sloop en gewenste nieuwbouw zorgen voor een beperkte toename van de totale hoeveelheid bebouwing. Thans is 1.130m² bebouwing toegestaan op beide percelen. In de nieuwe situatie mag deze met 25% toenemen, waardoor 1.412 m² kan worden toegestaan. Ook dit is voor beide percelen, maar zal in zijn geheel toevallen aan Havermans. Daarmee komt de oppervlakte aan bebouwing voor Havermans op 1.000 m².
- Het gebruik wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie, met dat verschil dat dit bestemmingsplan maakt dat de bedrijfsactiviteiten van het grondverzetbedrijf (zoals dat hier al sinds 2014) is gevestigd, zullen worden gelegaliseerd.
- De opslag van grond en/of zand wordt begrensd op 100m³. Dit zijn circa 6 tot 7 vrachten met een

middelgrote kipper of grondwagen. Grotere hoeveelheden worden direct naar elders vervoerd.

- Voor los gestorte materialen, zoals puin, klinkers, groenafval etc. wordt een maximale werkvoorraad van 50m³ aangehouden.
- Het perceel van Havermans zal daarbij landschappelijk worden ingepast, overeenkomstig de regeling van de gemeente. Dit betekent dat 20% van de bestemmingswinst wordt ingezet voor de aanplant van groen op het perceel.



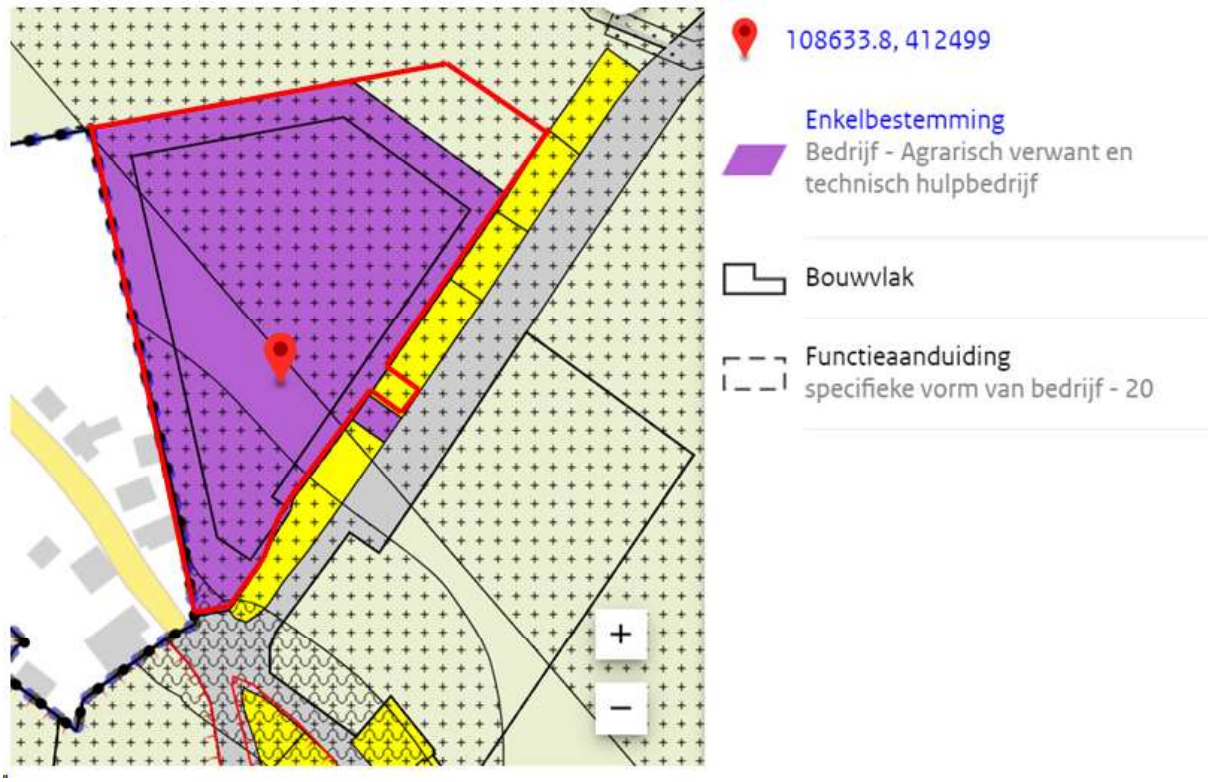
Afbeelding 3 | Toekomstige situatie plangebied

Het bestemmingsplan omvat het gehele bedrijfsperceel, dus beide bedrijfslocaties zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. De wijzigingen hebben echter alleen betrekking op het perceel van Havermans.

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Drimmelen. Dit bestemmingsplan is op 13 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'. Tevens geldt op een groot deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' en voor het gehele perceel geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 20'. Voor een klein deel aan de noordoostelijke zijde van het perceel geldt de bestemming 'Agrarisch – 1'. Eén en ander is weergegeven op afbeelding 4.



Afbeelding 4 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl; bewerking: Juust B.V.)

2.2.2 Planuitwerking

In de nieuwe situatie wordt op het perceel van Havermans ook het feitelijk aanwezige loonwerk- en grondverzetbedrijf toegestaan, waarbij wordt voorzien in extra bouwmogelijkheden teneinde de buitenopslag zoveel mogelijk te beperken en een nieuwe kantoorruimte te realiseren. Ook wordt de vergunde inrit bij de bedrijfsbestemming betrokken. Het agrarisch bestemde deel van het terrein wordt ingezet voor de landschappelijke inpassing.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk,. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks

voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

Regels

Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitsel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten. In dit bestemmingsplan wordt volstaan met een verwijzing en een aanvulling ten aanzien van het gewenste gebruik ten behoeve van het gevestigde grondverzetbedrijf.

- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingen, in dit geval betreft dat de bestemmingen 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2'. Voor de archeologische dubbelbestemming en de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1', voor zover relevant, overgenomen. Daar waar maatwerk noodzakelijk is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, bij de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' wordt het plan aangevuld ten opzichte van de regeling in het Veegplan 1. Dit betekent onder meer dat voor het perceel van Havermans wordt voorzien in een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerk- en grondverzetbedrijf'. Daarnaast wordt de regel voor de maximale bebouwde oppervlakte aangepast, waarbij de maximale oppervlakte wordt vergroot tot 1.412 m². Tenslotte wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het aanplanten en in stand houden van de landschappelijke inpassing.

- Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers. Tevens is een regeling opgenomen die waarborgt dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw.

- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. In onderhavig geval is sprake van een beperkte uitbreiding van een gevestigd bedrijf, gevestigde bedrijfsactiviteiten, en wel in de zin van bebouwing als in de zin van gebruiksmogelijkheden. Gelet op de beperkte omvang hiervan, de bebouwing neemt per saldo slechts met 282m² toe op een perceel dat in een totale oppervlakte heeft van 11.360 m². Havermans bezit hiervan 9,837 m², de resterende 1.990 m² behoren tot het bedrijf Huijbregtse op nummer 1. Ook de toegestane gebruiksactiviteiten van het grondverzetbedrijf vormen in feite alleen een planologische functiewijziging van een gevestigde bedrijfsbestemming. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ook voor het overige raakt het nationaal beleid niet aan een beperkte wijziging/ontwikkeling zoals die hier wordt beoogd.

3.2 Provinciaal beleid

(Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provinciale Interim omgevingsverordening vervangt diverse provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte. In de Interim verordening zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen samengevoegd. Er zijn geen beleidswijzigingen verwerkt. Dit gebeurt pas bij het vaststellen van de definitieve Omgevingsverordening, naar verwachting in oktober 2021

De Interim omgevingsverordening bevat dan ook dezelfde regels voor ruimtelijke ontwikkelingen als de Verordening ruimte deed. In het buitengebied geldt in het algemeen geldt dat een bestemmingsplan aan bestaande agrarisch-technische hulpbedrijven/agrarisch-verwante bedrijven een redelijke uitbreidingsmogelijkheid kan bieden. Voor deze bedrijven geldt een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel. In het algemeen is een dergelijke omvang ruim voldoende voor de bedrijfsvoering (artikel 3.60).

Voor wat betreft het bedrijfsonderdeel 'grondverzetbedrijf' is artikel 3.73 van de verordening van toepassing. Hierin wordt ingegaan op de vestiging van niet-agrarische functie in Landelijk gebied.

Niet-agrarische functies kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Hiervoor moet de gemeente beleid uitwerken waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen.

Deze ontwikkelingsrichting kan onder meer worden opgenomen in een apart beleidsdocument. Dat is voor Havermans gebeurd met onder meer de Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven buitengebied.

De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Er is geen omvang opgenomen van het bouwperceel. Voorheen gold een omvang van 5000 m².

Havermans betreft een bestaand bedrijf, waarbij een gedeelte van de werkzaamheden in overeenstemming is met de aan het perceel toegekende bedrijfsbestemming. Het bedrijf is hier in 2014 gevestigd geraakt, juist omdat op het bedrijventerrein geen uitbreidingsruimte was. Over die vestiging is, voorafgaand aan de aankoop van het perceel, contact geweest met de gemeente. Dit betrof onder meer de vraag of binnen de bestemming de vestiging van een tweede bedrijf tot de mogelijkheden behoorde.

Een verplaatsing naar elders ligt, gelet op het klantenbestand dat voor 80% bestaat uit lokale particulieren en bedrijven en de gemeente, niet in de rede.

De beoogde uitbreiding van de bebouwing bedraagt slechts 25%, waarmee het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Artikel 3.60 lid d van de Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om bij een nieuw bestemmingsplan te voorzien in een redelijke uitbreiding. Artikel 3.73 lid 1 biedt de mogelijkheid te voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. In beide gevallen moet de gewenste ontwikkeling passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

De gemeente heeft voor het gebied geen specifieke gebiedsgerichte benadering, maar de invulling van de bedrijfslocatie is, zoals bij punt 3 van de vooroverlegreactie is overwogen, niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

Van een agrarische ontwikkeling van het perceel is geen sprake, er is geen agrarisch bedrijf gevestigd en voor leegstand elders behoeft niet te worden gevreesd. Havermans heeft in het verleden een (deel van een) bestaande bedrijfslocatie gekocht en heeft hiervoor het bedrijventerrein verlaten. Hierbij is geen leegstand ontstaan.

Mobiliteit en leefbaarheid maken ook onderdeel uit van het gemeentelijk beleid, in dit geval de Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven Buitengebied. De op die onderdelen gerichte onderzoeken die deel uitmaken van het voorontwerpbestemmingsplan wijzen uit dat de legalisatie van de bedrijfsactiviteiten het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten. Het feit dat vanuit de omgeving geen inspraakreacties zijn gekomen, ondersteunt dit standpunt.

De uitbreiding wordt gekoppeld aan de sloop van verouderde bebouwing op het perceel, wat de uitstraling van het bedrijf op de omgeving ten goede komt. Daarnaast is, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan, het plan voor landschappelijke inpassing al uitgevoerd. Hierdoor verbetert de kwaliteit op het perceel en worden de bedrijfsactiviteiten in de toekomst grotendeels aan het zicht van de omwonenden en het openbare gebied onttrokken.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Drimmelen is vastgelegd in de (ontwerp) omgevingsvisie en visie op omgeving Gaete, Structuurvisie 2033, de Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied en voor gevallen als Havermans, inmiddels in de Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven buitengebied.

(Ontwerp) omgevingsvisie en visie op omgeving Gaete

<u>De toekomst van werken en ondernemen</u>

In de omgevingsvisie is de wens neergelegd om ondernemerschap en bedrijvigheid in de gemeente te behouden en versterken, zodat de economie bijdraagt aan een fijn woon- en werkklimaat. Samen met alle betrokken partijen zet de gemeente zich in voor het behouden en versterken van het vestigingsklimaat, duurzaam

ondernemerschap en het benutten van kansen. Bestaande bedrijventerreinen worden hierbij optimaal benut en er wordt maatwerk toegepast voor het gebruik van voormalig agrarische percelen.

Voor de vestiging van grote bedrijven of bedrijven die niet meer op de bestaande bedrijventerreinen passen, wordt samengewerkt met de regio Amerstreek en de Regio West Brabant om een geschikte locatie te vinden.

Daarbij streeft de gemeente naar kwaliteitsverbetering, optimale benutting en bereikbaarheid en goede landschappelijke inpassing van onze terreinen. Revitalisering van bedrijventerreinen gaat vóór uitbreiding.

De historie van Havermans wijst uit dat de bestaande bedrijventerreinen niet de noodzakelijke ruimte boden, zodat met instemming van de gemeente een bestaande bedrijfslocatie in het buitengebied is aangekocht. Van een uitplaatsing naar een regionaal terrein is, gelet op het lokale karakter van het bedrijf, geen sprake. Hoewel hier geen sprake is van een bedrijventerrein, wordt wel voldaan aan de doelstellingen hiervoor. Door de sloop van de verouderde bebouwing en de aanplant van groen, in combinatie met de uitbreiding van de bestaande loods en de bouw van een nieuw kantoor, is sprake van kwaliteitsverbetering van de bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie wordt hiermee ook optimaal benut en de herziening van het bestemmingsplan biedt ruimte voor het juridisch borgen van de inmiddels aangeplante landschappelijke inpassing.

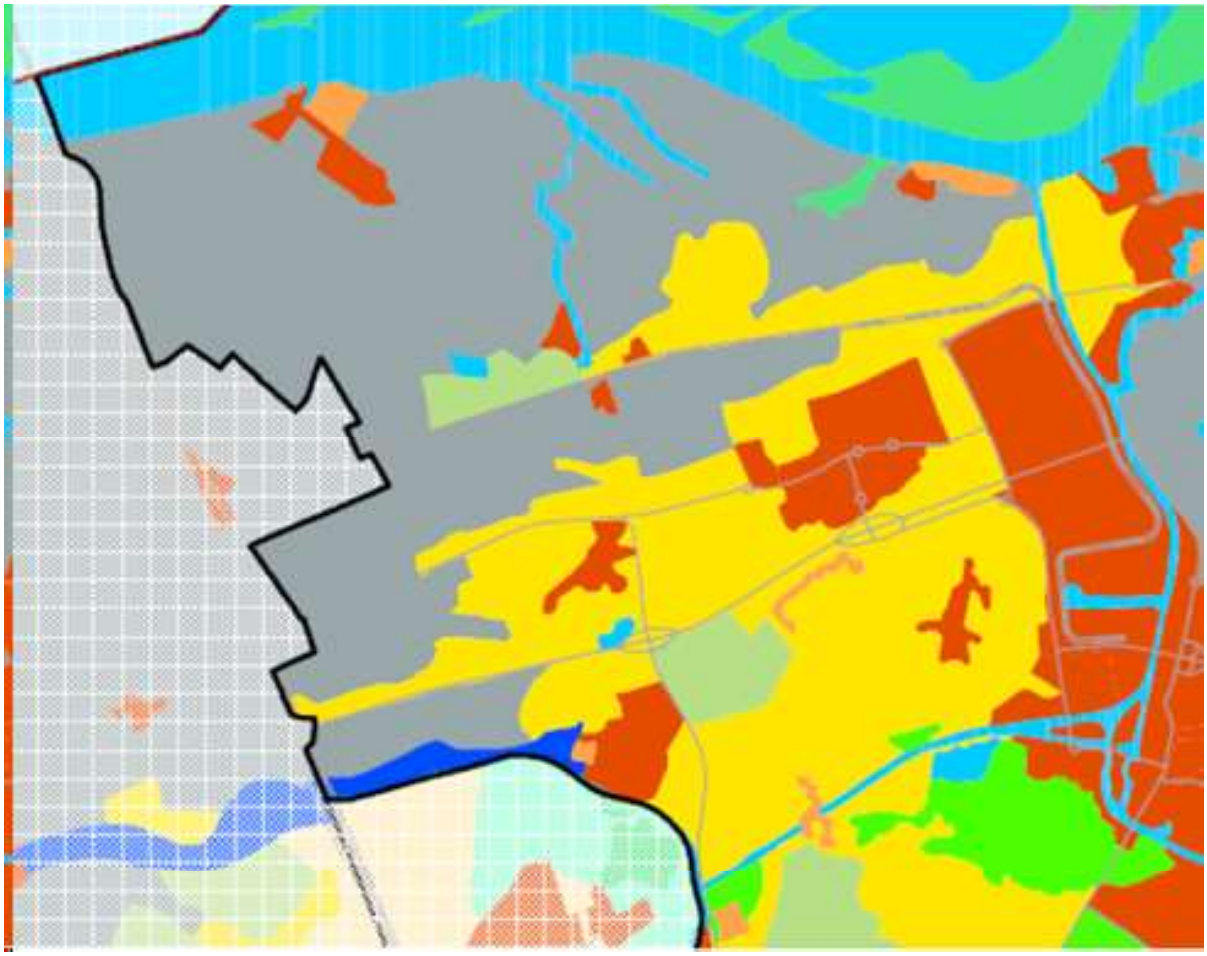
De groene omgeving

Het in de omgevingsvisie opgenomen thema natuur en groene omgeving gaat niet alleen over afgebakende natuurgebieden. Natuur omvat ook onze directe omgeving en gaat dan over water, groen en beplanting en biodiversiteit. Natuur en een groene omgeving zijn belangrijke factoren in onze waardering van onze leefomgeving.

In het landschap ziet de gemeente veel waarde. Er is een relatief harde grens tussen het bebouwd gebied en het landelijk gebied. Naast het beschermde natuurgebied van de Biesbosch kennen we ook andere soorten natuur of groen in onze gemeente. Deze gebieden dragen bij aan de natuurbeleving in onze gemeente en aan het behoud van biodiversiteit.

Het landschap kenmerkt zich met name als een open landschap. Het heeft cultuurhistorische waarde omdat het iets vertelt over de manier waarop onze voorouders met het landschap omgingen. Zowel in het buitengebied als in de dorpen liggen daarnaast elementen die op zichzelf cultuurhistorische waarde hebben of cultuurhistorische waarde geven aan het landschap. Door nieuwe ontwikkelingen zoals de energietransitie, ontwikkelingen in de landbouw en de behoefte aan meer woningen, heeft de groene ruimte het moeilijk.

De huidige landschappelijke structuur volgt in grote lijnen de bodemgeografische indeling. Binnen de gemeente kunnen drie landschappelijke deelgebieden worden onderscheiden die qua aard en verschijningsvorm ieder een samenhangend geheel vormen en hun beeldbepalende elementen hebben, zie onderstaande figuur: het zandgebied in het zuidoosten (geel), het zeekleigebied in het noordwesten (grijs) en het veenweidegebied hiertussen in (groen).



Afbeelding 5: bodemgeografische indeling (bron: gemeente Drimmelen)

Het open zeekleigebied, waar het plangebied in is gelegen, strekt zich uit over het noorden en westen van het buitengebied. Het kenmerkt zich door een schijnbaar willekeurig patroon van aaneen gekoppelde individuele polders. Het gebied heeft hierdoor een dubbel karakter. Enerzijds is er het grootschalige open rationele agrarische landschap met lange en rechte wegen en waterlopen. Anderzijds is er het grillige verloop van dijken en kreken. De individuele polders zijn door de sterke ruimtelijke begrenzing door de dijken - die 2 à 3 meter boven het maaiveld uitsteken - vaak als afzonderlijke eenheden Buitengebied herkenbaar.

Bebouwing concentreert zich in de dorpen en in mindere mate verspreid langs de dijken. De oude dijken vormen bijzondere historische elementen. Voorheen waren ze recht, maar door verschillende dijkdoorbraken hebben ze vaak een grillig verloop gekregen. Met name de oude dijken tussen Hooge en Lage Zwaluwe, tussen Lage Zwaluwe en Blauwe Sluis en de Helkantse Dijk zijn van cultuurhistorisch belang.

Gebiedsbeschrijving

Ook het plangebied is aan een dijk gelegen. De bebouwing concentreert zich achter de bestaande woningen in het buurtschap Gaete en zorgt er zo voor dat beleving van het landschap mogelijk blijft. Door de landschappelijke inpassing die is aangeplant, wordt bijgedragen aan een groene woonomgeving voor de woningen die bovenaan de dijk staan en worden de bedrijfsactiviteiten deels aan het zicht onttrokken.

Aan de Gaete zijn zowel burgerwoningen als bedrijven met bedrijfswoningen gelegen. Het is een gemengd gebied waar een bestaand bedrijf gelegaliseerd wordt. Tevens wordt een kwaliteitsverbetering (door sloop en herbouw van oude gebouwen) en landschappelijke inpassing gerealiseerd. Verdere toekomstige uitbreidingsmogelijkheden zijn uitgesloten.

Structuurvisie 2033

In de Structuurvisie 2033 beschrijft de gemeente de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2033. De structuurvisie bevat per thema ambities en keuzes. De ambities en keuzes die van belang zijn betreffen de thema's "Werken" en "Landbouw, natuur en landschap". De teksten zijn hier integraal overgenomen.

Ambities en keuzes "Werken"

"Wij zijn duidelijk anders dan de ons omringende gemeenten op het gebied van bedrijventerreinen en dit willen we graag zo houden, gezien ons blauwgroene imago. Dat betekent niet dat bedrijven niet welkom zijn. De ruimte op bedrijventerreinen is bedoeld voor uitplaatsing van bedrijven uit de kernen, groei van lokale bedrijven en voor starters in de gemeente. Voor de vestiging van grote bedrijven of bedrijven die niet meer op onze bedrijventerreinen passen, werken wij samen met de regio Amerstreek om een geschikte locatie te vinden."

Ambities en keuzes "Landbouw, natuur en landschap"

"Wij streven naar een toekomstbestendig platteland met ruimte voor inwoners en ondernemers. Recreatie, natuur en landbouw moeten daarbij in balans zijn. Een gezonde agrarische sector is belangrijk als beheerder van een groot deel van ons aantrekkelijke buitengebied. Ons nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied geeft de mogelijkheden aan."

De gemeente heeft te kennen gegeven dat voor Havermans geen ruimte beschikbaar is op de reguliere bedrijventerreinen binnen het grondgebied. Door het grotendeels lokale klantenbestand, 80% hiervan bestaat uit lokale particulieren of bedrijven en de gemeente, is vestiging van het bedrijf buiten het gemeentelijk grondgebied niet opportuun. Dit zou immers een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Gelet hierop is ervoor gekozen deze lokale bedrijven, onder voorwaarden (zie de Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven buitengebied) de mogelijkheid te bieden de eerdere vestiging in het buitengebied juridisch-planologisch te regelen. Doordat Havermans deels een ter plaatse toegestaan agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf heeft, is een bijdrage aan een gezonde agrarische sector binnen handbereik.

Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied

De omschakeling naar een ander soort bedrijf en de vergroting van het bestemmingsvlak of bouwmogelijkheden moet gecompenseerd worden via een verplichte bijdrage aan landschappelijke kwaliteit. Uitgangspunt is dat voor 20% van de bestemmingswinst een kwaliteitsverbetering moet worden gerealiseerd. Voor de bestemmingswinst wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe waarde van de bestemming. De kwaliteitsverbetering kan ingezet worden via erfbeplanting, aanleg van landschapselementen of storting in een gemeentelijk fonds. De voorkeur gaat uit naar kwaliteitsverbetering op de locatie zelf via een erfbeplantingsplan. De regeling geldt ook bij het legaliseren van bestaande situaties.

De bestemmingswinst bestaat in onderhavig geval uit de omzetting van de agrarische aanverwante bestemming (agrarisch loonwerk) naar een combinatie van agrarisch aanverwant en niet-agrarisch bedrijf (loonwerk en grondverzetbedrijf). In feite blijft de oorspronkelijke bestemming 'Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' behouden met slechts een toevoeging van een specifieke functieaanduiding voor het toevoegen van het loonwerk- en grondverzetbedrijf. Daarnaast wordt de bestemming Agrarisch 1 gewijzigd in Groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Hierdoor is de gemeente voor de bestemmingswinst uitgegaan van een gedeeltelijke functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf en wel in de verhouding 50-50%. Dit betekent dat voor 50% de oorspronkelijke oppervlakte van de bestemming Bedrijf is uitgegaan van een toename van de waarde van € 15,- p/m².

Daarnaast moet voor de toevoeging van bebouwing bestemmingswinst worden gerekend. Dat is 280m². Vervangende nieuwbouw wordt niet meegerekend.

De bestaande waarde van de agrarisch gronden (€6,-) wijzigt niet wezenlijk door de nieuwe bestemming Groen. De oude en de nieuwe waarde van de gronden en de bij te bouwen opstallen is in tabel 1 opgenomen. Samengevat betekent dit een waardevermeerdering van:

a. € 60,- naar € 75,- p/m² voor de helft van de gronden met een bedrijfsbestemming als gevolg van de toegevoegde functieaanduiding;
b. € 100,- naar € 120,- p/m² voor de toename aan bebouwing voor zover deze wordt benut voor het loonwerk- en grondverzetbedrijf.

Het totaal van de waardevermeerdering bedraagt ruim €110.000,- en dit betekent dat Havermans ruim € 20.000,- zal investeren in de landschappelijke inpassing van zijn perceel. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. In tabel 1 is de berekening van de bestemmingswinst opgenomen.

oud					nieuw				
	opp	bedrag	waarde			opp	bedrag	waarde	
bestemming					bestemming				
agrarisch		6	€	-			6	€	-
bouwvlak agrarisch		25	€	-			25	€	-
niet agrarisch		75	€	-		5330	75	€	399.750
technisch	10660	60	€	639.600		5330	60	€	319.800
hulpbedrijf of									
					bebouwing				
					niet agr	140	120	€	16.800
					agr thb av	140	100	€	14.000
		totaal	€	639.600			totaal	€	750.350

verschil	€	110.750
20%	€	22.150

Tabel 1 | Bijdrage aan landschappelijke kwaliteit (bron: gemeente Drimmelen)

Havermans heeft het berekende bedrag ingezet in de vorm van kwaliteitsverbetering op het eigen perceel. Een landschapsinrichtingsplan maakt hiertoe onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven buitengebied

De gemeente heeft geconcludeerd dat er binnen het grondgebied sprake is van schaalvergroting en er zijn landbouwbedrijven die stoppen of een omschakeling maken naar een ander soort bedrijf. Een onderdeel van die verandering is de transformatie van de agrarische loonwerkbedrijven. Het overgrote deel van de oorspronkelijke agrarische loonwerkbedrijven in de gemeente Drimmelen voert ook grondverzet- of transportwerkzaamheden uit, zoals ook Havermans, of is compleet overgeschakeld naar een ander soort bedrijf. Een gedeelte heeft helemaal geen binding meer met de agrarische sector en het buitengebied.

De gemeente moet nu een keuze maken ten aanzien van deze illegale situaties: handhaven of medewerking verlenen. Locaties in het buitengebied zijn immers niet altijd goed ontsloten en wegen zijn niet altijd geschikt voor veel en zwaar verkeer. Op de bedrijfslocaties zelf wordt het ruimtegebruik vergroot door de opslag van materialen en de stalling van vrachtwagens. Dit geeft zonder een goede landschappelijke inpassing een rommelig beeld. Om hierin voor een ieder duidelijke en begrijpelijke keuzes te maken is door de gemeenteraad de Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven buitengebied vastgesteld.

Vanuit economisch oogpunt wil de gemeente lokale bedrijven de ruimte bieden om zich duurzaam te ontwikkelen. Voor Havermans was een verbreding van de bedrijfsvoering is noodzakelijk om het machinepark efficiënt in te zetten en voldoende inkomsten te genereren om zijn werknemers jaarrond voldoende werkgelegenheid te bieden. Om het werk efficiënt uit te kunnen voeren en onnodige vervoersbewegingen naar de Grondbank in Breda te voorkomen is het noodzakelijk om op het bedrijf een werkvoorraad van grond en zand op te slaan. Havermans heeft zich juist ter plaatse gevestigd omdat er op het bedrijventerrein Hooge Zwaluwe geen uitbreidingsruimte beschikbaar was. Een verplaatsing van het bedrijf naar een locatie buiten de gemeente was, en is, geen optie. Zowel het merendeel van de klanten van het bedrijf als de werknemers zijn verbonden aan de gemeente.

Vanuit verkeer en bereikbaarheid vraagt de gemeente een passende ontsluiting van de locatie. Loonwerkactiviteiten vinden door hun aard en omvang gedurende een beperkt(er) deel van het jaar plaats in relatie tot een grondverzetbedrijf. Enerzijds is dit gunstig, piekdrukte is veel beperkter, anderzijds vinden de vervoersbewegingen van zwaar(der) verkeer het gehele jaar door plaats. Ook bij agrarische bedrijven kan bereikbaarheid een probleem zijn. Er is weinig verschil tussen een vrachtwagen van een transportbedrijf of van een veehouderij en agrarische bedrijven mogen vaak nog wel groeien binnen de bestemmingsplanregels.

Afgewogen is of de transportbewegingen van Havermans bij zijn huidige bedrijfsactiviteiten een zwaardere belasting vormen voor de wegen, met name in de directe omgeving, en voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Dit heeft geresulteerd in het memo 'Verkeerskundige onderbouwing' van 29 oktober 2019, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De conclusie is dat er geen onevenredige verkeershinder ontstaat

als gevolg van de bedrijfsvoering van Havermans.

Vanuit het ruimtelijk perspectief streeft de gemeente naar ruimtelijke kwaliteit en zonering van het buitengebied. Gemeentelijk en provinciaal beleid schrijft voor dat het buitengebied in hoofdzaak bedoeld is voor aan het buitengebied gebonden functies zoals landbouw, veeteelt, recreatie en toerisme. Andere niet-agrarische functies, zoals grondverzetbedrijven, grondbanken/depots en transportbedrijven horen in principe thuis op een bedrijventerrein. Als vestiging daar niet mogelijk is, zoals in het geval van Havermans in dit bestemmingsplan is gemotiveerd, is vestiging in het buitengebied mogelijk. Hierbij is een zeer beperkt depot van zand of grond als ondergeschikte bedrijfsactiviteit mogelijk. Een beperking hieromtrent is opgenomen in de planregels, de omvang is door de gemeente bepaald. Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van een goede ruimtelijke ordening waarbij een integrale afweging is gemaakt, waaruit blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De uitgangspunten vanuit economisch oogpunt, vanuit verkeer en bereikbaarheid en vanuit het ruimtelijk perspectief zijn langs elkaar gelegd. De Notitie geeft aan welke ontwikkelingen, onder welke voorwaarden, mogelijk zijn.

De gemeente wil ruimte bieden aan loonwerk- en grondverzetbedrijven:

1. in primair agrarisch gebied en in gebied met gemengde plattelandseconomie:
    a. als een loonwerkbedrijf compleet omschakelt naar een grondverzetbedrijf;
    b. of als een gecombineerd bedrijf zonder onderscheid in hoofdactiviteit en nevenactiviteit;
    c. waarbij een ondergeschikt depot voor grond of zand is toegestaan;
2. goede ontsluiting en bereikbaarheid van de locatie is een harde randvoorwaarde;
3. onder voorwaarde dat de locatie ruimtelijk aanvaardbaar en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling op het perceel van Havermans voldoet hieraan zoals blijkt uit dit bestemmingsplan, het uitgevoerde akoestisch onderzoek en de verkeersmemo. Dit is bevestigd door het principeverzoek dat eerder is ingediend en dat door de gemeente positief is beoordeeld. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de betreffende stukken en hun relatie met de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke omgevingsaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Voor een deel van het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m;
2. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 1000 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

Een deel van de bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt, waarvoor een nieuw kantoor met kantine zal worden teruggebouwd en een uitbreiding van de bedrijfsloods beoogd. De totale hoeveelheid bebouwing op het perceel bedraagt, in de nieuwe situatie, maximaal 1.412m². Naar verwachting is de daadwerkelijk te roeren grondoppervlakte als gevolg van de beoogde nieuwbouw kleiner dan 1.000m² en wordt de grond niet dieper geroerd dan 0,5 meter. Archeologisch onderzoek kan dan ook vooralsnog achterwege blijven.

De archeologische dubbelbestemming blijft, waar deze nu van kracht is, ongewijzigd in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze wijze krijgen mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden voldoende bescherming als bij de verdere uitwerking van de bouwplanningen blijkt dat aan één van de genoemde voorwaarden niet wordt voldaan.

Cultuurhistorie

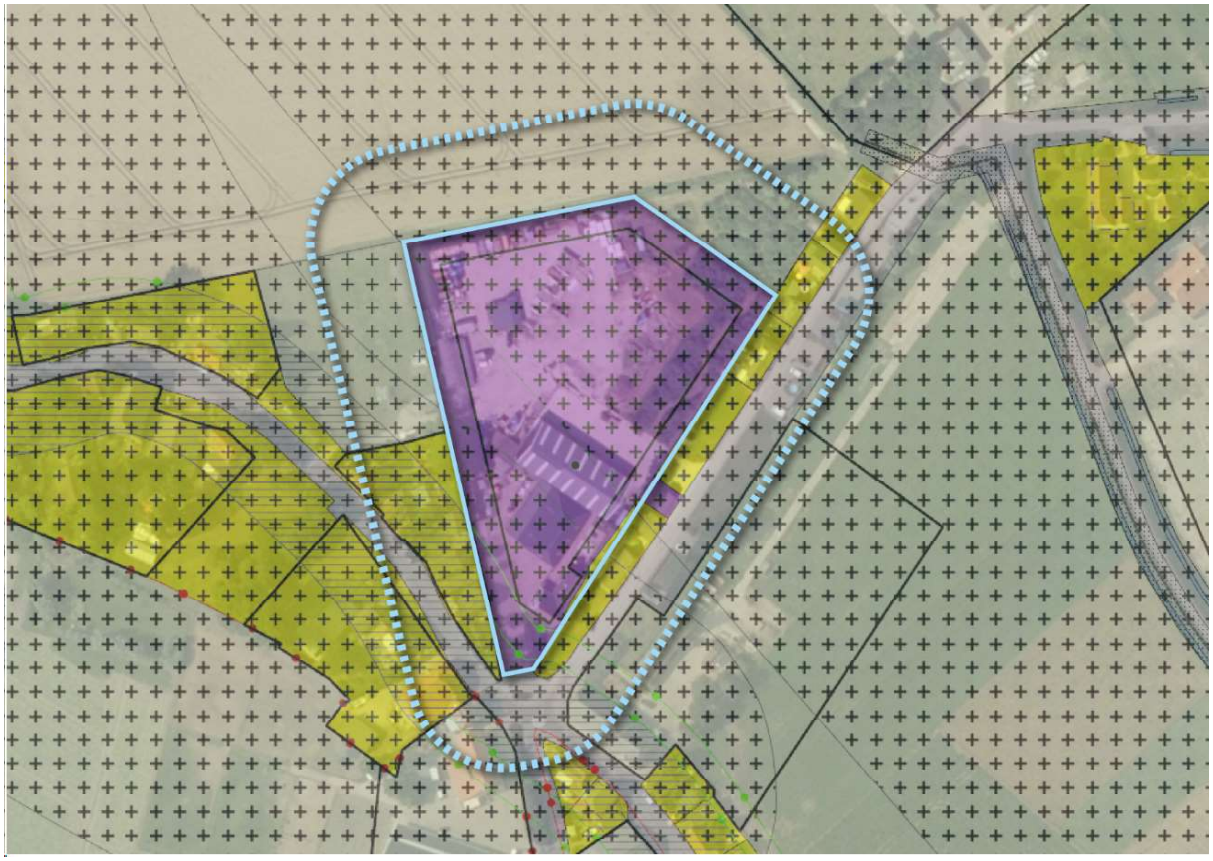
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn niet aanwezig. De ingrepen zijn ook beperkt van aard nu hier slechts sprake is van een beperkte toename van de hoeveelheid bebouwing, maar deze voor een forse verbetering van de beeldkwaliteit zorgen. Dit komt mede doordat het plan voorziet in een groene landschappelijke inpassing.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen 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 en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Om te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, wordt aangesloten bij de richtafstanden en geluidrichtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor een milieucategorie 2 bedrijf, zoals toegestaan op grond van het vigerend bestemmingsplan als zijnde agrarisch of agrarisch verwant bedrijf, geldt een richtafstand van 30 meter. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt de richtafstand voor een grondverzet of aanverwant bedrijf (milieucategorie 3) 50 meter.



Afbeelding 6 | Bedrijven en milieuzonering (bron: ruimtelijkeplannen.nl; bewerking: Juust B.V.)

Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen indien de geluidbelasting van Havermans gelijkwaardig is aan een milieucategorie 2 bedrijf. Dit betekent dat de

geluidrichtwaarden uit het de VNG-brochure van toepassing zijn op 30 meter afstand van de grens van de inrichting. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de conclusies met betrekking tot de aanvaardbaarheid voor het woon- en leefklimaat wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.6 Geluid. Anders dan ten aanzien van geluid is geen sprake van hinderlijke of gevaarlijke situaties ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten die het bestemmingsplan reeds toelaat.

4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Hiertoe is door Agel adviseurs een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1). De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een rapport met nummer 20200310 van 12 juni 2020, welk rapport als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

In het rapport wordt het volgende geconcludeerd. In 2014 is op de locatie reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. In de tussenliggende periode (2014tot 2020) hebben, met uitzondering van de wasplaats en bovengrondse tank in lekbak, geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die de bodemkwaliteit nadelig hebben beïnvloed. Gelet hierop wordt verwacht dat de resultaten van het bodemonderzoek uit 2014 nog voldoende betrouwbaar en representatief zijn voor de huidige situatie qua bodemkwaliteit. Tevens kan voor de wasplaats en bovengrondse tank het voorgaande bodemonderzoek gezien worden als het vastleggen van de nul-situatie.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat in 2014, in de loods, een sterke verontreiniging met minerale olie is aangetroffen in de bovengrond. Tevens was destijds, op deze locatie, het grondwater matig verontreinigd met minerale olie. Op basis van aanvullend onderzoek is vastgesteld dat er sprake is van een spotverontreiniging (< 25 m³ sterk verontreinigd) en dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

De dichtstbij het bedrijf gelegen risicobronnen die verband houden met het vervoer over de weg, over het spoor of over het water, dan wel risicovolle inrichtingen liggen blijkens de provinciale risicokaart Brabant op tenminste enkele kilometers afstand.

Wel is op het perceel Gaete 1 een inrichting gevestigd waar 'overige gevaarlijke stoffen' worden opgeslagen of gebruikt. Voor zover bekend is er, na het beëindigen van het melkveehouderijbedrijf, een paardenhouderij gevestigd en een hoefsmederij. Gelet op de nabijheid van woningen is de aard en omvang van dit bedrijf niet zodanig dat de beoogde ontwikkeling hierdoor gehinderd wordt.

4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het

plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2). De resultaten zijn neergelegd in een rapport met kenmerk BP.1929.R01 van 21 oktober 2019 dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Om te bepalen of het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de geluidbelasting van Havermans is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau berekend op de toetspunten op de gevels van de woningen. Tevens is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) berekend.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau blijkt uit de rekenresultaten dat op alle toetspunten wordt voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) in de dag- en 35 dB(A) in de nachtperiode, behoudens op de achtergevel van Gaete 14. Uit de deelbijdrageberekening, blijkt dat het gebruik van de wasplaats de maatgevende geluidbron is. Om te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 45 dB(A) wordt geadviseerd de wasplaats te verplaatsen, zoals weergegeven in figuur 6.1 (paragraaf 6.1) van het onderzoek. Daarbij moet worden voorzien in een afscherming rondom de wasplaats van 2,5 meter. Deze aanbeveling zal worden opgevolgd.

Maximaal geluidniveau

Voor het maximaal geluidniveau blijkt uit de rekenresultaten dat op alle toetspunten wordt voldaan aan de richtwaarde van 65 dB(A) in de dag- en 55 dB(A) in de nachtperiode, behoudens ter plaatse van de woningen aan de Molendijk 3, 5 en 7. Ter plaatse van de Molendijk 3 wordt de richtwaarde van 65 dB(A) in de dagperiode overschreden op de zij- en achtergevel met ten hoogste 2 dB(A). Aankomende en vertrekkende vrachtwagens zijn hier bepalend voor de normoverschrijding.

Ter plaatse van de woningen aan de Molendijk 3, 5 en 7 wordt de richtwaarde van 55 dB(A) in de nachtperiode overschreden door vertrekkende auto's tussen 06.00 en 07.00 uur. De overschrijding bedraagt ten hoogste 7 dB(A) en wordt berekend op de zijgevel van de woning aan de Molendijk 3. De overschrijding bedraagt daarnaast 6 dB(A) op de achtergevel van de woning aan de Molendijk 3 en Molendijk 5 en 3 dB(A) op de achtergevel van de woning aan de Molendijk 7.

Om te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 65 dB(A) in de dag- en 55 dB(A) in de nachtperiode dient een geluidscherm van 5 meter hoog aan de zuidzijde van de in- en uitrit te worden geplaatst en 4 meter hoog aan de noordzijde van de inrit, overeenkomstig figuur 6.2 (paragraaf 6.2).

Dergelijke hoge geluidschermen worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt in het buitengebied niet wenselijk geacht. Tevens brengen dergelijke hoge geluidschermen de verkeersveiligheid bij de in-/ uitrit in gevaar, omdat er onvoldoende zicht is op de openbare weg als er vanaf de uitrit wordt weggereden.

Het verplaatsen van de in-/ uitrit is geen optie. Als de in-/ uitrit in noordelijke richting wordt verschoven, wordt de overschrijding ook in noordelijke richting verschoven.

Ten aanzien van de normoverschrijding in de dagperiode wordt het volgende opgemerkt:

1. De normoverschrijding vindt slechts maximaal vijf keer per dag plaats.
2. In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor het maximaal geluidniveau een geluidnorm van 70 dB(A) in de dagperiode. Geconcludeerd wordt dat het bedrijf in de dagperiode aan deze geluidnorm voldoet.

Een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer zal dus voor de dagperiode worden geaccepteerd. Gelet op het bovenstaande wordt een maximaal geluidniveau van ten hoogste 67 dB(A) in de dagperiode aanvaardbaar geacht.

Ten aanzien van de normoverschrijding van de nachtperiode wordt het volgende opgemerkt:

1. De normoverschrijding vindt alleen tussen 06.00 en 07.00 uur plaats, dus aan het eind van de nachtperiode.
2. In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor het maximaal geluidniveau een geluidnorm van 60 dB(A) in de nachtperiode. Deze norm wordt alleen ter plaatse van de Molendijk 3 en 5 overschreden.
    a. Om de normoverschrijding ter plaatse van de Molendijk 5 teniet te doen, is het noordelijke scherm, zoals weergegeven in figuur 6.2 noodzakelijk, met dien verstande dat de schermhoogte terug gebracht

kan worden naar 3 meter. Een dergelijk hoog geluidscherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog steeds onwenselijk.

b. Om de normoverschrijding ter plaatse van de Molendijk 3 teniet te doen, is het zuidelijke scherm, zoals weergegeven in figuur 6.2 noodzakelijk, met dien verstande dat de schermhoogte terug gebracht kan worden naar 3,5 meter. Een dergelijk hoog geluidscherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog steeds onwenselijk.

Gelet op het bovenstaande zijn er de volgende oplossingsrichtingen denkbaar:

1. Het vertrekken van voertuigen in de nachtperiode wordt aanvaardbaar geacht, met dien verstande dat dit wordt beperkt tot de periode tussen 06.00 en 07.00 uur en dit in een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 2.20 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt toegestaan;
2. De voertuigen vertrekken pas na 07.00 uur, hetgeen een aanpassing van de bedrijfsvoering betekent.

Havermans geeft, met het oog op zijn bedrijfsvoering, de voorkeur aan oplossingsrichting 1, zodat maatwerkvoorschriften worden opgesteld.

Indirecte hinder

Voor de indirecte hinder kan uit de rekenresultaten worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dag- en 40 dB(A) in de nachtperiode, behoudens ter plaatse van de Gaete 10 en 18 en de Molendijk 3. Hier wordt de richtwaarde in de dagperiode met ten hoogste 3 dB(A) overschreden.

Ten aanzien van de Gaete 10 en 18 wordt opgemerkt dat de geluidbelasting vanwege de Gaete 66 dB bedraagt1 (zowel Lden als Letmaal). De geluidbelasting van het overige verkeer is dus minimaal 13 dB hoger dan het verkeer van en naar Havermans. De bijdrage van Havermans aan de totale geluidbelasting is dus verwaarloosbaar en daarmee aanvaardbaar.

Dit ligt anders bij de woning aan de Molendijk 3. De geluidbelasting van 53 dB(A) in de dagperiode wordt in zijn geheel veroorzaakt door het verkeer van en naar Havermans. Een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) wordt aanvaardbaar geacht, zolang het geluidniveau in geluidgevoelige ruimtes binnen de woning niet hoger is dan 35 dB(A). Dat betekent in dit geval dat de geluidwering van de woning minimaal 18 dB(A) moet bedragen. Een dergelijke geluidwering wordt vrij eenvoudig behaald, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO_2 en PM_{10} leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m^3 hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Nu in onderhavig geval slechts sprake is van een toename van de bestaande bebouwing van 25% en het feitelijke gebruik, voor zover dit het agrarisch verwante of agrarisch technische hulpbedrijf te boven gaat, weliswaar wordt gelegaliseerd, maar niet geïntensiveerd ten opzichte van de toegestane situatie is het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit staat niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Door Regelink Ecologie & Landschap is een Ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn weergegeven in het rapport met nummer RA20264-01 van 27 mei 2020, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd (Bijlage 3 Ecologische quickscan).

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat de ingreep niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebied 'Biesbosch', dat zich op 3,4 km afstand van het plangebied bevindt. Door deze afstand, de menselijke invloeden in het tussenliggende gebied in de vorm van stedelijk gebied en de aanwezigheid van een dijk zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op Natura 2000-gebieden uitgesloten. De ingreep heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Een verreikend effect zoals verdroging is uitgesloten.

De ingreep vindt niet plaats binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het dichtstbijzijnde gebied ligt op 1,2 km afstand. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

Soortenbescherming

Vogelrichtlijn

Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig. Voor te verwachten soorten uit categorie 5 zijn in de directe nabijheid van het plangebied voldoende alternatieve nestmogelijkheden voorhanden.

Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het vernielen of het verlaten van nesten met eieren of jongen van zwarte roodstaart en witte kwikstaat en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar. Dit zijn overtredingen van Wet de Natuurbescherming, artikel 3.1 lid 1 en 2. Deze overtredingen zijn te voorkomen door bij de ingreep rekening te houden met deze nesten, bijvoorbeeld door buiten het broedseizoen te werken.

Overige soorten

Uit de resultaten blijkt voorts dat de aanwezigheid van overige soorten of essentiële functies voor soorten die vallen onder de beschermingsregimes Habitatrichtlijn en Andere soorten redelijkerwijs kan worden uitgesloten of dat ze zijn vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen. De ingreep leidt voor deze soorten dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie

Omdat de ingreep mogelijk wel in geringe mate bijdraagt aan stikstofdepositie is een berekening gemaakt met Aerius Calculator. De gebruikte gegevens zijn aangeleverd door de initiatiefnemer en staan vermeld in het rapport (zie bijlage Bijlage 4). De uitkomst van de berekening was: Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De ingreep heeft derhalve ook ten aanzien van het aspect stikstofdepositie geen verstorend of ander negatief effect op N2000 gebieden.

Het aspect 'Natuur' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Over het onderdeel parkeren kan heel kort geconcludeerd worden dat het gehele wagenpark en alle machines van Havermans op het eigen perceel worden geparkeerd. Dit geldt ook voor de auto's van personeel en klanten. Met de nieuwe bebouwing, die leidt tot minder buitenopslag, komt hiervoor alleen nog meer ruimte beschikbaar.

Ten aanzien van het aspect verkeer is door Juust een nadere verkeerskundige onderbouwing opgesteld (zie Bijlage 5). Bij de afwegingen is gebruik gemaakt van gegevens uit het akoestisch onderzoek en gegevens die door Havermans zijn verstrekt. Vervolgens is uitgegaan van de volgende gegevens. De klantenkring van Grondverzetbedrijf Havermans is grotendeels gevestigd in de gemeente Drimmelen en omgeving. De meest voorkomende aanrijroute omvat Gaete, de Horenhilsedijk en de Molendijk. Van overduidelijke pieken in verkeersbewegingen is geen sprake.

De gemeente Drimmelen heeft een beleidsplan verkeer en vervoer met enkele relevante uitgangspunten ten aanzien van leefbaarheid en inrichting. De gemeente Drimmelen heeft in haar beleid een wegencategoriseringsplan opgesteld dat de wegvakken een bepaalde functie toekent. Bij deze functie heeft de gemeente ook passende inrichtingseisen die een bepaald gedrag veroorzaken. Gaete, de Horenhilsedijk en de Molendijk zijn de meest gebruikte wegvakken en deze toetsen we daarom aan het beleid. De intensiteiten van de wegvakken komen deze op geen van de wegvakken ernstig in de buurt van de capaciteit (zie tabel 2 van de memo).

Door de ligging van de wegen is het niet onlogisch dat deze worden gebruikt door landbouwverkeer/ zwaar verkeer. Er wordt gesproken over het weren van deze vervoerstypen, maar dit gaat met name over doorgaand verkeer. In het buitengebied zijn nu eenmaal agrarische en andersoortige bedrijven aanwezig die een verkeersgeneratie kennen die deels bestaat uit zware, grote voertuigen. Doordat het zwaar verkeer dat dit grondverzetbedrijf genereert in combinatie met de wetenschap dat dit grotendeels vroeg op de dag en laat in de middag plaats zal vinden (kans op combinatie met fietsers is dus kleiner), is hier geen sprake van een onacceptabele situatie. Het zwaar verkeer dat gebruik maakt van de wegvakken is bestemmingsverkeer zonder alternatieve route. Met betrekking tot 'gebruik' kunnen er dus weliswaar conflicten optreden, maar deze zijn inherent aan de verkeersstructuur. Gekeken naar de inrichting van de wegvakken voldoen deze nagenoeg volledig aan de gestelde richtlijnen.

De conclusie is dan ook dat het aantal verkeersbewegingen waarvan we uitgaan (60), dat is vergeleken met de te verwachten verhouding tussen intensiteit en capaciteit, verwaarloosbaar is. Verkeerskundig gezien is er geen sprake van een probleem. Wel is de insteek van een alternatieve landbouwroute goed te onderbouwen, omdat zodoende alle soorten landbouwverkeer/ zwaar verkeer die door de kern rijden, kunnen worden verminderd.

4.11 Water en groen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Water

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak is per 1 april 2021 gewijzigd van 2000 m² naar 500 m². De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water vast te moeten houden, vanwege de toename aan (langdurig) droge perioden.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het perceel is, voor wat betreft de bestemming 'Bedrijf', reeds vrijwel geheel verhard. Een uitzondering is de (noord)oostzijde, waar zich de groen ingeplante aarden wal bevindt en tevens het merendeel deel van de, reeds aangebrachte, landschappelijke inpassing is voorzien. Meer verharding wordt niet aangebracht, zodat compensatie niet nodig is. De beoogde extra bedrijfsactiviteiten hebben als zodanig geen gevolgen voor de hoeveelheid oppervlakteverharding, evenmin als de toename aan bebouwing. Deze komen immers in de plaats van te slopen bebouwing en wordt daarnaast gerealiseerd op gronden die nu zijn verhard. De agrarische bestemming, die eveneens tot de eigendom van Havermans behoort, wordt gewijzigd in Groen-Landschappelijke inpassing en ingezet voor het aanbrengen van de noodzakelijke landschappelijke inpassing, zoals eveneens te zien is op afbeelding 7 (zie ook Bijlage 6). Binnen deze groene inpassing wordt voorzien in een zgn. kikkerput, die tevens dienst kan doen als een beperkte waterberging, die niet in verbinding staat met de sloten van het waterschap. Naar verwachting is de Keur niet van toepassing. Alvorens over te gaan tot het uitvoeren van de werkzaamheden, zal hiervoor contact worden opgenomen met het waterschap.

Overigens hoeft voor wateroverlast als gevolg van het bedrijf niet te worden gevreesd, de woningen in de omgeving liggen allen hoger en rondom het bedrijfsperceel liggen slootjes. Deze zijn overigens in eigendom bij de gemeente en het initiatief verandert niets aan deze watergangen, niet aan de vorm, noch aan het gebruik. Een watervergunning is dan ook niet nodig.

Bij de planontwikkeling voor het nieuwe kantoor wordt rekening gehouden met de mogelijkheden voor het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals

lood, koper, zink en zacht PVC.

Groen

Bij de vestiging van Havermans op het perceel in 2014 heeft geen landschappelijke inpassing plaatsgevonden, het terrein en de bebouwing zijn in gebruik genomen en (deels) vervangen, zonder dat daaraan een dergelijke verplichting is verbonden door de gemeente. Bestemmen van het bedrijf heeft op zich laten wachten tot vaststelling van de Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven Buitengebied, waardoor nu ook formeel invulling gegeven kan worden aan het aspect van de landschappelijke inpassing. Zie hiervoor afbeelding 7 en Bijlage 6 bij de toelichting.



Afbeelding 7 | Uitsnede groenplan + luchtfoto (bron: Havermans)

De beplantingskeuze is mede ingegeven door de wens van de buren om ook in de winter zo veel mogelijk een groene afscheiding te hebben. Daarnaast is er voor beplanting gekozen die goed op een humusrijk kleigrond kan groeien. De wadi/natuurvijver biedt aan verschillende fauna de ruimte.

Door Van Kaam Tuinplanten is gemengde streekeigen beplanting aangebracht. Wat betreft de soorten beplanting is gekozen voor een zo groot mogelijke biodiversiteit in combinatie met voedselbronnen en schuil-/nestgelegen voor, met name, vogels zoals:

- Ligustrum vulgare (bladhoudend): nestmogelijkheden voor de heggenmus.
- Alnus glutinosa: voedselbron vogels met zijn veelzijdigheid aan zaden.
- Carpinus betulus: nestmogelijkheden voor de heggenmus
- Cornus sanguinea: door besvorming rijke voedselbron voor vogels, in het voorjaar vormt bloesem een voedselbron voor insecten
- Crataegus monogyna: door besvorming rijke voedselbron voor vogels, in het voorjaar vormt bloesem een voedselbron voor insecten
- Quercus robur: boom soort waar graag uilen zoals de kerkuil en de steenuil in te vinden zijn.

Met de aanplant van de landschappelijke inpassing is in 2017 een begin gemaakt, een kwart van de aanplant is toen gerealiseerd. Als gevolg van de vooraankondiging handhaving die in april 2017 werd ontvangen, is de aanplant van het groen gestaakt. In 2018 is, ten behoeve van de omgeving, het restant van de landschappelijke inpassing alsnog gerealiseerd. Ten bewijze hiervan is de factuur van de aangebrachte beplanting als bijlage bijgevoegd (zie Bijlage 6). Het inpassingsplan is vooruitlopend op de legalisatie van het bedrijf uitgevoerd.

4.12 Conclusie

Omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Onderhavige ontwikkeling is geen bouwplan in de zin van het Bro, zodat er geen verplichting bestaat tot kostenverhaal. Voor de ontwikkeling wordt een overkomst gesloten en leges in rekening gebracht, zodat de uitvoering geheel ten laste komt van de ondernemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe" heeft van 9 april 2021 tot en met 20 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (volgens artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening) toegestuurd aan de verschillende partners. Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant hebben op het plan gereageerd.

In de Nota vooroverleg van 6 augustus 2021 met documentnummer 2021026712 worden de vooroverlegreacties puntsgewijs beschreven. Daarbij zijn de overwegingen voor eventuele planaanpassing benoemd. De Nota vooroverleg is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd, de aanpassingen zijn verwerkt in onderhavig ontwerpbestemmingsplan.

Participatie

Havermans heeft ervoor gekozen om, in verband met de geldende regels inzake het voorkomen van verspreiding van het coronavirus, de omgeving schriftelijk te informeren over zijn plannen door middel van een brief.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe met identificatienummer NL.IMRO.1719.0bp20Molendk1b-on01 van de gemeente **Drimmelen**

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

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

1.5 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;

1.7 agrarisch technisch hulpbedrijf
gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw of werk waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.8 agrarisch verwant bedrijf
bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.9 archeologische waarden
waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.10 algemene wet bestuursrecht
Wet van 4 juni 1992houdende algemene regels van bestuursrecht;

1.11 bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage
een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bed & breakfast
een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.14 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, inzamelen, herstellen, verhuren, opslaan en distribueren van goederen, alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bedrijven daaronder niet begrepen;

1.15 bedrijfsactiviteiten
handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.17 bedrijfswoning/dienstwoning
een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een of meerdere personen wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.18 Besluit externe veiligheid inrichtingen
Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.19 Besluit omgevingsrecht
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.20 bestaand
c. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
d. t.a.v. bebouwing m.b.t. dierplaatsen: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan en waarvoor tevens vergunning is verleend voor het aspect milieu, dan wel die mag worden gebouwd en milieuvergund wordt krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
e. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
f. t.a.v. gebruik m.b.t. dierplaatsen: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen en waarvoor tevens vergunning is verleend voor het aspect milieu, dan wel die milieuvergund wordt krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.21 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.24 bewerking
behandeling van een product zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

1.25 bijgebouw
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheid;

1.26 bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.27 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.28 bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.29 bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.31 bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 dagrecreatie
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.33 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 extensief recreatief medegebruik
die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.35 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen
dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

1.36 gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.37 geluidsgevoelige objecten
woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.38 hoofdbouwmassa
een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

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

1.40 inpandige statische opslag
het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.41 kamerverhuur
het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning;

1.42 kampeermiddel
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.43 kantoor
een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.44 landschappelijke inpassing
het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.45 landschappelijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.46 legaal aanwezige bebouwing
gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.47 loon(werk)bedrijf
een agrarisch technisch hulpbedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen – geheel of in overwegende mate diensten verleend op locatie aan land-, tuin-, bos-, of natuurbouw in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.48 mantelzorg
het bieden va n zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.49 mestbewerking
behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

1.50 mestverwerking
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigingen;

1.51 minicamping
een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een (agrarisch) bedrijf of een burgerwoning, waarbij de plaatsing van kampeermiddelen is toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;

1.52 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.53 nutsvoorzieningen
gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

1.54 omgevingsvergunning
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.55 planperiode
periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan;

1.56 ruimtelijke ontwikkeling
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

1.57 seksinrichting
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.58 slopen
geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.59 statische opslag
opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke;

1.60 streekgebonden producte
producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

1.61 Verordening ruimte
Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant, met inbegrip van wijzigingen en zoals vastgesteld op 7 juli 2017 en geldend vanaf 15 juli 2017;

1.62 vloeroppervlak(te)
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.63 watergang
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.64 Wet geluidhinder
Wet van 16 februari 1979 houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder;

1.65 Wet ruimtelijke ordening
Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening;

1.66 woning/ wooneenheid
een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

1.67 woningsplitsing
het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

1.68 Woningwet

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
b. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen-Landschappelijke inpassing

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Groen-Landschappelijke inpassing aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing (Bijlage 6) van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
c. een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.

3.2.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in 3.1.1 lid c of 3.4.4;
c. het verwijderen van landschapselementen die zijn aangelegd en in stand worden gehouden in het kader van de landschappelijke inpassing (Bijlage 6) als bedoeld onder 3.1 uitgezonderd het verwijderen van landschapselementen ten behoeve van normaal onderhoud en beheer.

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

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

3.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.4.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

3.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;

c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	*Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden*
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang	de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang	het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

Artikel 4 Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch verwante bedrijven;
b. agrarisch technische hulpbedrijven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerk- en grondverzetbedrijf': tevens voor gebruik ten behoeve van een loonwerk- en grondverzetbedrijf;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a. Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven.

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Maximale bebouwde oppervlakte (m²)
(sb-20)	Specifieke vorm van bedrijf - 20	Agrarisch loonwerk- en grondverzetbedrijf bedrijf	Molendijk	1	1413

b. Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. per bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per bestemmingsvlak.

c. Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m².
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed&breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.
3. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
5. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
7. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1.

d. Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.2.

e. Carnavalswagens

Het gebruik van één of meerdere gebouwen binnen het bestemmingsvlak voor het bouwen van carnavalswagens is toegestaan, mits aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan of na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.2.

a. het gebouw is gelegen op grotere afstand dan 50 meter van een (bedrijfs-)woning op een naastgelegen bouwvlak ofwel bestemmingsvlak;

b. het gebruik is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bebouwde oppervlakte

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.2.3 Maatvoeringseisen

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat voor zover in de tabel in 4.1.2 onder a een bebouwde oppervlakte is opgenomen, die oppervlakte als maximum geldt. Deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

4.2.4 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	**Min.**	
afstand tot de as van de weg wanneer de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gesitueerd		
Bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
Bedrijfsgebouwen	**Min.**	**Max.**
goothoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	15°	60°
Bedrijfswoning	**Min.**	**Max.**
goothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
inhoud		maximaal 750 m³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het gehele bestaande boerderijlichaam/ bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	**Max.**	
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	80 m²	
goothoogte	3,3	
bouwhoogte	6 m	

afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	15 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Max.**
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1m; overige: 2m
bouwhoogte van carports c.1. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m^2
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

a. Voorzover in de Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven in 4.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' geldt, in afwijking van bovenstaande tabel, de met deze aanduiding aangeduide bouwhoogte als maximum.
c. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

4.2.5 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
b. de bedrijfswoning wordt niet dichter naar de weg gebouwd;
c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Een omgevingsvergunning voor (bouw)werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 kan slechts worden verleend indien de benodigde landschappelijke inpassing van het perceel overeenkomstig Bijlage 1 bij de regels is gerealiseerd.
b. Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van de in lid 4.6.1. genoemde doeleinden is slechts toegestaan indien:
    1. de benodigde landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels binnen 1 jaar wordt gerealiseerd
    2. de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels duurzaam in stand wordt gehouden

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
c. het bewerken van mest van derden;
d. detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1.2 onder a;
e. ondersteunende horeca;
f. een seksinrichting;
g. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
h. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
i. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
j. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
k. een risicovolle inrichting;
l. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties;
m. het gebruik van gronden ten behoeve van een loonwerk- en grondverzetbedrijf zonder dat de benodigde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
n. de opslag voor zand- en/of grond niet meer bedraagt dan 100m³;
o. de opslag van los gestort materiaal, waaronder onder meer puin, klinkers en groenafval wordt begrepen niet meer dan 50m³ bedraagt.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1.2 onder c teneinde als nevenactiviteit bij een bedrijfswoning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan alsmede toe te staan in vrijstaande bijgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

8. deze nevenactiviteit is in de bedrijfswoning, in aangebouwde bijgebouwen en in vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
9. in afwijking van het bepaalde onder a. is bed & breakfast niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen op

gronden die zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
10. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
11. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
12. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
13. ten behoeve van de bed & breakfastvoorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
14. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
15. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
16. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
17. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen.

4.5.2 Omgevingsvergunning gebruiken carnavalsloodsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder f teneinde het gebruiken van gebouwen voor het bouwen van carnavalswagens mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het gebruik is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
2. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiend uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
3. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
4. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging naar andere vorm van agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van een agrarisch verwant of een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde een waardevol pand of een rijksmonument) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 4.2
e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting plaats te vinden en in stand te worden gehouden; Hiertoe kan de bestemming Artikel 3 Groen-Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien een landschappelijke inpassing middels erfbeplanting niet mogelijk is, dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied"
    2. zuinig ruimtegebruik:
        - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
        - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
    3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde

cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
    - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
    - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
  4. verkeer en parkeren:
    - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
    - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
j. uit een te overleggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
k. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de omvang van het bestemmingsvlak niet groter zijn dan 1,5 ha;
l. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' gelden de volgende bepalingen:
  1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
  2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
  3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
  4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
  5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 4.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
  6. de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

4.6.2 Wijziging tbv woondoeleinden/woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in Artikel 22 Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 1, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Algemene regels geldend voor wijziging naar Wonen:

a. herbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij is niet toegestaan als sprake is van een gemeentelijk of rijksmonument;
b. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal /het inpandig deel) bebouwing mag worden gewijzigd mits de nieuwe situering van de woning stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar is;
c. de inhoud van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag worden vergroot tot 750 m³. Een grotere inhoudsmaat is toegestaan indien wordt voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 22.2.3 ofwel na toepassing van artikel 22.3.4 van het bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 1; Een vergroting van de inhoudsmaat boven de 750 m³ is uitsluitend mogelijk na toepassing van artikel 22.3.4 van het bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 1;
d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen (indien sprake is van wijziging naar wonen in combinatie met woningsplitsing gelden onderstaande maatvoeringen voor de totale gezamenlijke oppervlaktemaatvoeringen na wijziging):
  1. indien het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1500 m² bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
  2. indien het bestemmingsvlak Wonen groter wordt dan 1500 m², maar maximaal 5000 m² dan:
    - dient sprake te zijn van de realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke

inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 3 Groen-Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien een landschappelijke inpassing middels erfbeplanting niet mogelijk is, dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied";
- wordt toepassing gegeven aan de sloopbonusregeling als opgenomen in 22.3.1 of 22.3.4;

3. indien het bestemmingsvlak Wonen groter wordt dan 5000 m² en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 500 m², dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hiervoor genoemd;
4. zuinig ruimtegebruik:
   - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
   - nieuwbouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' plaatsvinden;
5. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;

e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
g. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
h. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
l. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
m. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen uitsluitend wanneer geen sprake is van woningsplitsing;
n. er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat opgenomen, voor zover mogelijk kleiner dan het bestemmingsvlak Artikel 4 Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf, afgestemd op de situering van de gebouwen; voor het overige wordt de agrarische gebiedsbestemming overgenomen;
o. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 5.000 m²;
p. de regels van Artikel 22 Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Specifieke regels uitsluitend van toepassing bij wijziging naar wonen in combinatie met woningsplitsing:

q. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m3 bedraagt;
r. voor woningsplitsing gelden de volgende voorwaarden:
   1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, al dan niet voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
   2. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing. In dit verband geldt na woningsplitsing een sloopverbod ;
   3. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (middelhoge) verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m;
2. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 1000 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming tot een grotere dieper en oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de diepte van de grondbewerkingen en de bebouwde oppervlakte als bepaald in 5.2, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport(conform vigerende KNA) , in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast. zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.

5.3.2 Archeologisch rapport

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

5.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in 5.3.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

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

5.4.1 Omgevingsvergunning

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

1. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 1000 m² en dieper dan 0,5 m;
2. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,5 m;
4. het verlagen van het grondwaterpeil.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
b. het gaat om het aanleggen van drainages;
c. Op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
e. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht,mits verricht door een terzake deskundige, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid die in het bezit is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen .

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

1. Het is verboden de voor de 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1000 m² en niet dieper gaat dan 0,5 m onder maaiveld.
2. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
3. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
4. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

5.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.5.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of

c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.

5.5.3 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 5.5.1 onder c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging verwijdering dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde-Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens de bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

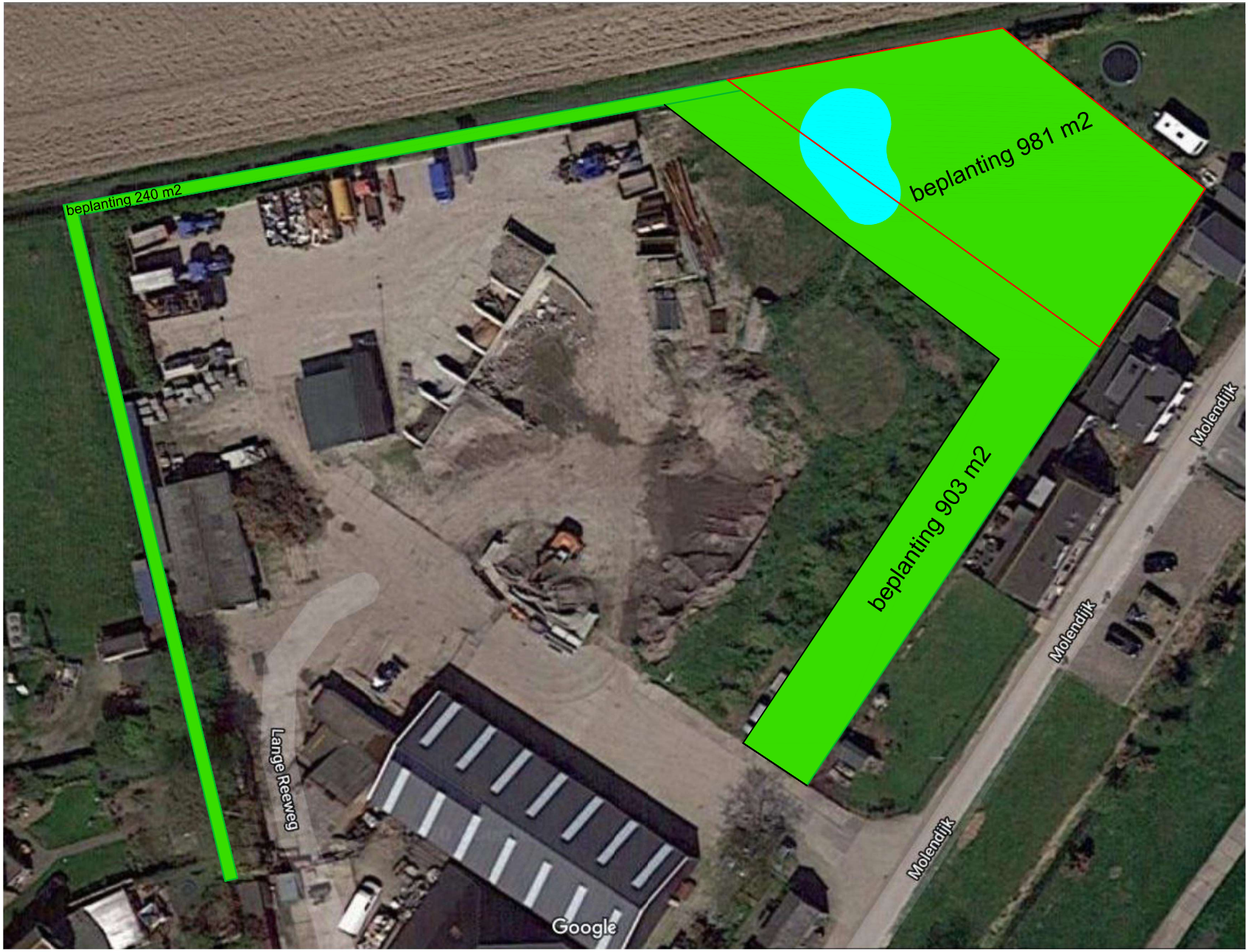
d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

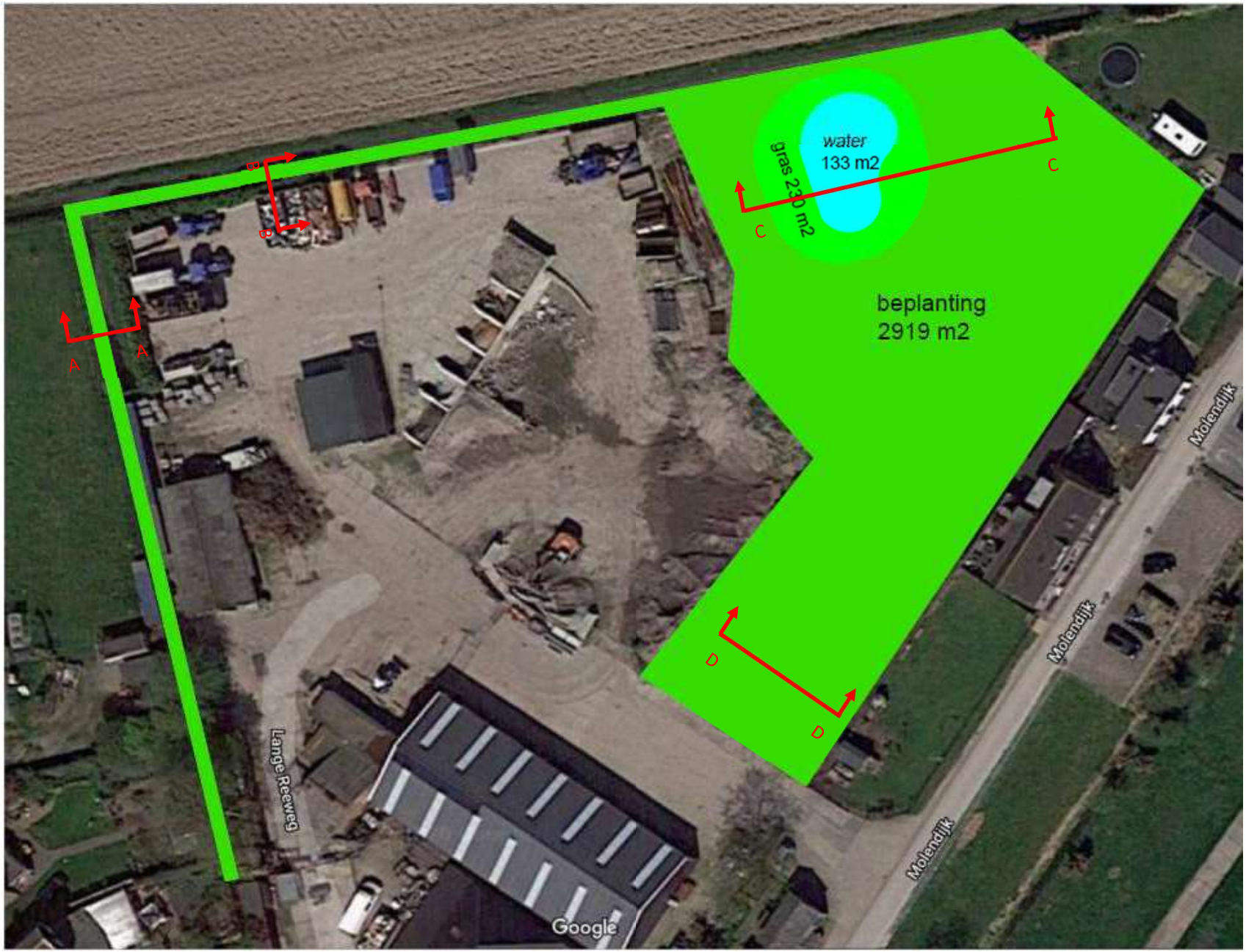
Artikel 9 Slotregel

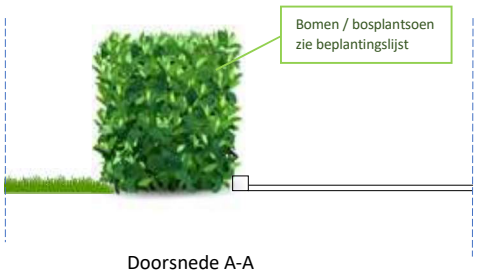
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe'

Bijlagen bij regels

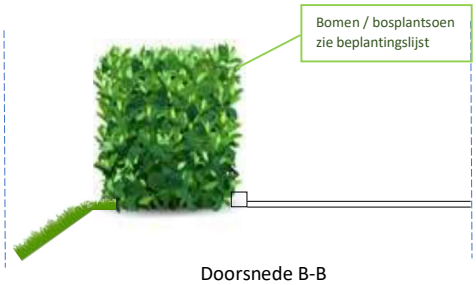
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing


beplanting 240 m2
beplanting 981 m2
beplanting 903 m2
Lange Reeweg
Molendijk
Molendijk
Molendijk
Google

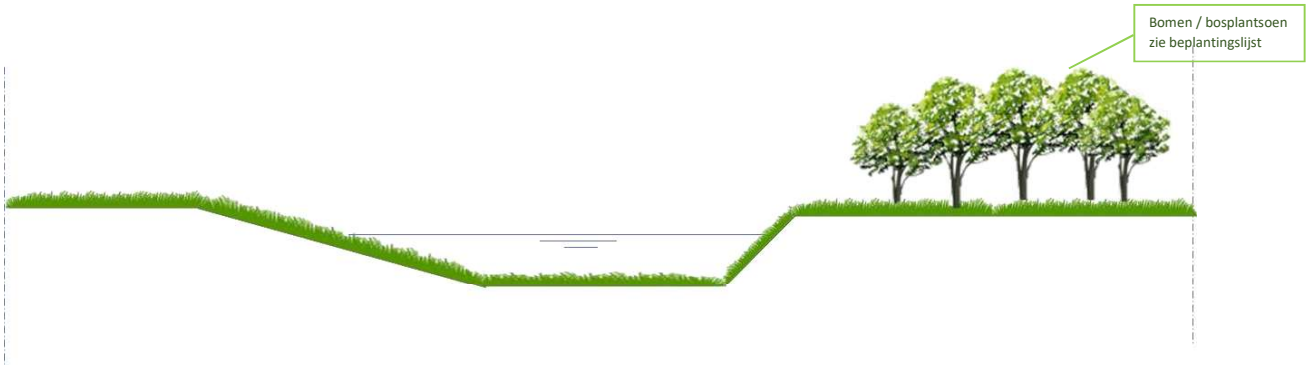

water
133 m2
gras 230 m2
beplanting
2919 m2
A
A
B
B
C
C
D
D
Lange Reeweg
Molendijk
Molendijk
Molendijk
Google



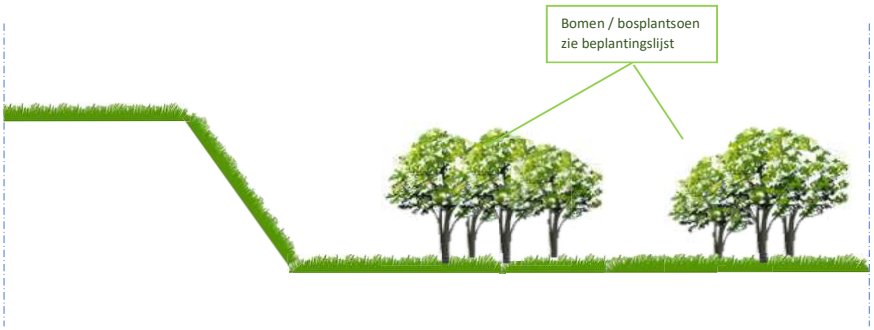
Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Doorsnede C-C



Doorsnede D-D

van Kaam Tuinplanten

Havermans Grondverzet
Molendijk 1
4826 RR Lage Zwaluwe

FACTUUR

Factuurnummer: 196539
Factuurdatum: 13-7-2019
Klantnummer: 130
BTW-Nummer:
Blad: 1

Geleverd d.d.: 6-7-2019

Aantal	Omschrijving	Referentie	BTW	Prijs	Bedrag Eur
1	**totaal**		L	**€ 23.051,00**	**€ 23.051,00**
200	Acer campestre				
100	Alnus glutinosa				
150	Carpinus betulus				
25	Castanea sativa				
150	Cornus sanguinea				
100	Corylus avellana				
150	Crataegus monogyna				
75	Euonymus europeus				
150	Fagus sylvatica				
100	Fraxinus excelsior				
10	Juglans regia				
250	Ligustrum vulgare (bladhoudend)				
50	Prunus spinosa				
25	Prunus avium				
150	Quercus robur				
150	Rosa canina				
150	Rosa rubiginosa				
50	Salix purpurea				
150	Salix repens				
25	Salix triandra				
100	Sambucus nigra				
100	Sorbus aucuparia				
100	Viburnum opulus				
1	leveren beplanting;				
1	aanleg en beplanting planten;				
1	Garantie en nazorg beplanting;				

Totaal planten:	23.051,00
Subtotaal:	23.051,00
9,00 % BTW (L);	2.074,59
FACTUURBEDRAG Eur:	**25.125,59**

Gelieve deze factuur te betalen binnen 30 dagen, er mag geen betalings korting worden ingehouden. Let op Nieuw bankrekening nummer

Adres: Brandestraat 7, 4927 PA Hooge Zwaluwe
Telefoon: 06 - 51886330
Email: thomas@vankaamtuinplanten.nl
Fytosanitair registratienr: NL-758116810
Email t.b.v. facturen: administratie@vankaamtuinplanten.nl
IBAN Banknr.: NL04 INGB 0008507042
KVK nr.: 73195103
BTW nr.: NL 859394657 B01
NAKtuinbouw: 84098

Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl