VASTGESTELD

ZANDSTRAAT 2, HOOGE ZWALUWE GEMEENTE DRIMMELEN



ORDITO.NL

BESTEMMINGSPLAN ZANDSTRAAT 2, HOOGE ZWALUWE
GEMEENTE DRIMMELEN

Planstatus	**Vastgesteld**
Datum	**24 - 06 - 2024**
Plan identificatie	**NL.IMRO.1719.0bpzandstraat2-vg01**
Auteur(s)	**Ordito**



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3 Geldend bestemmingsplan 3
1.4 Bij het plan behorende stukken 4
1.5 Leeswijzer 4

2. Bestaande situatie 5
2.1 Ligging in groter verband 5
2.2 Plangebied 5

3. Toekomstige situatie 7
3.1 Planvoornemen 7
3.2 Landschappelijke inpassing 8
3.3 Verkeer en parkeren 9

4. Beleidskader 10
4.1 Rijksbeleid 10
4.2 Provinciaal beleid 11
4.3 Gemeentelijk beleid 24

5. Randvoorwaarden 26
5.1 Archeologie en cultuurhistorie 26
5.2 Bedrijven en milieuzonering 28
5.3 Bodemkwaliteit 30
5.4 Externe veiligheid 31
5.5 Geluid 34
5.6 Luchtkwaliteit 35
5.7 Natuurwetgeving 36
5.9 Stikstof 37
5.10 Water 38

6 Juridische aspecten 43
6.1 Systematiek van de regels 43
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 44

7. Uitvoerbaarheid 45
7.1 Economische uitvoerbaarheid 45
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 3: Bodemonderzoek
Bijlage 4: Quickscan natuurwetgeving
Bijlage 5: Stikstofdepositie
Bijlage 6: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 7: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om het bestaande bedrijf aan de Zandstraat 2 in Hooge Zwaluwe (gemeente Drimmelen) van de juiste bestemming te voorzien.

Het bestemmingsplan is bedoeld om de bestaande bedrijfsfunctie ‘groothandel in hout en bouwmaterialen’ te legaliseren. Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De percelen kennen op basis van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ met als nevenactiviteit een bouwbedrijf (westelijk deel) en de bestemming ‘Agrarisch – 2’ (oostelijk deel). De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn niet geheel conform het vigerend bestemmingsplan.

Om het plangebied van de juiste bestemming te voorzien, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Middels dit bestemmingsplan wordt de legalisatie van de groothandel in hout en bouwmaterialen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

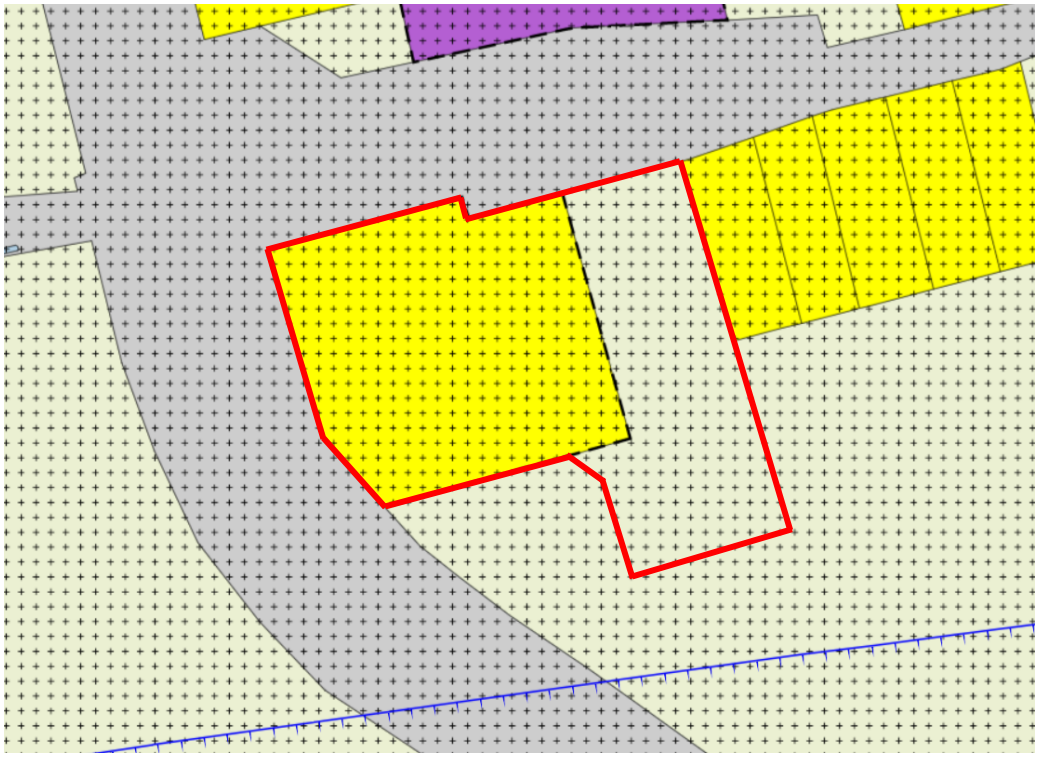
Het plangebied is gelegen aan de Zandstraat in het buitengebied van de gemeente Drimmelen, ten zuiden van de dorpskern Hooge Zwaluwe. Aan de oost-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrenst door landbouwgronden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich aan de Zandstraat een mix van woningen en bedrijven. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, Sectie I, nummers 3843 en 3844 en kent een totale oppervlakte van circa 4.200 m².



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de raad op 23 december 2015 en het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Veegplan 1’, vastgesteld door de raad op 7 oktober 2020.



Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied”

Wonen
De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen, bed & breakfast en/of een theetuin en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een en ander met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemming.

Daarbij geldt voor ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 17’ uitsluitend een bouwbedrijf is toegestaan. Het bouwbedrijf heeft een maximale oppervlakte van 1.100 m².

Agrarisch - 2
De voor ‘Agrarisch – 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie, agrarisch gebruik, nevenactiviteiten, behoud en herstel van landschapswaarden, cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting en een antennemast.

Waarde Archeologie – 1
Verder kent het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 1’. Dergelijke gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het

behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende (hoge) verwachte archeologische (verwachtings)waarden. Op deze gronden geldt een archeologische onderzoeksgrens bij bodemingrepen die dieper reiken dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte hebben dan 100 m².

'Wetgevingszone – reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook'
Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook' geldt ter bescherming van de aanleg van een buisleidingenstrook de volgende bepaling: het is niet toegestaan om op de gebieden met de aanduiding 'wetgevingszone – voorkeurstracé buisleidingenstrook' te bouwen.

Het planvoornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
  Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
  In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
  In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke opbouw. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het geldend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Drimmelen bestaat uit de kernen Made, Drimmelen, Terheijden, Wagenberg, Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe. De gemeente Drimmelen ligt in de provincie Noord-Brabant en wordt omringd door de gemeenten Altena, Geertruidenberg, Oosterhout, Breda, Dordrecht en Moerdijk.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Drimmelen, ten zuiden van de dorpskern Hooge Zwaluwe en ten noorden van de dorpskern Wagenberg. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de N285, aan de westzijde de Wagenbergsestraat en aan de noordzijde de Zandstraat. De bebouwing aan het lint de Zandstraat is ruim opgezet en wordt gekenmerkt door een mix van woningen en bedrijven. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk landbouwgronden.



Ligging plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.200 m² waarop een groothandel in hout en bouwmaterialen gevestigd is met een daarbij behorende bedrijfswoning. De loods heeft een oppervlakte van circa 1.100 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 200 m² en goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Het gebied ten oosten van de loods wordt gebruikt voor het opslaan van goederen in de buitenruimte. Dit deel heeft een oppervlakte van circa 1.600 m².



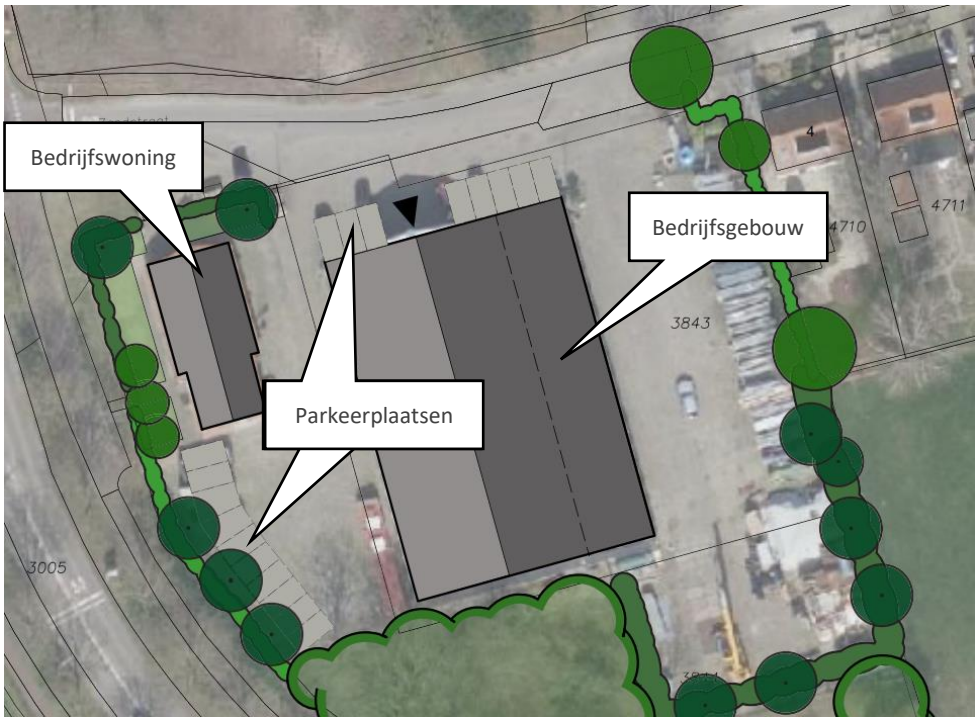
Bestaande situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het legaliseren van het bedrijf aan de Zandstraat 2 in Hooge Zwaluwe. Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.200 m² waarop zich een groothandel in hout en bouwmaterialen bevindt met een daarbij behorende bedrijfswoning. De bedrijfswoning en loods hebben een oppervlakte van respectievelijk 200 m² en 1.100 m². In de toekomstige situatie blijven de bedrijfswoning en de bestaande loods ongewijzigd.

De huidige bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bouwbedrijf' wordt gewijzigd in 'Bedrijf' met aanduiding 'Groothandel in hout en bouwmaterialen'. De bestemming van de huidige woning wordt gewijzigd van 'Wonen' naar bedrijfswoning binnen de bestemming 'Bedrijf'. De bouwmogelijkheden voor de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning blijven ongewijzigd. Er vinden als gevolg van dit bestemmingsplan geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Aan de oostzijde worden de gronden direct naast de loods met de huidige bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in 'Bedrijf' zonder bouwmogelijkheden. Deze gronden naast de loods worden in de bestaande situatie gebruikt als voor vervoersbewegingen en laden en lossen. Dit deel aan de oostzijde van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². In totaal heeft de nieuwe bestemming Bedrijf een oppervlakte van 3.800 m2. Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast.



Toekomstige situatie plangebied

Vanuit het akoestisch onderzoek industrielawaai is bepaald dat alle zaagwerkzaamheden in de toekomstige situatie in het afgesloten bedrijfspand plaatsvinden.

In de toekomstige situatie gaat het laden en lossen op de achterzijde van het terrein plaatsvinden, daarvoor wordt een rijrichting langs de loods af gecreëerd. Het parkeren vindt in de toekomstige situatie plaats tussen het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning, zowel bedrijfswagens als klanten

kunnen hier parkeren. De ontsluiting van het plangebied gaat in zijn volledigheid via de Zandstraat en Wagenbergsestraat naar de N285.

3.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat ze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. Voor dit planvoornemen is daarbij aangesloten bij de uitgangspunten van de Structuurvisie 'Landschappelijke Kwaliteit Buitengebied'.

De landschappelijk inpassing aan de westzijde zal bestaan uit de volgende onderdelen:
- aanplant 2x walnotenboom;
- aanleg grasstroken (120 m²);
- aanplant beukenhaag (40 m) (verwijderen bestaande erfafscheiding);
- behoud lindebomen;
- behouden laurierhaag;
- aanplant 3x gewone es.

De landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde zal bestaan uit de volgende onderdelen:
- behouden van 3 solitaire bomen;
- laurierhaag opnemen in nieuwe houtwal;
- aanplant van 6 solitaire landschapsbomen;
- aanplant houtwal (230 m²).



Landschappelijke inpassing

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het planvoornemen betreft het voorzien van de juiste bestemming ter plaatse van de Zandstraat 2 in Hooge Zwaluwe. In de nieuwe situatie wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Hierdoor blijft de verkeerssituatie ter plaatse van de Zandstraat 2 hetzelfde. Voor een loods/ opslag geldt volgens de CROW-publicatie 381, uitgaande van niet stedelijk gebied en buitengebied, een verkeersgeneratie van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 motorvoertuigen (per 100 m² bvo) per etmaal. In onderstaande tabel zijn de cijfers met betrekking tot de verkeersgeneratie uiteengezet.

	Huidige situatie	**Toekomstige situatie**
Minimale verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)	3,9	3,9
Maximale verkeersgeneratie (per 100 m² bvo)	5,9	5,9
Minimale verkeersgeneratie totale oppervlakte	42,9	42,9
Maximale verkeersgeneratie totale oppervlakte	62,7	62,7

Het bedrijf ter plaatse van de Zandstraat 2 heeft een bvo van 1.100 m², wat leidt tot een minimale verkeersgeneratie van 42,9 en een maximale verkeersgeneratie van 62,7 motorvoertuigen per etmaal. De Zandstraat en de Wagenbergsestraat beschikken in de huidige situatie en tevens in de nieuwe situatie over voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen af te wikkelen.

Parkeren

Bij het in kaart brengen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van het Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028. In het Beleidsplan is aangegeven dat aangesloten wordt bij de meest recente landelijke parkeercijfers, dus bij de normen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het plangebied wordt aangesloten bij de parkeercijfers voor weinig stedelijk en buitengebied.

Het plan bestaat uit een loods van 1.100 m². Voor een loods/ opslag in niet stedelijk/ buitengebied geldt een parkeernorm (per 100 m²) van minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen. Voor het plangebied geldt een minimale parkeereis van 8,8 parkeerplaatsen en een maximale parkeereis van 14,3. Dat betekent dat er afgerond 12 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

De parkeersituatie in het planvoornemen wordt geheel opgelost binnen het plangebied.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van dit plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met dit planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van dit plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkintreding van 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen voor decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenst versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is herzien en per 1 juli 2017 is de 'Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is. Dit plan voorziet in de juiste bestemming van bestaande groothandel in hout en bouwmaterialen.

Volgens de overzichtsuitspraak geldt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer er een bedrijfsgebouw met 500 m² wordt uitgebreid. De legalisatie van het bedrijf voorziet niet in een uitbreiding van meer dan 500 m². Er wordt namelijk geen bebouwing toegevoegd in het beoogde planvoornemen. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur, erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De

Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.
De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdopgaven:

- Hoofdopgave I: werken aan de Brabantse energietransitie;
- Hoofdopgave II: werken aan een klimaatproof Brabant;
- Hoofdopgave III: werken aan de slimme netwerkstad;
- Hoofdopgave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de hoofdopgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. In april 2022 is de Interim Omgevingsverordening geactualiseerd. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
  (Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
  (Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Landelijk gebied**
  (Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Bescherming Natura 2000**
  (Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Gemengd landelijk gebied**
  (Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied)
- **Normen wateroverlast**
  (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Aangewezen gebied voor peilbesluit**
  (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Normen wateroverlast buiten stedelijk gebied**
  (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Landelijk gebied
In de “Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant” wordt het plangebied op de structurenkaart aangemerkt als “gemengd landelijk gebied”.

Het initiatief betreft enerzijds het aanpassen van de huidige bestemming Wonen met een bouwbedrijf als nevenactiviteit naar de bestemming Bedrijf met een bedrijfswoning. Hierbij vindt geen toename van de bebouwing plaats. Daarnaast zal aan de oostzijde van het plangebied de bedrijfsactiviteiten voor laden en lossen binnen de huidige bestemming Agrarisch - 2 omgezet moeten worden naar de bestemming Bedrijf (zonder bouwmogelijkheden).

Voor bestaande niet-agrarische functies in landelijk gebied is artikel 3.71 van toepassing, waarbij tevens voorzien kan worden in een redelijke uitbreiding.

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
   De groothandelsonderneming voor hoofdzakelijk pvc bouwmaterialen heeft momenteel de bestemming Wonen met als nevenactiviteit bouwbedrijf met een oppervlakte van 1.100 m2. Aangezien de activiteiten verschoven zijn van bouwbedrijf naar een groothandel in hout- en bouwmaterialen wordt de bestemming hierop aangepast. Vanwege de aard en oppervlakte van de bestaande bedrijfsactiviteiten is een bestemming Bedrijf met een bedrijfswoning beter passend dan de huidige bestemming Wonen met bedrijf als nevenactiviteit. Op deze wijze worden de bestaande planologische gebruiksactiviteiten passend vastgelegd.
b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
   Niet van toepassing.
c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

Landelijk gebied (art. 3.71) - Ontwikkelingsrichting

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die kan voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.
2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.
3. 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.

Ad. 1 Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.

Buurtschap Helkant

Vervelde is reeds lange tijd gevestigd aan de Zandstraat 2 te Hooge Zwaluwe. Hoewel het adres Hooge Zwaluwe vermeld ligt het bedrijf in het buurtschap Helkant. Helkant is een buurtschap met zo'n honderd woningen en nog net geen driehonderd inwoners. Het buurtschap ligt vlak naast het buurtschap Stuivezand aan de Kerkdijk en de Helkantsedijk op de weg tussen Wagenberg en Hooge Zwaluwe en is omstreeks 1850 opgericht. Helkant wordt als aparte kern aangegeven door de gemeente Drimmelen, daarvoor viel het onder het dorp Hooge Zwaluwe. Het buurtschap wordt met bebouwde kom borden aangegeven, waarbij een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Direct ten westen van het bedrijf Zandstraat 2 staat het bebouwde kom bord aan de Wagenbergsestraat. Centraal in het buurtschap Helkant overheerst de woonfunctie, terwijl aan de randen een afwisseling van wonen met (agrarische) bedrijven te vinden is.



Bebouwde kom bord buurtschap Helkant staat direct naast het bedrijf Zandstraat 2 (rechts op foto)

Het plangebied aan de Zandstraat 2 bevindt zich dus binnen de bebouwde kom van het buurtschap Helkant. Het bedrijf is al ruim 30 jaar gespecialiseerd in de verkoop van PVC, beregening, zink en netwerk, constructie en overige handelsartikelen. Het is een familiebedrijf dat al vanaf 1962 actief is.

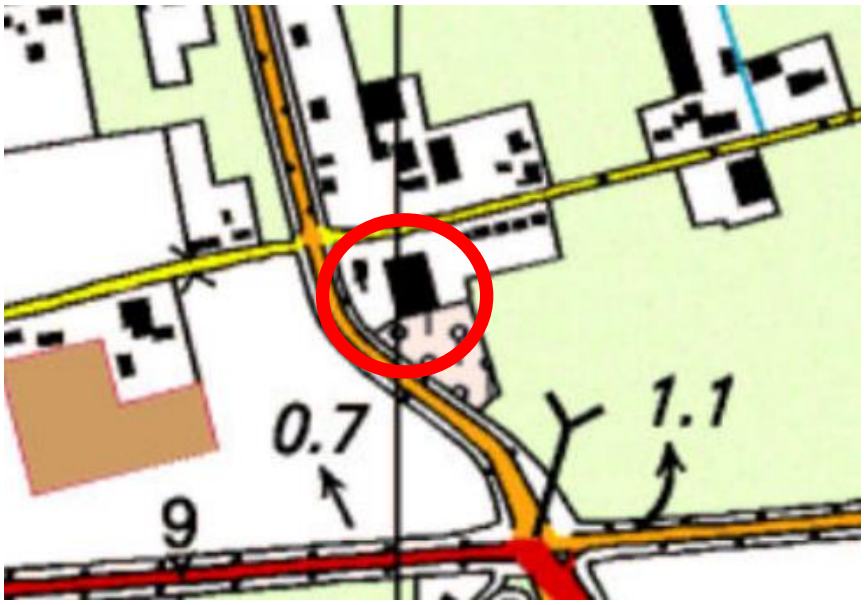


Bestaande situatie Zandstraat/ Helkant

Op de volgende afbeeldingen is te zien dat de loods ca. 1998 is opgericht en dat tevens de agrarische bestemming aan de oostzijde van het plangebied vanaf die tijd ook niet meer als agrarisch wordt gebruikt.



Topo tijdreis Zandstraat 2 1997



Topo tijdreis Zandstraat 2 1998

(Verlengde) Zandstraat

Het plangebied bevindt zich aan de Zandstraat in de bebouwde kom van het buurtschap Helkant. De Zandstraat loopt aan de westzijde de Wagenbergsestraat verder over in de Verlengde Zandstraat. De (Verlengde) Zandstraat bestaat uit een mix van woningen en (agrarische) bedrijven. Direct aan de overzijde van het plangebied Zandstraat 2 bevindt zich aan Zandstraat 2 een autobedrijf en een bouwbedrijf. Het bedrijfsperceel Zandstraat 1 is met een omvang van 4.100 m2 en een toegestane bebouwing van 1.910 m2 groter dan de gewenste nieuwe omvang van Zandstraat 2.
De locatie wordt via de Wagenbergestraat direct ontsloten richting de rotonde van de N285, van waaruit de A59, Breda, Zevenbergen en Made snel te bereiken zijn. De rotonde van de N285 ligt op slechts 280 meter vanaf het bedrijf Zandstraat 2.

Direct grenzend aan de oostzijde van het plangebied Zandstraat 2 bevinden zich vijf vrijstaande woningen. Verder richting het oosten van de Zandstraat zijn afwisselend woningen en agrarische bedrijven aanwezig. Aan de westzijde van de Wagenbergsestraat zijn aan de Verlengde Zandstraat enkele woningen en voormalige agrarische bedrijven te vinden.

Wagenbergsestraat

De Wagenbergsestraat betreft een doorgaande weg die haaks op de Zandstraat staat. De weg loopt in noordelijke richting over in de Kerkdijk richting Hooge Zwaluwe. In het zuiden zorgt de Wagenbergsestraat voor de verbinding met de N285.

Zonzeelseweg

Ten noordwesten van het buurtschap Helkant bevindt zich de Zonzeelseweg. De Zonzeelseweg wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven. Aan het oostelijke deel van de Zonzeelseweg zijn enkele woningen aanwezig.

Wagenberg

Het plangebied Zandstraat 2 ligt direct ten noorden van de bebouwde kom van de dorpskern Wagenberg. Hemelsbreed bedraagt de afstand tussen het bedrijf Zandstraat 2 en de bebouwde kom

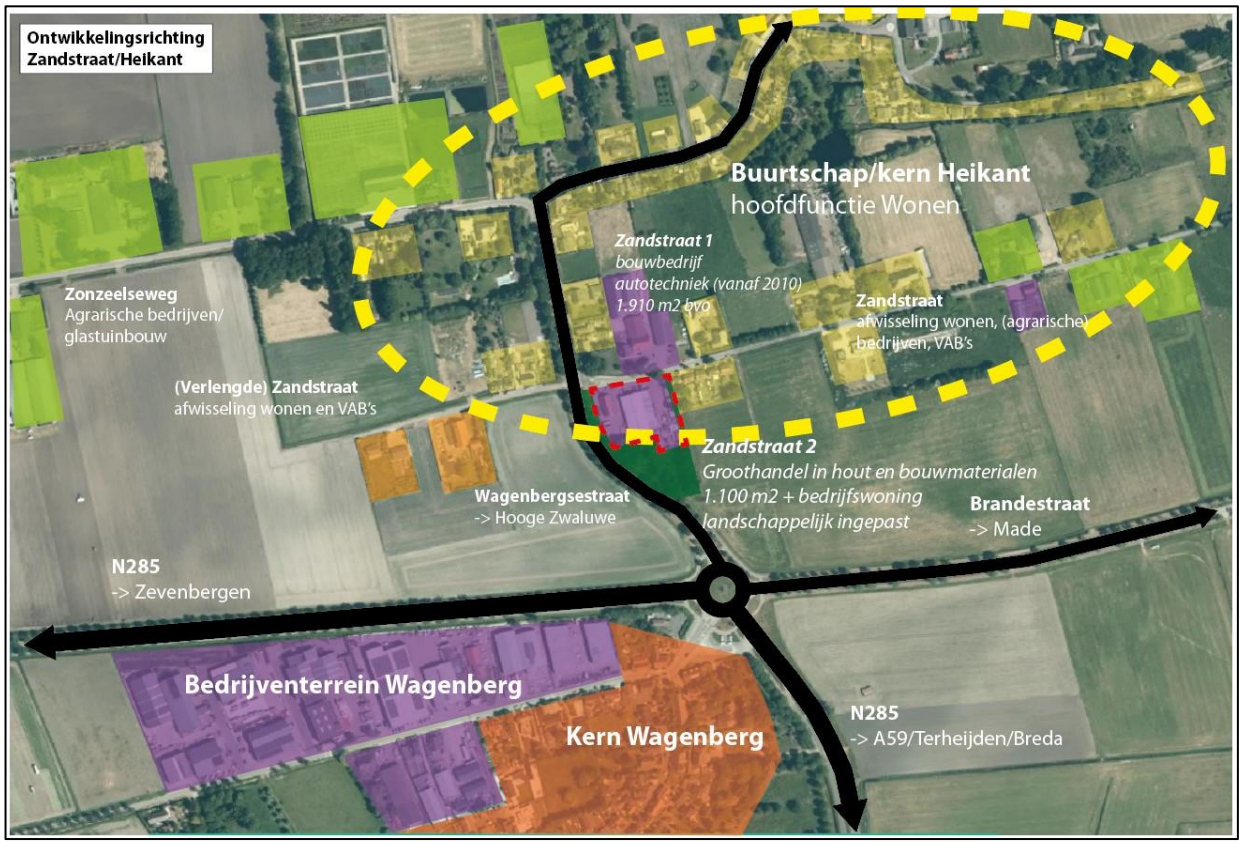
van Wagenberg ca. 170 meter. Ten zuiden van de N285 bevindt zich het bedrijventerrein Wagenberg aan de noordwestzijde van de kern Wagenberg. Dit cluster met bedrijven is vanaf 2004 ontwikkeld.

Gewenste Ontwikkelingsrichting Helkant- Zandstraat 2

Voor de toekomst van het buurtschap Helkant is het gewenst dat juist de mix van woningen en (agrarische) bedrijvigheid aan de randen behouden blijft. Op deze wijze behoudt het buurtschap zijn levendigheid en karakter.

De bedrijven aan de Zandstraat zijn reeds lange tijd aanwezig en goed ingepast in de omgeving en ruimtelijke structuur. Door de directe verbinding naar de N285 (op slechts 280 meter afstand) is de bereikbaarheid van de bedrijven goed. Doordat er nauwelijks woningen van derden tussen de bedrijven Zandstraat 1 en 2 en de N285 liggen, is er nauwelijks sprake van overlast door verkeer van de bedrijven richting omwonenden.

De gewenste ontwikkeling voor Zandstraat 2 is gericht op het formaliseren van het bestaande bedrijf aan de Zandstraat 2 te Hooge Zwaluwe dat al minimaal 30 jaar op deze locatie is gevestigd. Doordat de focus van het bedrijf in de loop der jaren verschoven is van aannemersbedrijf naar groothandel hout- en bouwmaterialen dient de bestemming afgestemd te worden op de feitelijke bedrijfsactiviteiten. De bedrijfswoning en loods blijven in de toekomstige situatie ongewijzigd. Er vinden dus als gevolg van het planvoornemen geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. De laad- en losmogelijkheden vinden in de toekomstige situatie plaats op de achterzijde van het terrein. De zaagwerkzaamheden worden in de toekomstige situatie naar het afgesloten bedrijfspand verplaatst. Waardoor hier geen overlast plaats vindt richting de omgeving. Het bedrijf wordt door de aan te brengen landschappelijke inpassing nog beter in de omgeving ingepast.



Ontwikkelingsrichting Zandstraat/ Helkant

Ad. 2 Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.

De gewijzigde bestemming van het bedrijf Zandstraat 2 heeft geen effecten op de mobiliteit. Het planvoornemen ziet namelijk niet toe in de uitbreiding van de bestaande bebouwing of de bedrijfsactiviteiten. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf blijft daardoor gelijk. Door de bijna directe aansluiting op de N285 is sprake van een goede bereikbaarheid, zonder dat dit tot overlast voor de omgeving zorgt.

Doordat het bedrijf al minimaal 30 jaar gevestigd is op deze locatie en er niet wordt voorzien in een bedrijfsuitbreiding heeft het planvoornemen geen effect op de leefbaarheid van de omliggende woningen aan de (Verlengde) Zandstraat.

Het planvoornemen betreft een bestaand bedrijf met bestaande bedrijfsbebouwing. Het plan heeft daardoor geen effecten op de leegstand elders.

Er is in dit geval geen sprake van een agrarisch bedrijf. In de directe omgeving van het bedrijf zijn wel agrarische bedrijven aanwezig. Deze agrarische bedrijven ondervinden geen hinder van het planvoornemen. Het planvoornemen heeft geen effecten voor de agrarische ontwikkeling in de omgeving.

Ad. 3 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.

Het bedrijf is al minimaal 30 jaar aanwezig op deze locatie. Door de vereiste landschappelijke inpassing wordt de omgevingskwaliteit verbetert. De zaagwerkzaamheden worden in de toekomstige situatie naar het afgesloten bedrijfspand verplaatst. Waardoor hier geen overlast plaats vindt richting de omgeving. Door het gebruik van de bestaande gebouwen wordt er geen leegstaand vastgoed in het buitengebied veroorzaakt.

Conclusie: Het initiatief voldoet aan de in artikel 3.71 genoemde aspecten. De planontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid.

Overige gebieden
De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)
Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art 3.7);
- Meerwaardecreatie (art 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
Het planvoornemen voorziet niet in de oprichting van nieuwe bouwwerken. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.2). Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.8 van de Interim Omgevingsverordening.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)
Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Op grond van de “Interim Omgevingsverordening Noord-

Brabant" (artikel 3.9) geldt voor het initiatief een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en een verplichte landschappelijke inpassing.

De provincie heeft in 2011 een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld, waarin enkele voorbeeldregelingen zijn beschreven voor gemeenten om nader invulling te kunnen geven aan de rood-met-groen koppeling. Op basis van de provinciale handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap" is er nader overleg gevoerd tussen gemeenten en de provincie in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van de regionale notitie "toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" en de gemeentelijke structuurvisie "landschappelijke kwaliteit buitengebied" van de gemeente Drimmelen.

In de structuurvisie wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

1. *Categorie 1:*
Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Hierbij wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering geëist.

2. *Categorie 2:*
Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed en ontwikkelingen die functioneel aan het buitengebied zijn verbonden of plaatsvinden in de hiervoor aangewezen gebieden. Hierbij wordt de kwaliteitsverbetering in het landschap vormgegeven door een goede landschappelijke inpassing.

3. *Categorie 3:*
Ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt via, met name, een wijzigingsplan of bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling in een andere categorie specifiek benoemd is.

Het planvoornemen betreft het legaliseren van het bedrijf aan de Zandstraat 2 in Hooge Zwaluwe. Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.200 m² waarop zich een groothandel in hout en bouwmaterialen bevindt met een daarbij behorende bedrijfswoning. De bedrijfswoning en loods hebben een oppervlakte van respectievelijk 200 m² en 1.100 m². Daarbij zullen de woon- en agrarische bestemmingen ter plaatse worden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming.

Voor elke categorie is een lijst opgenomen met mogelijke ontwikkelingen die binnen de betreffende categorie kunnen vallen. Onder categorie 3 is onder andere het volgende opgenomen:

- 'Omschakeling naar een ander bedrijfstype bij niet agrarische bedrijven'

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 3 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang/hoogte van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Vervolgens dient te worden bepaald waar de vereiste kwaliteitsbijdrage aan besteed zal worden. Dit betreft in ieder geval een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf alsmede het voldoen aan de algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht. Indien uit een berekening blijkt dat hiermee reeds volledig wordt voldaan aan de vereiste en berekende kwaliteitsverbetering, is geen verdere aanvullende tegenprestatie vereist. Indien echter met de landschappelijke inpassing nog niet volledig kan worden voldaan aan de berekende kwaliteitsbijdrage is voor het resterende bedrag wel een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging

noodzakelijk. Deze extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging (naast een goede landschappelijke inpassing) kan bestaan uit extra fysieke verbeteringen van het landschap en/of door het resterende bedrag te storten in een gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een dergelijk bedrag voor verbetering van het landschap kan als volgt worden bepaald: oppervlakte nieuwe ontwikkeling x waardevermeerdering van de betreffende grond x basisinspanning van 20%.

Voor het nader bepalen van de exacte omvang van de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee de tegenprestatie / investering van het landschap in euro's zijn vervolgens diverse methodieken mogelijk: – vaststellen van grondprijzen (bepaald percentage van waardestijging dient dan te worden geïnvesteerd); – vaststellen van forfaitaire bedragen (vaste bedragen afgeleid van realistische schatting van waardestijging); – taxatiewaarde (bepaald percentage van waardevermeerdering); – omvang van de investering (bepaald percentage van investering). In regioverband is voorgesteld om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen.

De omvang van de verbetering bedraagt: de uitbreiding van de ruimtelijke ontwikkeling x een waardevermeerdering x een 'verdeelsleutel' voor de betreffende ontwikkeling = € voor landschappelijke inpassing. Dit bedrag dient besteed te worden aan de groeninrichting op de locatie óf ergens elders in het buitengebied óf in een gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing te worden gestort. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering zijn in het Regionaal Ruimtelijk overleg de volgende basisprincipe afgesproken:

Basisinspanning	
Stedelijke uitbreiding	1% uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming	20% waardevermeerdering grond
Uitbreiding bebouwing	20% waardevermeerdering object
Hergebruik VAB woning	20% waardevermeerdering object
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of herget**Berekening investering in landschap** de)	20% van het verschil tussen een agrarische waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	maatwerk

De berekening voor de kwaliteitsverbetering van onderhavig planvoornemen is in onderstaande tabellen uiteengezet.

Bestaande en nieuwe situatie ondergrond	
Situatie bestaand	*m²*
Opp. wonen	ca. 500
Opp. tuin	ca. 1.000
Opp. bedrijfswoning	0
Opp. bedrijfsbebouwing niet-agrarisch bedrijf	ca. 1.100
Opp. bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf	0
Opp. agrarische cultuurgrond	ca. 1.600
Opp. groen	0
Totale oppervlakte bestaande situatie	ca. 4.200

Situatie nieuw	*m²*
Opp. wonen	0
Opp. tuin	0
Opp. bedrijfswoning	ca. 200
Opp. bedrijfsbebouwing niet-agrarisch bedrijf	ca. 1.100
Opp. bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf	ca. 2.482
Opp. agrarische cultuurgrond	0
Opp. groen	ca. 418
Totale oppervlakte nieuwe situatie	4.200

Waardevermeerdering				
Situatie bestaand	*Aantal eenheden*	*Eenheid*	*Prijs per eenheid*	*Totaalprijs*
Opp. wonen	ca. 500	m²	€ 250 ,-	€ 125.000
Opp. tuin 500 – 1.000 m²	ca. 500	m²	€ 125 ,-	€ 62.500
Opp. tuin 1.000 – 2.000 m²	ca. 500	m²	€ 25 ,-	€ 12.500
Opp. bedrijfswoning	0	m²	€ 120 ,-	-
Opp. bedrijfsbebouwing niet-agrarisch bedrijf	ca. 1.100	m²	€ 120 ,-	€ 132.000
Opp. bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf	0	m²	€ 75 ,-	-
Opp. agrarische cultuurgrond	ca. 1.600	m²	€ 6 ,-	€ 9.600
Opp. groen	0	m²	€ 1 ,-	-
Totale waarde bestaand				€ 341.600
Situatie nieuw				
Opp. wonen	0	m²	€ 250 ,-	-
Opp. tuin	0	m²		-
Opp. bedrijfswoning	ca. 200	m²	€ 120 ,-	€ 24.000
Opp. bedrijfsbebouwing niet-agrarisch bedrijf	ca. 1.100	m²	€ 120 ,-	€ 132.000
Opp. bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf	ca. 2.482	m²	€ 75 ,-	€ 186.150
Opp. agrarische cultuurgrond	0	m²	€ 6 ,-	-
Opp. groen	ca. 418	m²	€ 1 ,-	€ 418
Totale waarde nieuw				€ 342.568
Waardevermeerdering	€ 342.568	-	341.600 =	€ 968

Investering					
Investering op basis van redelijkheid	20 %	van	€ 968	=	€ 193,60

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Investering aanleg en beheer landschapselementen

Landschaps-element	Oppervlakte/ aantal	Kosten aanleg, norm per eenheid	Kosten aanleg	Kosten beheer per eenheid	Kosten beheer 6 jaar	Totaal
Houtwal/bos-singel	230 m2 (64 planten per are: 148 planten)	€ 2,30/stuk	€ 340,4	€ 2.331,2/ha (per jaar)	€ 321,7	€ 662,1
Knip- en scheerhaag	40 m1 /320 planten	€ 2,30/stuk	€ 736,-	€ 4,39/meter (per jaar)	€ 1.053,6	€ 1.789,6
(Solitaire) bomen	11	€ 90,22/stuk	€ 992,42	€ 31,86/stuk (per keer)	€ 350,46	€ 1.342,88
Bos/bossingel	1750 m2			€ 2.331,2/ha (per jaar)	€ 2.447,76	€ 2.447,76
Totaal landschaps-elementen						**€ 6.242,34**
Verplichte kwaliteits-verbetering						€ 193,60

Totaal	
Benodigde investering op basis van redelijkheid	€ 193,60
Totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering	€ 6.242,34
Totale extra kwaliteitswinst	€ 6.048,74

Het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 1 bij deze toelichting) zorgt voor een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

De landschappelijke inpassing van het plan is juridisch geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Op 18 november 2021 is de Omgevingsvisie Drimmelen vastgesteld. In de Omgevingsvisie laat de gemeente Drimmelen zien waar ze voor staan en waar ze naar toe willen in de toekomst. De combinatie van thema's, waarden en ambities bepaalt wat er wel en niet kan in de verschillende gebieden.

Met de visie wordt duidelijk de gemeente de fysieke leefomgeving wil beschermen, benutten en ontwikkelen en wat de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente is. Met de visie kan de gemeente integrale afwegingen maken ten aanzien van vraagstukken en ontwikkelingen over de leefomgeving, waarbij de gemeente via de visie zowel op gebieds- als themaniveau kan beoordelen of nieuwe ontwikkelingen en concrete aanvragen passen bij de ambities en waarden van de gemeente.

Ook inwoners, ondernemers en stakeholders kunnen in de visie zien wat de ambities zijn en hoe hun plannen en ideeën daarbij aansluiten. Met de visie wil de gemeente bewoners, ondernemers en organisaties inspireren. Het doel is om samen de gemeente nog leefbaarder, veiliger, toekomstbestendiger en duurzamer te maken.
In de visie staan de kaders die de gemeente per gebied belangrijk vindt voor nieuwe initiatieven. Deze kaders zijn de onderdelen van de visie, namelijk de thema's, waarden en ambities. De gemeente bepaalt in de visie niet precies wat er ergens moet gebeuren, maar geeft met de kaders aan wat de gemeente belangrijk vindt. Daarbij worden bewoners, organisaties en ondernemers uitgedaagd om met plannen te komen die hierbij aansluiten.

Vanuit de visie is de locatie gelegen in een gebied dat nader is aangemerkt als 'buitengebied'. De gemeente Drimmelen heeft een aantrekkelijk buitengebied door het gevarieerde landschap. Het westen is relatief open en grootschalig en naar het zuidoosten toe wordt het steeds kleinschaliger en meer verweven. Het buitengebied beschikt over een goed fietsnetwerk voor recreanten, dat nog beter kan worden gemaakt met het toevoegen van enkele schakels. Ondanks de recreatieve uitstraling, bestaat de meeste ruimte in het buitengebied uit landbouwgronden. Door bedrijfsuitbreiding en strengere milieunormen neemt het aantal bedrijven en de werkgelegenheid fors af en vindt er een schaalvergroting plaats. De agrarische sector is van groot belang voor de voedselvoorziening en voor het behoud van het cultuurlandschap. Ook de cultuurhistorische elementen geven identiteit aan het gebied.

De gemeente streeft 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 het aantrekkelijke buitengebied. Het bestemmingsplan voor het buitengebied geeft de mogelijkheden aan. Aan agrarische bedrijven worden nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden als dit gelijk opgaat met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een recreatief toegankelijk buitengebied met toegankelijke natuurgebieden is van groot belang om het gebied te kunnen beleven. De kwaliteit van het buitengebied kan worden versterkt door ruimte te bieden aan (het behoud van) een uniek en divers aanbod van natuur, recreatie en (daarop gerichte) bedrijvigheid. Zo blijft het buitengebied van de gemeente Drimmelen een ideale plek om in te verblijven.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het legaliseren van een bestaande groothandel in hout en bouwmaterialen. Vanuit de visie is de locatie gelegen in een gebied dat steeds meer is getransformeerd van agrarisch naar een meer gemengd gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier goed bij aan. Voorwaarde daarbij is wel dat een bijdrage dient te worden geleverd aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Zoals nader is omschreven in de paragraaf 'Structuurvisie landschappelijke kwaliteit buitengebied' wordt met de voorgenomen ontwikkeling een voldoende grote bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in de visie.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidsuitgangspunten zoals zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Drimmelen van de gemeente Drimmelen.

Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied'

De provincie heeft in 2011 een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld, waarin enkele voorbeeldregelingen zijn beschreven voor gemeenten om nader invulling te kunnen geven aan de rood-met-groen koppeling. Op basis van de provinciale handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap" is er nader overleg gevoerd tussen gemeenten en de provincie in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van de regionale notitie "toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" en de gemeentelijke structuurvisie "landschappelijke kwaliteit buitengebied".

In paragraaf 4.2 is de berekening uiteengezet op basis van de bovenstaande documenten.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten zoals zijn verwoord in de structuurvisie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied" van de gemeente Drimmelen.

Economische Nota Drimmelen

In april 2021 is de Economische Nota Drimmelen door de raad vastgesteld. De gemeente Drimmelen hecht veel waarde aan de bijdrage die de lokale economie biedt aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Dit blijkt onder andere uit het coalitieakkoord waarin als doel is opgenomen 'het bevorderen van de economische vitaliteit en werkgelegenheid'. De gemeente Drimmelen heeft behoefte aan een inspirerende nota die de economische ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente helder maakt. Die richting geeft aan de inzet van gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden voor een economisch vitaal Drimmelen.

In deze nota is een van de kernwaarden lokale bedrijvigheid. De ambitie van de gemeente is voldoende ruimte creëren voor de lokale ondernemers en bijdragen aan een levendige, toekomstbestendige en inclusieve gemeente. Om dit te bereiken is het behouden en versterken van ondernemerschap belangrijk en wordt leegstand zoveel mogelijk verminderd en voorkomen.

Vervelde Handelsonderneming is sinds lange tijd gevestigd op de locatie van het plangebied en maakt onderdeel uit van de lokale bedrijvigheid in de gemeente. Het behouden van Vervelde Handelsonderneming op de Zandstraat is in lijn met de Economische Nota Drimmelen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

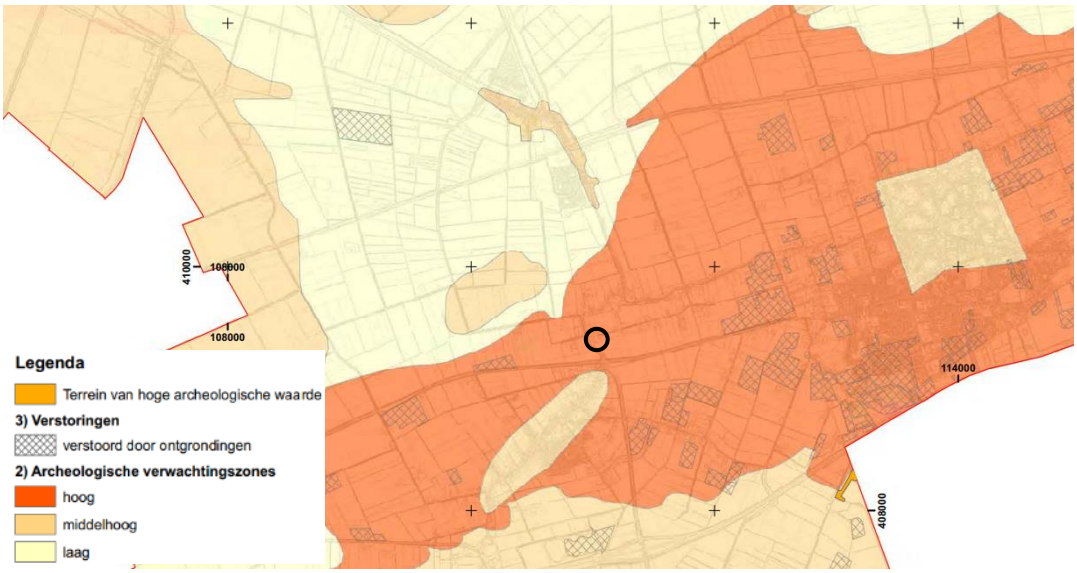
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europees verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Drimmelen heeft in februari 2013 voor het gehele gemeentelijke grondgebied archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit de archeologieverordening, nota archeologie en de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met bijbehorende vrijstellingsgrenzen.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Drimmelen (plangebied zwarte cirkel)

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen ligt het plangebied in een hoge archeologische verwachtingszone. Voor deze gebieden is onderzoek vereist bij bodemingrepen die dieper reiken dan 0,5 meter onder het maaiveld en een oppervlakte hebben van 100 m² of meer. In het geldend bestemmingsplan kent dit gebied de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 1’.

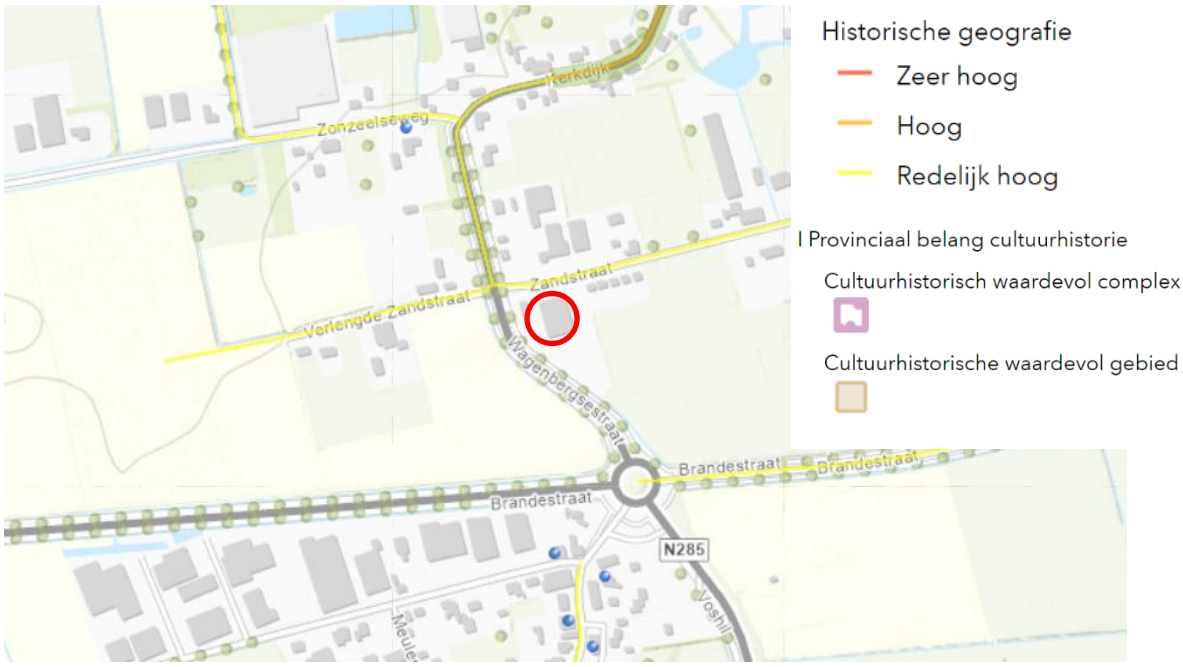
Het planvoornemen betreft voornamelijk een functiewijziging, zonder bouw- of grondwerkzaamheden. Het planvoornemen overschrijdt de gens van 100 m² niet. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht. De huidige dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 1’ wordt in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Cultuurhistorie

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciaal beleid

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



Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Regio Baronie

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
- De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen;
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: ‘Beekdal van de Mark’ en ‘Dekzandeiland Alphen-Baarle’.

De beoogde legalisering van het bedrijf gevestigd aan Zandstraat 2 betreft geen fysieke verandering aan het plangebied, derhalve past het binnen de bestaande structuur.

Historische geografie (lijn) – Redelijk hoog

De Zandstraat is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. In het planvoornemen wordt echter geen bebouwing gesloopt of nieuwe bebouwing voorgesteld, waardoor het planvoornemen geen impact heeft op de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijn. Door het plan landschappelijk in te passen wordt de historische lijn beter beschermd.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

Omgevingstype gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".

Omgevingstype rustige woonwijk
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied. Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek
Momenteel heeft het bedrijf de bestemming Wonen, waarbij als nevenactiviteit een bouwbedrijf met een oppervlakte van ca. 1050 m² is toegestaan. Een bouwbedrijf met een dergelijke omvang valt in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter voor een gemengd gebied.

In die nieuwe situatie zal de bestemming afgestemd moeten worden op de feitelijke bedrijfssituatie, namelijk een groothandelsonderneming in hout en bouwmaterialen. Een dergelijk bedrijf is in te delen onder de bedrijfsomschrijving 'Groothandel in hout en bouwmaterialen > 2000 m²'. De bijbehorende milieucategorie is 3.1 met een richtafstand van 30 meter voor een gemengd gebied. Doordat ook het perceel aan de oostzijde met de huidige bestemming Agrarisch – 2 aan het bedrijfsperceel wordt toegevoegd wordt niet aan de richtafstand van 50 meter voldaan. Dit vanwege het feit dat direct aangrenzend aan het plangebied de woningen Zandstraat 4 t/m 12 staan.

Omdat niet aan de richtafstand kan worden voldaan heeft de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek uit laten voeren. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen milieubelemmeringen zijn voor de bedrijfsactiviteiten behorende bij een groothandelsonderneming in hout en bouwmaterialen. De eindconclusie uit het onderzoek stelt vast dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat mits de overheaddeuren van de bedrijfshal en de aanbouw gesloten blijven. Dit voorkomt een

overschrijding van de toegestane geluidsnorm door zaagwerkzaamheden. Voor het initiatief geldt de eis dat de zaagwerkzaamheden uitsluitend zijn toegestaan in een afgesloten gebouw. Hiervoor is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Aangezien het akoestisch onderzoek alleen is uitgevoerd voor dit specifieke bedrijf zal in een op te stellen bestemmingsplan alleen dit bedrijf toegestaan kunnen worden door middel van het opnemen van de aanduiding “groothandel in hout en bouwmaterialen”.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu, AM23205, 6 juli 2023). Uit het onderzoek komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De locatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met lood, kobalt, koper en nikkel. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met koper en zink. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn geen verhogingen met minerale olie aangetoond in de grond en grondwater.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor vaak heterogeen verspreid kunnen voorkomen in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedsfeer vallen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit, de lokale Nota Bodembeheer en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het freatisch grondwater is mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar voor o.a. consumptie of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat hierbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het 'risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'. Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de 'cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

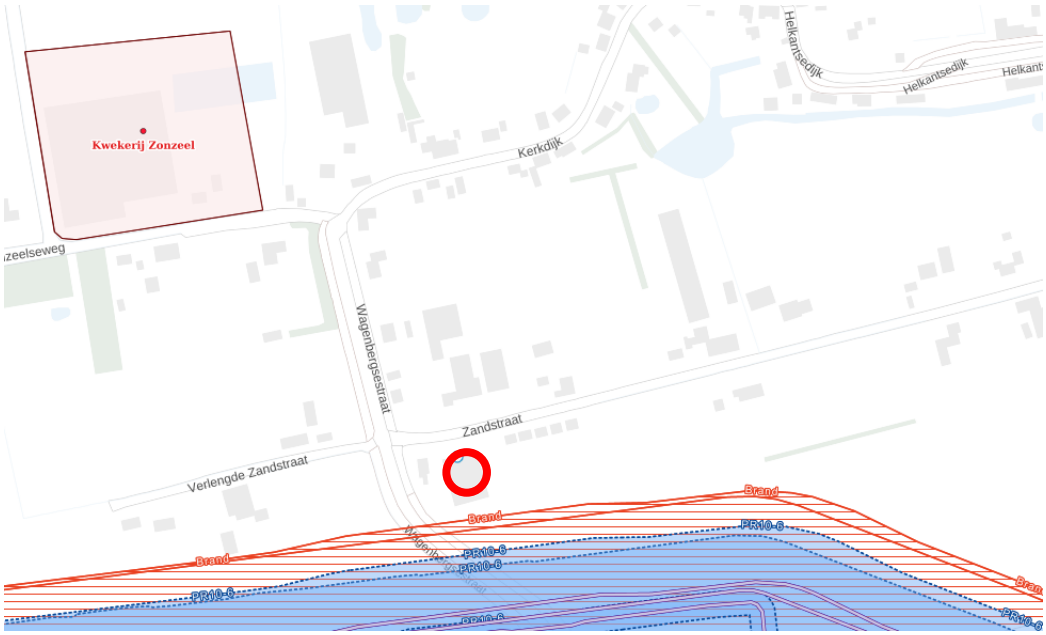
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijke eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningenstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied ter plaatse van rode cirkel)

Inrichtingen

In het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven en opslagvoorzieningen. Buiten het plangebied zijn geen bedrijven of opslagvoorzieningen aanwezig met een risicocontour die van invloed is op het plangebied. De dichtstbijzijnde inrichting betreft een kwekerij met een opslagtank voor propaan aan de Zonzeelseweg op een afstand van circa 250 meter. De risicocontour van deze inrichting reikt niet verder dan het eigen terrein van de propaantank.

Transport per buisleidingen

De locatie gelegen aan de Zandstraat ligt op een minimale afstand van 120 m van een strook met K1-leidingen. Deze leidingen hebben invloedsgebieden van ongeveer 30 tot 40 meter. De locatie ligt dus buiten deze invloedsgebieden. In de planontwikkeling worden tevens geen (beperkt) kwetsbare objecten toegevoegd.

Wetgevingszone – reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook

De gemeente Drimmelen heeft op 7 oktober 2020 het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Veegplan 1’ vastgesteld. Het plangebied aan de Zandstraat 2 ligt binnen de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook’. De volgende beperkingen worden opgelegd aan gebieden die zich binnen deze aanduidingen bevinden: op de gronden binnen deze gebiedsaanduiding is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingsplan toe

staan, mits hierbij het belang van de toekomstige aanleg van een buisleidingenstrook niet onevenredig wordt geschaad door deze onmogelijk dan wel onnodig duur te maken.

In het beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht waardoor de gebiedsaanduiding geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Transport over weg of spoor
Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.750 meter van de Rijksweg A59 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze weg geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour. Gelet op de ruime afstand van de weg tot het plangebied vormt de ligging van de weg geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Transport over water
In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over het water.

Bestrijding en beperking van omvang calamiteit
Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden. Voor de onderhavige situatie is de opkomsttijd minder dan 8 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden uit het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant ten aanzien van functies. In de directe nabijheid van de risicobron (LPG-tankstation) zijn voldoende effectieve primaire bluswatervoorzieningen aanwezig.

Zelfredzaamheid
De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Bij een ongeval met een explosieve stof of een brandbare vloeistof komt het neer op zo snel mogelijk op veilige afstand verwijderd raken van de plaats van de dreigende explosie of plasbrand. Het plangebied ligt binnen het dekkingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Dit kan worden gebruikt om de bevolking in geval van een calamiteit te waarschuwen. Op voorhand is het echter raadzaam de omgeving te informeren welk handelingsperspectief zij hebben:

- voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren);
- als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief;
- voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten van de bron af;
- voor personen op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluid

Beleid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaai en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Onderzoek

In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling is een akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering uitgevoerd (20190178, AGEL adviseurs, 24-06-2020). De ontwikkeling betreft het mogelijk maken van activiteiten op het bedrijfsterrein van Vervelde Handelsonderneming. Het volledige akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage bij deze toelichting op genomen.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009’. Deze publicatie geeft afstanden voor de milieuthema’s geur, stof, geluid en veiligheid gebaseerd op een gewenste omgevingskwaliteit geldend voor een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Aan de hand van een milieucategorie zijn voor deze thema’s richtafstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is het omgevingstype “gemengd gebied”.

Uit de beoordeling blijk dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden. De akoestische situatie ten gevolge van Vervelde is inzichtelijk gemaakt.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit tabel 8.1 blijkt dat de overschrijding van de richtwaarde van 50 dB(A) wordt veroorzaakt door de open deur van de aanbouw ten gevolge van de afkortzagen.

Uitgaande van overleg met Vervelde zal de aanbouw in de toekomst gesloten worden gehouden waarbij de toegang via de bedrijfshal gaat plaatsvinden. Als de overheaddeur gesloten wordt gehouden tijdens de geraasmakende werkzaamheden met de afkortzagen, treedt geen overschrijding meer op en kan worden voldaan aan de langtijdgemiddelde geluidnorm van 50 dB(A) in de dagperiode.

Maximale geluidniveaus
Uit tabel 8.2 blijkt dat de overschrijding van de richtwaarde van 70 dB(A) hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door de open deur van de aanbouw ten gevolge van de afkortzagen.
Als de overheaddeur gesloten wordt gehouden tijdens de geraasmakende werkzaamheden met de afkortzagen, zou nog overschrijding optreden met maximaal 10 dB(A) ten gevolge van laad- en losactiviteiten. In de dagperiode zijn de maximale geluidniveaus ten gevolge van laad- en losactiviteiten en inherente activiteiten echter uitgesloten van toetsing in analogie met het Activiteitenbesluit. Onder 'laad- en losactiviteiten' worden tevens aanverwante activiteiten, zoals het slaan van autoportieren en het starten en wegrijden van voertuigen, verstaan.

Verkeersaantrekkende werking
Uit tabel 8.3 blijkt dat geen overschrijding van de richtwaarde van 50 dB(A) optreedt.

Ter plaatse van de bestaande geluidgevoelige bestemmingen is sprake van een goed woon- en leefklimaat indien de overheaddeur van de aanbouw gesloten wordt tijdens afkortzaag-werkzaamheden.

In de planregels is bovenstaand uitgangspunt met betrekking tot de zaagwerkzaamheden juridisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

Beleid
Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en daar waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Onderzoek
Luchtkwaliteit ter plaatse
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO_2 in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m3. De concentratie PM_{10} in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse van het plangebied onder de 18 µg/m^3. De concentratie $PM_{2,5}$ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m^3. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

NIBM
Het planvoornemen betreft het legaliseren van één bedrijfsgebouw met een BVO van circa 1.100 m². In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op basis van de berekende verkeersgeneratie neemt niet toe in de nieuwe situatie (zie paragraaf 3.3).

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming
Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden
Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaand en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Door dit netwerk moeten natuurgebieden beter verbonden worden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren
De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel

achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Quickscan natuurwetgeving

Brabant Eco heeft op 5 mei 2023 een ecologische quickscan uitgevoerd voor de planlocatie Zandstraat 2 in het kader van de voorgenomen ontwikkeling (2023-BE-0951, Brabant Eco, 05-05-2023). Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de planbestemmingswijziging zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De planlocatie zelf heeft een erg lage ecologische waarde, de boomgaard en moestuin ten zuiden zijn ecologisch waardevoller, maar bieden vanwege het onderhoud en gebruik geen schuilplaatsen voor beschermde plan- of diersoorten.

Wet natuurbescherming

De bestemmingsplanwijziging zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De bestemmingsplanwijziging heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust- of verblijfplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart – 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied. Voor de ingreep is daarom een Aerius berekening uitgevoerd.

In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de gestelde mitigerende maatregelen in acht worden genomen (zoals het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen).

5.9 Stikstof

Beleid

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en het daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekentoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Onderzoek

De berekening voor de stikstofdepositie betreft onderhavig planvoornemen waar de wens is om de bestaande bedrijfsfunctie 'groothandel in pvc bouwmaterialen' te legaliseren. Binnen de huidige bestemming 'Wonen' met als nevenactiviteit een bouwbedrijf (westelijk deel) en de bestemming 'Agrarisch – 2' (oostelijk deel) – is het niet toegestaan om te handelen in pvc bouwmaterialen. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen (Ordito B.V., 07-11-2023).

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in die legalisering van al bestaande activiteiten. Derhalve kent het planvoornemen geen sloop- of bouwwerkzaamheden. Van een aanlegfase is daarom geen sprake.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is vastgesteld in het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 door de minister van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW).

Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

In de jaren voorafgaand aan de vorige Nationale Waterplannen, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 een nieuwe fase in.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Waterprogramma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Brabantse Delta beschrijft de taken die het in de periode 2022-2027 uit gaat voeren. Er staan doelstellingen en ambities in. Het Waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma is om inbreng gevraagd aan organisaties en andere belanghebbenden. Maar ook met de trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma. Het Waterbeheerprogramma bestaat uit de zes volgende kerntaken:

- Klimaatadaptatie (aanpassen aan de klimaatverandering)
- Waterveiligheid
- Gezond water (schoon water)
- Voldoende water
- Vaarwegen
- Waterketen

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²).
3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Water en rioleringsplan (WRP) 2023-2027

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Drimmelen heeft een Water- en rioleringsplan opgesteld voor de periode 2022-2023. Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen de gemeente Drimmelen wordt aangesloten op de (druk)riolering of een alternatieve voorziening die voldoet aan de eisen van de Regeling lozing

afvalwater huishoudens. Dit wordt afgedwongen door ongezuiverde lozingen op oppervlaktewater en in de bodem in principe niet toe te laten. Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater gescheiden worden verwerkt van het afvalwater. Bij de verwerking van hemelwater wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' als voorkeursvolgorde aangehouden. Concreet betekent dat overtollig hemelwater bij voorkeur lokaal wordt hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. Indien dat niet mogelijk is, wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater of aangesloten op een regenwaterriolering. Belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie met schoon water wordt daarmee beperkt. Bij drukriolering is het niet toegestaan om hemelwater op de drukriolering aan te sluiten.

De perceeleigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen en/of verwerken op zijn eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als er geen andere mogelijkheden zijn, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere beleidsvrijheid. Dit houdt in, dat afhankelijk van de lokale situatie de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hooge Zwaluwe in de gemeente Drimmelen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.200 m². Binnen het plangebied zijn een loods en een bedrijfswoning aanwezig met een oppervlakte van respectievelijk 1.100 m² en 200 m².

Hemelwater

Het plangebied is in de bestaande situatie volledig verhard. Het hemelwater wordt afgevoerd via de gemeente riolering.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel van de gemeente Drimmelen.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta. Ten westen van het plangebied, aan de andere zijde van de Wagenbergsestraat, liggen oppervlaktewaterlichamen van de categorieën A en B. De oppervlaktewaterlichamen van categorie A hebben een beschermingszone van 5 meter aan beide zijden. Voor de oppervlaktewaterlichamen van categorie B geldt een beschermingszone van 1 meter aan beiden zijden.



Uitsnede legger Brabantse Delta (plangebied rood omlijnd)

Toekomstige situatie

Dit planvoornemen voorziet in het legaliseren van de groothandel in hout en bouwmaterialen gevestigd aan de Zandstraat 2.

Hemelwater

In de onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Bruto (verharde) oppervlakten	**Huidige situatie (m²)**	**Toekomstige situatie (m²)**
Totaal oppervlakte plangebied	4.200 m²	4.200 m²
Bebouwing	1.300 m²	1.300 m²
Verharding perceel	2.900 m²	2.482 m²
Totaal verhard oppervlak	4.200 m²	3.782 m²
Totaal onverhard oppervlak	0 m²	418 m²
Afname verhard oppervlak		418 m²

Het totaal verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie af met 418 m². Langs de oost-, zuid, en westzijde wordt het plan landschappelijke ingepast. Dit betekent dat aan deze zijden voorzien wordt in de toevoeging van groen. Hiermee wordt het totale verharde oppervlakte ter plaatse van de Zandstraat 2 kleiner. Door het verminderen van de verharding ter plaatse van de Zandstraat 2 wordt het mogelijk om hemelwater af te voeren naar de nieuwe groenstroken en het langzaam te laten infiltreren in de grond. Het afsluiten van hemelwaterafvoer naar de gemeentelijke riolering past in het beleid van de gemeente Drimmelen.

Afvalwater

In de toekomstige situatie blijft de bebouwing aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Oppervlaktewater
In de directe omgeving van het plangebied zijn twee oppervlaktewaterlichamen aanwezig van de categorieën A en B. De beoogde werkzaamheden vinden op voldoende afstand van de waterlichamen plaats, buiten de beschermingszone.

Wateradvies
De uitwerking van voorliggend plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waterschap Brabantse Delta toegezonden.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgeven.

6.1 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Drimmelen. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Hierdoor sluit de bestemming Bedrijf aan bij de bestemming van alle andere bedrijven in het buitengebied van Drimmelen, en meer specifiek met het direct tegenover het plangebied gebied gelegen bedrijf Zandstraat 1.
De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels

- Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor niet agrarische bedrijven in milieucategorie 1 en/of 2, statische opslag binnen bestaande bebouwing, ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – groothandel in hout en bouwmaterialen’ een groothandel in hout en bouwmaterialen, ter plaatse van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ een bedrijfswoning en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

De voor ‘Waarde – Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (hoge) verwachte archeologische waarden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1 Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal va kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op 15 november 2023 is er aan omwonenden van de planlocatie Zandstraat 2 de kans geboden om te reageren op het plan. Iedereen geeft aan positief tegenover de planontwikkeling te staan. Het plan is goed ontvangen door de omgeving en kan rekenen op draagvlak.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverlegpartners: de Provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 14 februari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad van Drimmelen. Er is een zienswijze ingediend binnen de termijn. Het plan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. De volledige nota van zienswijzen is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

REGELS



1 Inleidende regels **2**
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 7

2 Bestemmingsregels **8**
Artikel 3 Bedrijf 8
Artikel 4 Groen - landschappelijke inpassing 20
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1 23

3 Algemene regels **27**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 7 Algemene bouwregels 28
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 29
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 30
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 31

4 Overgangs- en slotregels **32**
Artikel 11 Overgangsrecht 32
Artikel 12 Slotregel 33

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe' met identificatienummer NL.IMRO.1719.0bpzandstraat2-vg01 van de gemeente Drimmelen;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 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 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;

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

1.9 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;

1.10 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;

1.11 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;

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

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

1.14 bedrijfswoning
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;

1.15 beperkt kwetsbaar object
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.16 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

- publieksgericht: een min of meer publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;
- niet publieksgericht: een niet-milieuvergunning- c.q. meldingsplichtige 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 en/of architectonische uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

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

1.18 bestaand

a. 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;
b. 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;
c. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
d. 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;

1.19 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 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;

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

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

1.24 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.26 bouwperceelsgrens
een grens van een bouwperceel;

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

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

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

1.30 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;

1.31 dienstverlening
dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticien, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

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

1.33 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;

1.34 kampeerplaats
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;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 nevenactiviteiten
niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, waarbij de hoofdfunctie verbonden is aan een (agrarisch) bouwvlak of (niet-agrarisch) bestemmingsvlak;

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

1.40 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;

1.41 vloeroppervlakte
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.42 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.43 waterhuishoudkundige doeleinden
doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

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

1.45 woning
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;

1.46 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 scheidsmuren) 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 De hoogte van een windturbine
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.9 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.

2.10 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.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. niet-agrarische bedrijven in milieucategorie 1 en/of 2;
b. statische opslag binnen bestaande bebouwing;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in hout en bouwmaterialen', een groothandel in hout en bouwmaterialen;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning': uitsluitend een bedrijfswoning;
e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', een overkapping;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in artikel 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in artikel 3.1.1:

a. Groothandel in hout en bouwmaterialen;

Op de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in hout en bouwmaterialen' geldt het volgende:

- Ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot een maximum van 90 m² bebouwingsoppervlakte;

b. Bedrijfswoning;

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

1. per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

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 hoofdmassa 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 artikel 3.5.1.

d. Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.5.2

e. Voorwaardelijke verplichting

De gronden ter plaatse van Zandstraat 2, welke samenvallen met de bestemming 'Bedrijf' mogen uitsluitend voor de uitbreiding van het bedrijf worden bebouwd, verhard en gebruikt, mits binnen de bestemming 'Groen - landschappelijke inpassing' uiterlijk 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorzien in een landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan en vervolgens in stand wordt gehouden.

f. voorwaardelijke verplichting

De gronden ter plaatse van Zandstraat 2, welke samenvallen met de bestemming 'Bedrijf' mogen uitsluitend voor de uitbreiding van het bedrijf worden bebouwd, verhard en gebruikt, mits de zaagwerkzaamheden uitsluitend in een afgesloten gebouw plaatsvinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing
Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

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

3.2.3 Bebouwde oppervlakte
De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte. Deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

3.2.4 Maatvoeringseisen
De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	**Min.**	**Max.**
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde	n.v.t.
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.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
oppervlakte	n.v.t.	1.100 m²
Specifieke bouwaanduiding - overkapping	**Min.**	**Max.**
goothoogte	n.v.t.	n.v.t.
bouwhoogte	n.v.t.	4 m
oppervlakte	n.v.t.	240 m²
Bedrijfswoning	**Min.**	**Max.**
goothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
oppervlakte	n.v.t.	750 m³ (incl. aangebouwde bijgebouwen)
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning		**Max.**
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning		80 m²
goothoogte		3,3 m
bouwhoogte		6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		**Max.**
bouwhoogte erfafscheidingen		voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen		3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping		20 m²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m

3.2.5 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning minimum afstand tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 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 milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
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.

3.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 artikel 3.1.2 onder a;
e. voor (ondersteunende) horeca;
f. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
g. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
h. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
i. een seksinrichting.
j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
k. risicovolle inrichtingen;
l. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, 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 gebouwen voor het bouwen van carnavalswagens.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 3.2.1 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:

a. deze nevenactiviteit is in de bedrijfswoning, in aangebouwde bijgebouwen en in vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
b. 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';
c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
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;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen.

3.5.2 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 3.1.2 sub d en artikel 3.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. omvang van de minicamping mag niet meer bedragen dan 5000 m²;
b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) per agrarisch bedrijf;
c. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden, waarbij de gebruiksomvang niet meer mag bedragen dan 100 m²;
e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiksvloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige gebruiksvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², alsmede een buitenterras van maximaal 70 m²;
f. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;
g. er wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
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;
i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie;
k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ecologische waarden;
l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving ;
o. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 3.1 omschreven waarden.

3.5.3 Omgevingsvergunning gebruiken carnavalsloodsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 teneinde het gebruiken van gebouwen voor het bouwen van carnavalswagens mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Het gebruik is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
b. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiend uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
c. 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;
d. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven

als opgenomen in artikel 3.2.3 te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
b. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
c. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
        - er 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 hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 4 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
    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:
    4. verkeer en parkeren:
        - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden
        - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie
d. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
e. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
f. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
h. de uitbreiding is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. 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;
k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de in artikel 3.1.2 sub a voor het betreffende bedrijf is opgenomen.

3.6.2 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan deze wijzigingsbevoegdheid wordt doorlopen;
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 artikel 3.2;
e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm 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 en kwaliteitsverbetering:
        - er 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 hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 4 Groen - Landschappelijke inpassing inpassing worden opgenomen;
    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. het gebruik 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. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in artikel 3.1.2 sub a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
n. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

3.6.3 Wijziging t.b.v. woondoeleinden/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

a. de bestemming "Wonen", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan;
b. de eventueel aangrenzende bestemming "Agrarisch - 2" of "Agrarisch met waarden - Landschap".

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 uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen ofwel na toepassing van artikel 22.3.4 uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen; Een vergroting van de inhoudsmaat boven de 750 m³ is uitsluitend mogelijk na toepassing van artikel 22.3.4 uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen;
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 gezamelijke oppervlaktemaatvoeringen na wijziging):
    1. indien het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1.500 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 1.500 m², maar maximaal 5.000 m² dan:
    - er wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing . Hiertoe kan de bestemming Artikel 4 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 artikel 22.3.1 of 22.3.4 uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen;
3. indien het bestemmingsvlak Wonen groter wordt dan 5.000 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 artikel 3.1 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. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen uitsluitend wanneer geen sprake is van woningsplitsing;
m. er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat opgenomen, voor zover mogelijk kleiner dan het bestemmingsvlak Bedrijf, afgestemd op de situering

van de gebouwen. Voor het overige wordt de agrarische gebiedsbestemming overgenomen;
n. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 5.000 m²;
o. de regels van Artikel 22 Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

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

p. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
q. 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.

3.6.4 Wijziging t.b.v. grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het toestaan van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een agrarisch bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf; dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 1,5 hectare;
c. op de locatie, met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ruimte-voor-ruimte', waar gebruik is gemaakt van de regeling “Ruimte-voor-ruimte” geldt het volgende. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, wordt géén uitbreiding van het ruimtebeslag van de (voormalige) bedrijfslocatie toegestaan ten opzichte van de bestaande omvang van het bestemmingsvlak en bedraagt het uitbreidingspercentage voor het toevoegen van oppervlakte bedrijfsbebouwing ten opzichte van bestaand maximaal 25%;
d. de bedrijfswoning wordt gevestigd in de bestaande woning;
e. 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 4 Groen - Landschappelijke inpassing inpassing worden opgenomen;
    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

f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;'
i. de omschakeling danwel hervestiging mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
    1. de in artikel 3.1 omschreven waarden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
    2. de in artikel 3.1 omschreven waarden buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
k. de volgende bestemming wordt van overeenkomstige toepassing verklaard:
    1. Agrarisch - 1 buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel';
    2. Agrarisch - 2 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
l. 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.

Artikel 4 Groen - landschappelijke inpassing

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in artikel 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a. De aanleg en instanhouding van de landschappelijke inpassing dient te geschieden overeenkomstig de landschappelijke inpassing als opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bouwregels erfafscheiding

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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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 artikel 4.4.4;
c. het verwijderen van landschapselementen die zijn aangelegd en in stand worden gehouden in het kader van de landschappelijke inpassing als bedoeld onder artikel 4.1 uitgezonderd het verwijderen van landschapselementen ten behoeve van normaal onderhoud en beheer.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

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 artikel 4.4.4 omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder artikel 4.4.1 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.

4.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in artikel 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 4.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.4.4 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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging naar agrarische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' in een aangrenzende Agrarische bestemming mogelijk te maken, zoals opgenomen in 3.7.3, 4.7.3, of 6.7.2 van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' zal gepaard gaan met de realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke

inpassing. Hiertoe wordt de bestemming Groen - landschappelijke inpassing opgenomen;

b. de regels van Agrarisch - 1, Agrarisch - 2. Agrarisch - 3 respectievelijk Agrarisch met waarden - Landschap uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (hoge) verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m;
b. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 100 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 diepte en oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de diepte van de grondbewerkingen en de bebouwde oppervlakte als bepaald in artikel 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 artikel 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 werken, 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:

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m;
b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,5 m;
d. het verlagen van het grondwaterpeil.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in artikel 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;

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 van een bouwwerk

a. Het is verboden de voor de 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte meer bedraagt dan 100 m2 en dieper gaat dan 0,5 m onder maaiveld.
b. 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).
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

5.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 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 artikel 5.5.1 sub 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 1' 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.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Toename stikstofemissie

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de wijziging en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering, waarbij een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende bedrijf of de betreffende gronden plaatsvindt.
b. Tot het strijdige gebruik als bedoeld onder a wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 is verleend.
c. Tot het strijdig gebruik onder a wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt.
d. Tot het strijdig gebruik onder a wordt niet gerekend een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende bedrijf of de betreffende gronden welke wordt veroorzaakt doordat er gebruik is gemaakt van extern salderen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Wetgevingszone - reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook

9.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook' gelden ter bescherming van de belangen van de aanleg van een buisleidingenstrook de hierna volgende bepalingen:

9.1.2 Bouwen

Op de in artikel 9.1.1 bedoelde gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan, mits hierbij het belang van de toekomstige aanleg van een buisleidingenstrook niet onevenredig wordt geschaad door deze onmogelijk dan wel onnodig duur te maken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid archeologische waarde

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

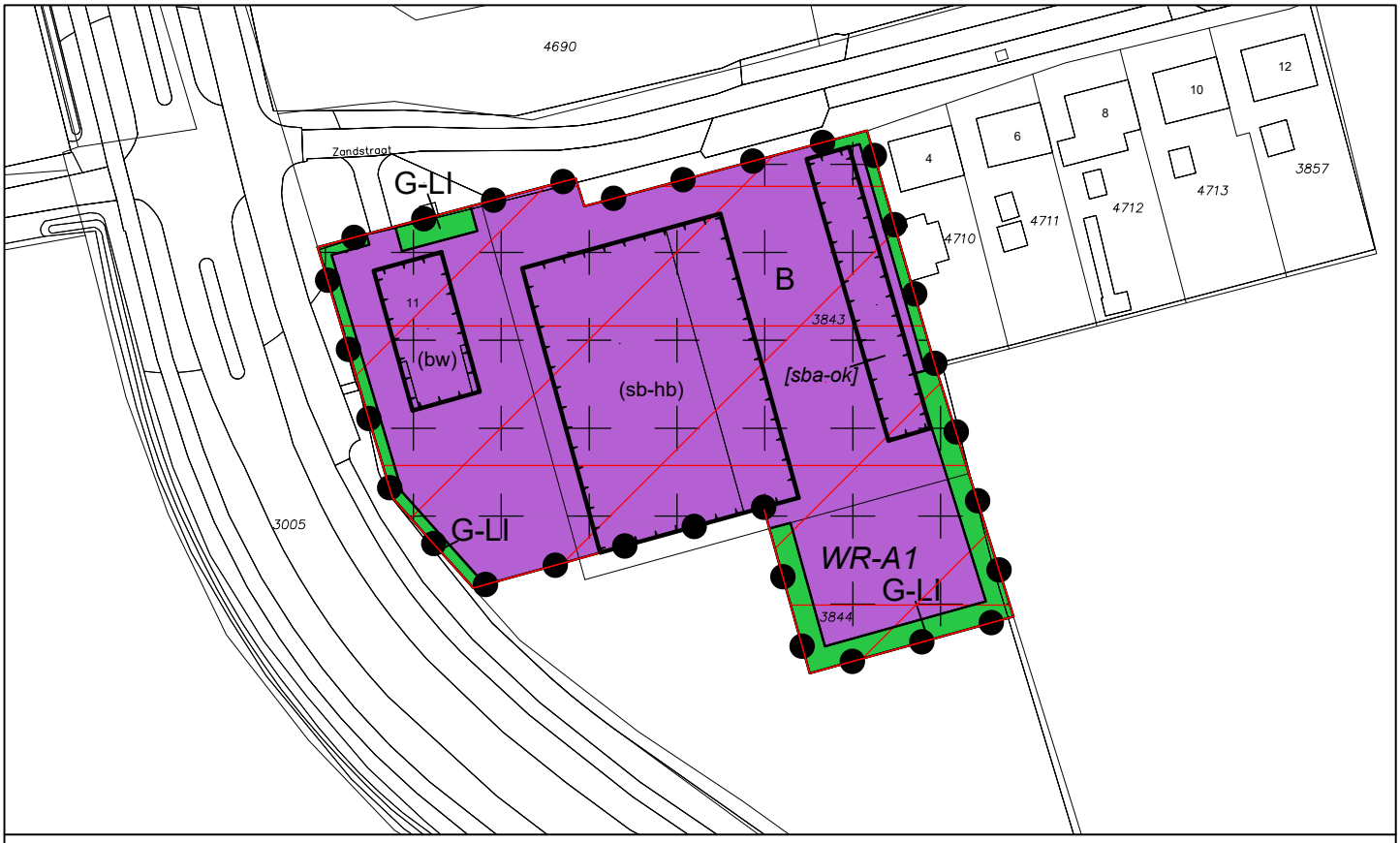
a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe'.

VERBEELDING





LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

B — Bedrijf

G-LI — Groen - Landschappelijke inpassing

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

Gebiedsaanduidingen

wetgevingzone - reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook

wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(sb-hb) — specifieke vorm van bedrijf - groothandel in hout en bouwmaterialen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-ok] — specifieke bouwaanduiding - overkapping

ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Zandstraat 2"

ORDITO

Gemeente:	Drimmelen	voorontwerp:	..-..-....	datum:	24-06-2024
IMRO-code:	NL.IMRO.1719.0bpzandstraat2-vg01	ontwerp:	19-12-2023	getekend:	FH
		vastgesteld:	..-..-....	schaal:	1:1000
Tekening nr:	1-A	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A4