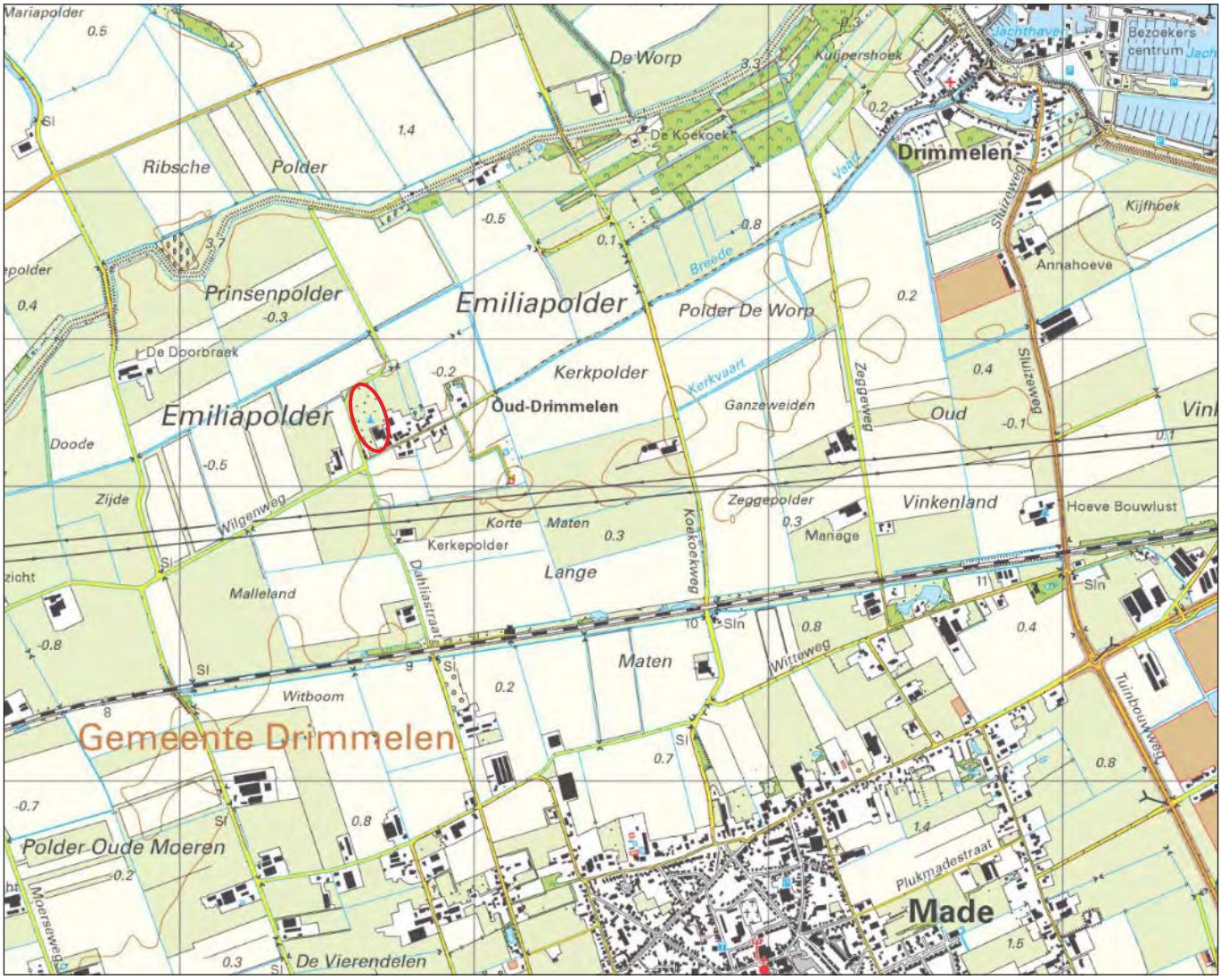
Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Oud Drimmelen 12 te Made”
Ontwerp



Gorinchem, 9 mei 2023

NL.IMRO.1719.0bp23OudDrimmelen-on01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Oud Drimmelen 12 te Made”

Ontwerp

Toelichting

Gorinchem, 9 mei 2023

NL.IMRO.1719.0bp23OudDrimmelen-on01

Inhoud

1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding en doelstelling 9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 9
1.3 Vigerend bestemmingsplan 9
1.4 Bij het plan behorende stukken 10
1.5 Leeswijzer 10

2 Beleidsaspecten 11
2.1 Rijksbeleid 11
2.1.1 Nationale omgevingsvisie 11
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 13
2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving 14
2.2 Provinciaal beleid 15
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 15
2.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving' 15
2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 16
2.2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap 19
2.3 Regionaal beleid 19
2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011) 19
2.4 Gemeentelijk beleid 20
2.4.1 Omgevingsvisie 2040 20
2.4.2 Welstandsnota 21
2.4.3 Groenbeleidsplan 21
2.5 Conclusie 22

3 Analyse van de bestaande situatie 23
3.1 Historische ontwikkeling 23
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur 23

4 Planontwikkeling 25
4.1 Huidige situatie 25
4.2 Het planvoornemen 26
4.3 Verkeer en parkeren 28
4.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap 29

5 Onderzoek en verantwoording 32
5.1 Cultuurhistorie en Archeologie 32
5.1.1 Cultuurhistorie 32
5.1.2 Archeologie 33
5.2 Bodem 34
5.3 Milieu 34
5.3.1 Flora en Fauna 34
5.3.2 Stikstofdepositie 37
5.3.3 Waterparagraaf 37
5.3.4 Wegverkeerslawaai 42
5.4.5 Bedrijven en milieuzonering 42
5.4.6 Luchtkwaliteit 43

5.5 Externe veiligheid 44
5.6 Kabels en leidingen 45
5.7 Vormvrije MER beoordeling 45

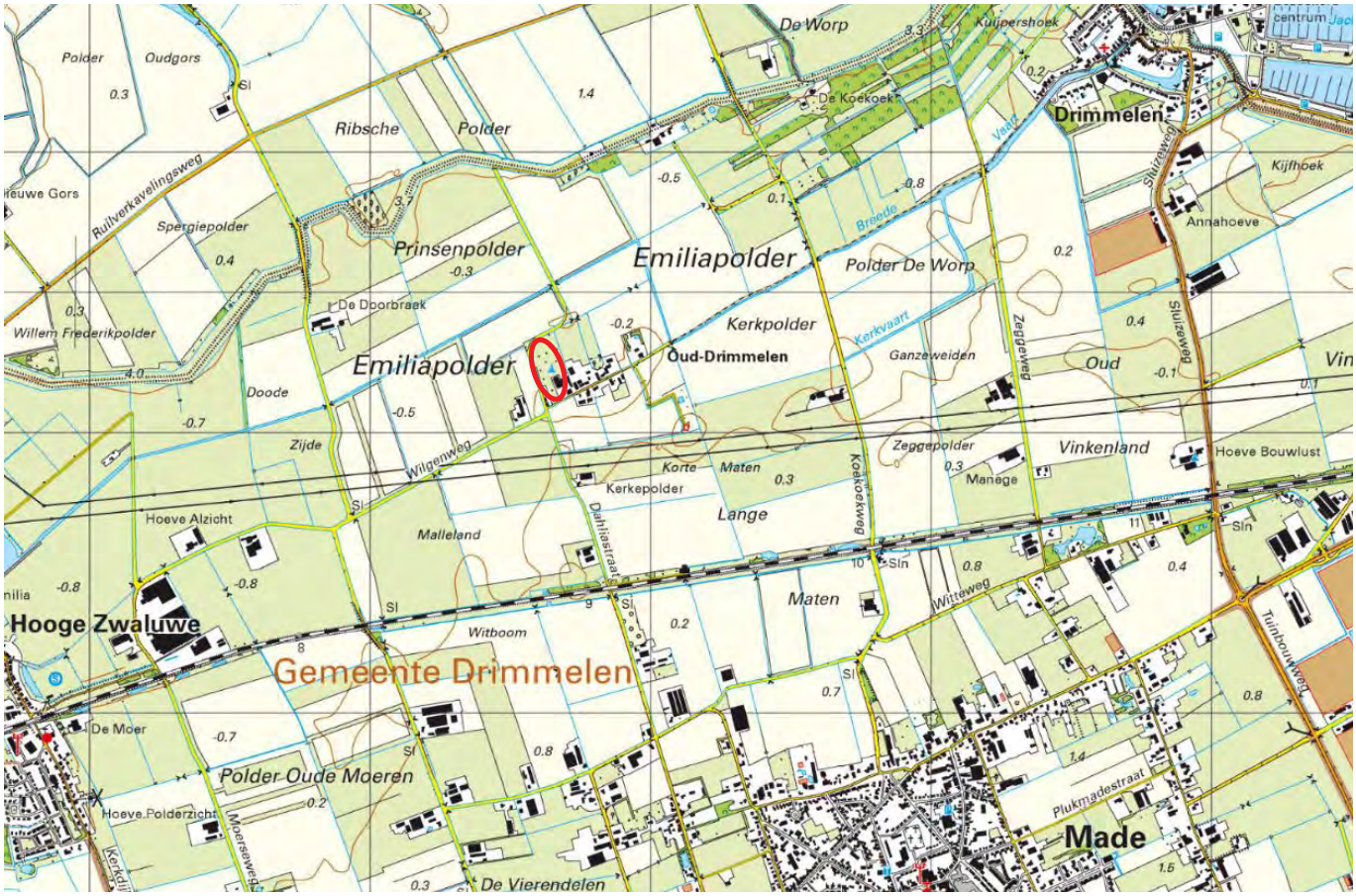
6 Juridische aspecten 47
6.1 Het juridisch plan 47
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 47
6.2.1 Inleidende bepalingen 47
6.2.2 Bestemmingen 47
6.2.3 Algemene regels en slotbepalingen 47

7 Uitvoerbaarheid 49
7.1 Economische uitvoerbaarheid 49
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49

Overzicht van losse bijlagen:

Bijlagen bij de toelichting:
1. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies bv, projectnr. 2202/094/MP-01, versie 0, 22 april 2022
2. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies bv, projectnr. 2202/107/JOW-02, versie 0, 20 april 2022
3. Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies bv, projectnr. 2202/107/JOW-03.A, 22 juni 2022
4. Omgevingsdialoog, 10 mei 2022
5. Verslag adviescommissie, documentnr. BA 9690, 7 oktober 2021
6. Berekening kwaliteitsverbetering landschap, WelmersBurg Stedenbouw, 27 maart 2023

Bijlage bij de regels:
1. Landschapsinrichtingsplan Oud Drimmelen 12, Jans Bos & Welmers Burg Stedenbouw, 10 maart 2023



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel dat aan Oud Drimmelen 12 is gelegen. De locatie is gelegen ten noorden van de kern van Made in het buitengebied.
De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Oud Drimmelen 12 te Drimmelen” is de voorgenomen ontwikkeling van de familie van Oorschot, de eigenaren van de camping Oud Drimmelen. Zij willen de locatie transformeren naar een kleinschalig vakantiepark met maximaal 10 recreatiewoningen en maximaal 5 camperplaatsen. Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied, Veegplan 1’ geldt hier de bestemming ‘Agrarisch-2’ en is het niet mogelijk om recreatiewoningen te realiseren.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling die de bouw van maximaal 10 recreatiewoningen mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan Oud Drimmelen is gelegen op circa 1,5 km ten noorden van de kern Made (zie figuur 1.1). De locatie ligt in het buitengebied. Oud Drimmelen is een kleinschalig gehucht in de gemeente Drimmelen.
Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2,3 ha. Op de locatie is een agrarisch akkerbouwbedrijf gevestigd. Als neventak van het akkerbouwbedrijf is er in 2006 een camping gerealiseerd, met in de herbouwde boerderij 3 vakantieappartementen. De camping biedt ruimte aan 2 trekkershuisjes en 25 kampeerplaatsen voor caravans en campers. Achter de boerderij met vakantieappartementen zijn enkele agrarische schuren gelegen, waar onder andere een sanitaire voorziening en fietsenstalling in zijn gerealiseerd voor de kampeerders.
Inmiddels is de hoofdtak van het bedrijf de camping en kunnen de agrarische activiteiten als nevenactiviteiten gezien worden.

De Brielseweg begrenst de noordzijde van de locatie en aan de zuidzijde wordt de locatie door de straat Oud Drimmelen begrensd. Aan de oostzijde van de locatie zijn woningen en agrarische gronden gelegen. Aan de westzijde zijn een bestaande woning en de Brielseweg gelegen. In figuur 1.1 en 1.2 is het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 1” dat op 7 oktober 2020 is vastgesteld. In het bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 1” heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch-2’ met een ruim bouwvlak, waarbinnen een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-32' geldt. Gronden binnen de bestemming 'Agrarisch-2' zijn bestemd voor de ontwikkeling van gemengde plattelandseconomie en agrarisch gebruik. Daarnaast wordt gestreefd naar het behoud en herstel van landschapswaarden. De geldende functieaanduiding maakt ook een minicamping met maximaal 25 kampeerplaatsen mogelijk.
Verder geldt op de locatie een gebiedsaanduiding wetgevingszone- wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie, waarbinnen naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte is voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, etc.
Om de 10 recreatiewoningen juridisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Naast de geldende agrarische bestemming zijn ter plaatse eveneens een dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie- 1’ en ‘Waarde- Archeologie- 2’ van toepassing. Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische waarden.
In de bouwregels van deze dubbelbestemmingen is vastgelegd dat op gronden met deze dubbelbestemmingen alleen bouwwerken gebouwd mogen worden waarbij binnen:

- Waarde - archeologie 1 geldt dat er geen grondwerkzaamheden mogen plaatsvinden met een oppervlakte van meer dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.
- Waarde - archeologie 2 geldt dat er geen grondwerkzaamheden mogen plaatsvinden met een oppervlakte van meer dan 1000 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

Hierbij gelden als uitzondering bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet uitgebreid mag worden.



Figuur 1.4: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1', locatie in zwart omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden bezien:

- Nationale Omgevingsvisie (11 september 2020)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (1 oktober 2022)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die in januari 2024 in werking treedt. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave.
Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

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

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

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

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

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

Een uitgangspunt uit de NOVI is het bouwen van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het verder ontwikkelen van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Ontwikkelingen vinden plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel

mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Mening van functies
De locatie Oud Drimmelen 12 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Drimmelen. Op de locatie is al lange tijd een akkerbouwbedrijf gevestigd. Als neventak van het akkerbouwbedrijf zijn de eigenaren in 2006 een camping gestart met 25 kampeerplaatsen en zijn in de herbouwde boerderij drie vakantieappartementen gerealiseerd.
Inmiddels is de bedrijfsvoering van landbouwactiviteiten voor het grootste gedeelte omgeschakeld naar recreatieve activiteiten. De hoofdtak van de bedrijfsvoering bestaat uit recreatieve activiteiten en de agrarische activiteiten zijn inmiddels nevenactiviteiten. Bij de agrarische nevenactiviteiten gaat het om agrarisch natuurbeheer van circa 8 hectare natuurgronden. Het gaat dan om het beheer van de natuurgronden en opslag van hooi afkomstig van natuurgronden. Daarnaast wordt circa 20 hectare aan gronden voor akkerbouw wordt gebruikt. De combinatie van functies sluit aan op het éérste afwegingsprincipe uit de NOVI, waarbij gezocht wordt naar de maximale combinatiemogelijkheden tussen functies.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de verdere ontwikkeling van het recreatieve bedrijf. De eigenaren hebben de ambitie om de reeds bestaande minicamping met 2 trekkershuisjes en 25 kamperplaatsen om te zetten naar een kleinschalig vakantiepark met maximaal 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen. De 3 bestaande vakantieappartementen worden behouden. Daarbij worden de agrarische activiteiten als nevenactiviteiten voortgezet.

In 2021 is voor de ontwikkelingsambitie advies ingewonnen bij de adviescommissie 'Agrarische bouwaanvragen'. De commissie heeft aangegeven dat de huidige agrarische activiteiten zeer beperkt van omvang zijn, minder dan een kwart van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf. De Adviescommissie constateert dat de toekomstige exploitatie met 10 vakantiehuisjes, ook bij enige toename van de agrarische activiteiten, nadrukkelijk de hoofdtak van het bedrijf zal vormen. Feitelijk zullen de agrarische activiteiten een neventak vormen ten opzichte van het recreatiebedrijf. Het advies is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Aansluiten op de identiteit van het gebied
De ontwikkeling van het kleinschalige vakantiepark gaat gepaard met een versterking van het landschap en zorgt voor een meerwaarde in de omgeving van Oud Drimmelen. De omgeving rondom Oud Drimmelen kenmerkt zich door een open agrarisch landschap. Oud Drimmelen ligt als het ware als een eilandje in de polder.
De vakantiehuisjes worden op een deel van de gronden mogelijk gemaakt, in het verlengde van de bestaande loodsen. Daarnaast worden de vakantiehuisjes zorgvuldig in het landschap ingepast door de aanplant van nieuwe bomen en onderbeplanting. Hierdoor ontstaat een kleinschalig bosperceel in het verder open landschap, zoals op dit op verschillende plekken in de omgeving voorkomt. Het overige deel van het terrein behoudt het open karakter, waarmee de overgang naar het agrarisch landschap wordt vormgegeven. Daarmee wordt aangesloten op de kenmerken en de identiteit van het gebied.

Toekomstbestendige ontwikkeling
Met de ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige recreatieve ontwikkeling in het landelijk gebied. Binnen de gemeente Drimmelen zijn verschillende campings en recreatiewoningen gelegen. Een kleinschalig vakantiepark, zoals op deze locatie wordt beoogd, is er nog niet binnen de gemeente. Daarmee onderscheidt het initiatief zich. De locatie is centraal gelegen in het buitengebied op een steenworp van natuurgebied De Worp en de Biesbosch. Daarnaast zijn er in de directe omgeving functies waar veel recreanten gebruik van maken:
- de locatie aan de recreatieroute ‘Biesboschpad’;
- informatiepunt Wandelroute de drie polders
- vakantiehuisje Korkeshoef;
- verschillende picknickbanken door de gemeente aangelegd langs de Brielseweg;
- Oude begraafplaats Oud Drimmelen, een gemeentelijk monument.

Er wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. De planologische bouwmogelijkheden nemen, ondanks de toevoeging van 10 vakantiehuisjes, af. In paragraaf 2.1.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt nader beschreven hoe is omgegaan met het ruimtegebruik en de planologische bouwmogelijkheden.

De huisjes worden zorgvuldig ingepast in het landschap en er wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap met de aanplant van nieuwe landschappelijke elementen en de aanleg van extra waterberging. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatadaptatie-opgave.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de transformatie van een akkerbouwbedrijf met recreatieve neven-activiteiten naar een recreatief bedrijf met agrarische neven-activiteiten aansluit op de ambities uit de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:
'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.' De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn onder andere accommodaties voor recreatie.
In de huidige situatie zijn er reeds een accommodaties voor recreatie aanwezig, in de vorm van 2 trekkershuisjes, 25 kampeerplaatsen en 3 vakantieappartementen. Met het voorgenomen initiatief zullen de mogelijkheden voor de trekkershuisjes en kampeerplaatsen komen te vervallen en zullen maximaal 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen mogelijk gemaakt worden.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
In het vigerend bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Agrarisch-2' een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 9.165 m^2 en mag volledig bebouwd worden. Binnen het bouwvlak zijn naast een agrarisch bedrijf ook 25 kampeerplaatsen en 3 gastenverblijven toegestaan. De exploitatie van kampeerplaatsen is seizoensgebonden. De camping mag van 1 maart tot 1 december open zijn. Met het bestemmingsplan en de bestemming Agrarisch-2 heeft de gemeente Drimmelen al aangegeven dat de locatie zich leent voor de ontwikkeling van een recreatieve functie.

Met onderhavig bestemmingsplan worden 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen mogelijk gemaakt in het buitengebied, op een locatie waar nu al recreatieve accommodaties aanwezig zijn en zullen jaarrond verhuurd worden. In het nieuwe bestemmingsplan zal het bouwvlak verkleind worden van circa 9.165 m^2 naar circa 5.445 m^2. Dit betekent een beperking van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak van ca. 3.720 m^2.
De 10 vakantiehuisjes worden mogelijk gemaakt via een bouwaanduiding buiten het bouwvlak. De oppervlakte van de vakantiehuisjes is gemaximaliseerd op 70 m^2 per huisje. Het bebouwde oppervlak buiten het bouwvlak bedraagt dus maximaal 700 m^2.
De planologische bouwmogelijkheden nemen dus, ondanks de toevoeging van de 10 vakantiehuisjes, af met circa 3.020 m^2 (3.720 - 700 m^2).

Gelet op het bovenstaande voorziet het onderhavige plan niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat om een transformatie van een reeds bestaande recreatieve accomodatie. Daarnaast worden de planologische bouwmogelijkheden beperkt. Omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de 'laddertoets' niet van toepassing op het onderhavige plan.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het

Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.
In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld.
Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.
Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:
    - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
    - Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken;
    - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
    - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
    - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
    - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
    - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen
    - Het binnenklimaat is prettig en gezond;
    - Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
    - Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

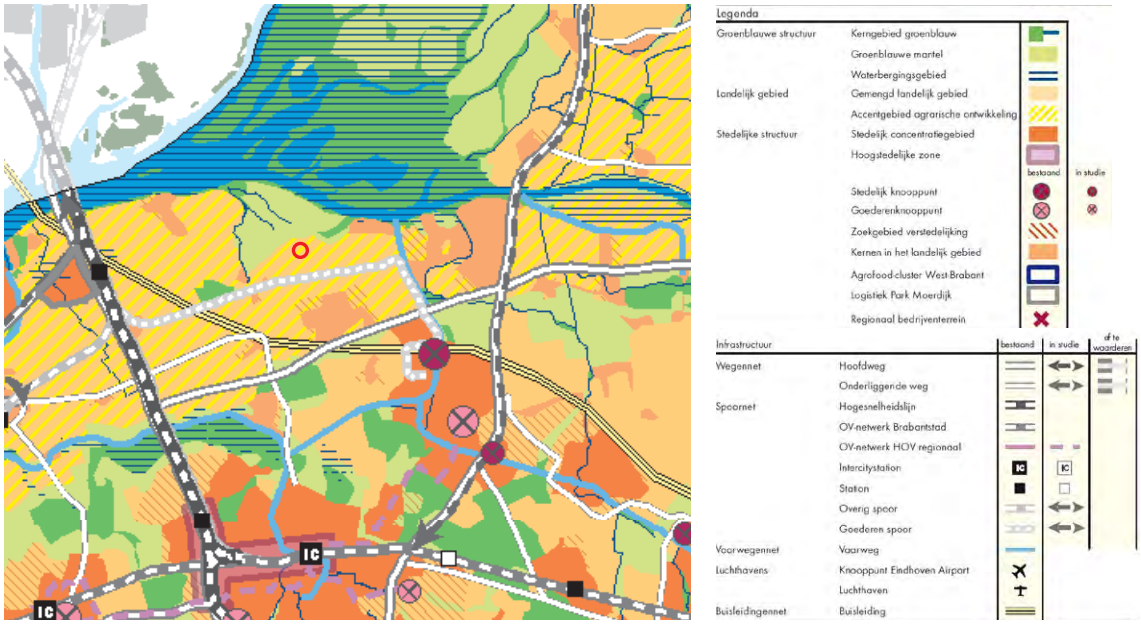
De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied. De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid.
Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.
De locatie is gelegen in het rustieke buitengebied van de gemeente Drimmelen, met prachtig uitzicht over de weilanden. De omgeving is ideaal om te fietsen, wandelen of de Biesbosch te verkennen. Geconcludeerd kan worden dat in algemene zin wordt voldaan aan de gestelde kernwaarden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie rood omcirkeld. De locatie ligt in gemengd landelijk gebied.

Één van deze instrumenten is de Provinciale verordening. In de Omgevingsverordening zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de Structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>

De Structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied.

2.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’

De Omgevingswet bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een ‘diepe’ manier van kijken, een ‘ronde’ manier van kijken en een ‘brede’ manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen

mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdopgaven voor 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”. Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

Visie op duurzame energie
De provincie koppelt haar beleid aan het rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO2-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO2-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:
- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

Gebouwde omgeving
De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsapecten getoetst. In hoofdstuk 4 van de toelichting van dit bestemmingsplan is de planontwikkeling toegelicht en beoordeelt en in hoofdstuk 5 zijn de verschillende milieutechnische aspecten, de beoordeling en conclusie beschreven. De algemene conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap op 5 november 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet is de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet begin 2024 in werking.



Figuur 2.1: Uitsnede Interim Omgevingsverordening. Locatie rood omlijnd. De locatie ligt in het landelijk gebied.

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking.
Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.
In de Interim Omgevingsverordening zijn de kernen Made, Drimmelen, Lage Zwaluwe, Hoge Zwaluwe, Wagenberg en Terheijden grotendeels aangegeven als 'Stedelijk gebied'. Aan de randen van de kernen zijn gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. De locatie in Oud Drimmelen is aangewezen als 'Landelijk gebied'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>
De locatie aan Oud Drimmelen 12 is gelegen in het landelijk gebied. Het planvoornemen betreft de transformatie van een reeds bestaande camping met 2 trekkershuisjes en 25 kamperplaatsen naar een kleinschalig vakantiepark met maximaal 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen. De 3 vakantieappartementen in de bedrijfswoning blijven behouden.

In de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat bij ontwikkelingen in het landelijk gebied er moet worden bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en er een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit geldt.
De <u>zorgplicht</u> voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat bij iedere ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording is opgenomen op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het (plan)gebied en de naaste omgeving. Daarbij is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

De locatie dient daarnaast te voldoen aan de voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (artikel 3.73 en artikel 3.75 lid 1 en 2) voor een eventuele ontwikkeling van een niet-agrarische functie en vrije-tijds voorziening. Het gaat dan om dat:

- de vestiging van de niet agrarische functie past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken;
- er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de vestiging heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking.

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt daarnaast dat:

- het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- permanente bewoning is uitgesloten.

De beoogde recreatieve activiteiten passen in binnen deze uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening. De beoogde activiteiten zijn passend in de omgeving en komen vaker voor in het buitengebied.
In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Agrarisch-2. Binnen deze bestemming zijn naast de agrarische activiteiten ook de ontwikkeling van gemengde plattelandseconomie mogelijk. In de VNG-brochure is gemengde plattelandseconomie aangeduid als: '*een economie waar naast ruimte voor de land en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc is. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie met name op vrijkomende locaties.*'
Met het vigerende bestemmingsplan en de bestemming A-2 heeft de gemeente Drimmelen al aangegeven dat de locatie zich leent voor de ontwikkeling van een niet-agrarische functie waaronder recreatie.

In de omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen wordt ingegaan op het versterken van recreatie en toerisme in het buitengebied. De gemeente stimuleert de ontwikkeling van unieke/bijzondere overnachtingsplaatsen om de bestaande dagrecreatie te verbreden naar verblijfsrecreatie. Unieke concepten die een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van het recreatienetwerk zijn welkom. Voorwaarde hierbij is wel dat deze concepten moeten passen in de omgeving. Belangrijk is dat de rust en natuur in het gebied beschermd wordt. Er dient een balans te zijn tussen recreatie, agrarisch gebruik en natuur.

Het planvoornemen om de minicamping naar een kleinschalig vakantiepark te transformeren is om meerdere redenen passend in de omgeving van Oud Drimmelen en is een aanvulling op al aanwezige recreatieve functies in het gebied. In de gemeente Drimmelen zijn verschillende campings en recreatiewoningen gelegen. Een kleinschalig vakantiepark, zoals op deze locatie wordt beoogd, is er nog niet binnen de gemeente. Daarmee onderscheidt het initiatief zich. De locatie is centraal gelegen in het buitengebied op kleine afstand van natuurgebied De Worp en de Biesbosch. Daarnaast zijn er in de directe omgeving functies waar veel recreanten gebruik van maken:

- de recreatieve route 'Biesboschpad';
- informatiepunt Wandelroute de drie polders;
- vakantiehuisje Korkeshoef;
- verschillende picknickbanken en rustpunten langs de Brielseweg;
- begraafplaats Oud Drimmelen (gemeentelijk monument).

De transformatie van een akkerbouwbedrijf met recreatieve activiteiten als nevenfunctie naar een recreatief bedrijf met agrarische activiteiten als nevenfunctie sluit daarmee aan op de ambities uit de Interim Omgevingsverordening. Met de de transformatie wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied in en rondom Oud Drimmelen. Er is geen voornemen om het perceel en of de activiteiten in de toekomst te splitsen.
Daarnaast zal een deel van de bestaande opstallen worden gesloopt. Hiermee wordt bijgedragen aan het zoveel mogelijk beperken van de verrommeling van het buitengebied door leegstaande, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied.
De recreatiewoningen zullen in eigen beheer worden verhuurd. De recreatiewoningen zijn niet bedoeld voor de verkoop.
Daarmee wordt aangesloten op de voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening van de provincie.

Naast de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik, wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. In het plan dient een verantwoording te worden opgenomen op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt gewaarborgd. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gekoppeld aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van het landschap, indien er een ontwikkeling in het buitengebied plaats vindt. De tegenprestatie (minimale basisinspanning) kan worden berekend in geld. Hiervoor wordt aangesloten bij de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'.
Deze is uitgewerkt in een landschapsinpassingsplan binnen de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing'.

2.2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Interim omgevingsverordening 2020" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Hiervoor heeft de regio de notitie 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld in samenwerking met de provincie. Daarin worden 3 categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Het initiatief valt onder categorie 3. Door de transformatie van agrarisch bestemde gronden naar recreatie bestemde gronden ontstaat een waardevermeerdering van de gronden. Voor de berekening van de waardevermeerdering wordt uitgegaan van een vastgestelde basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van het object.
In paragraaf 4.4 wordt op basis van de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap ingegaan op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft, met een doorkijk naar 2040, de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken.
De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. Met het plan wordt in algemene zin aangesloten op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie 2040

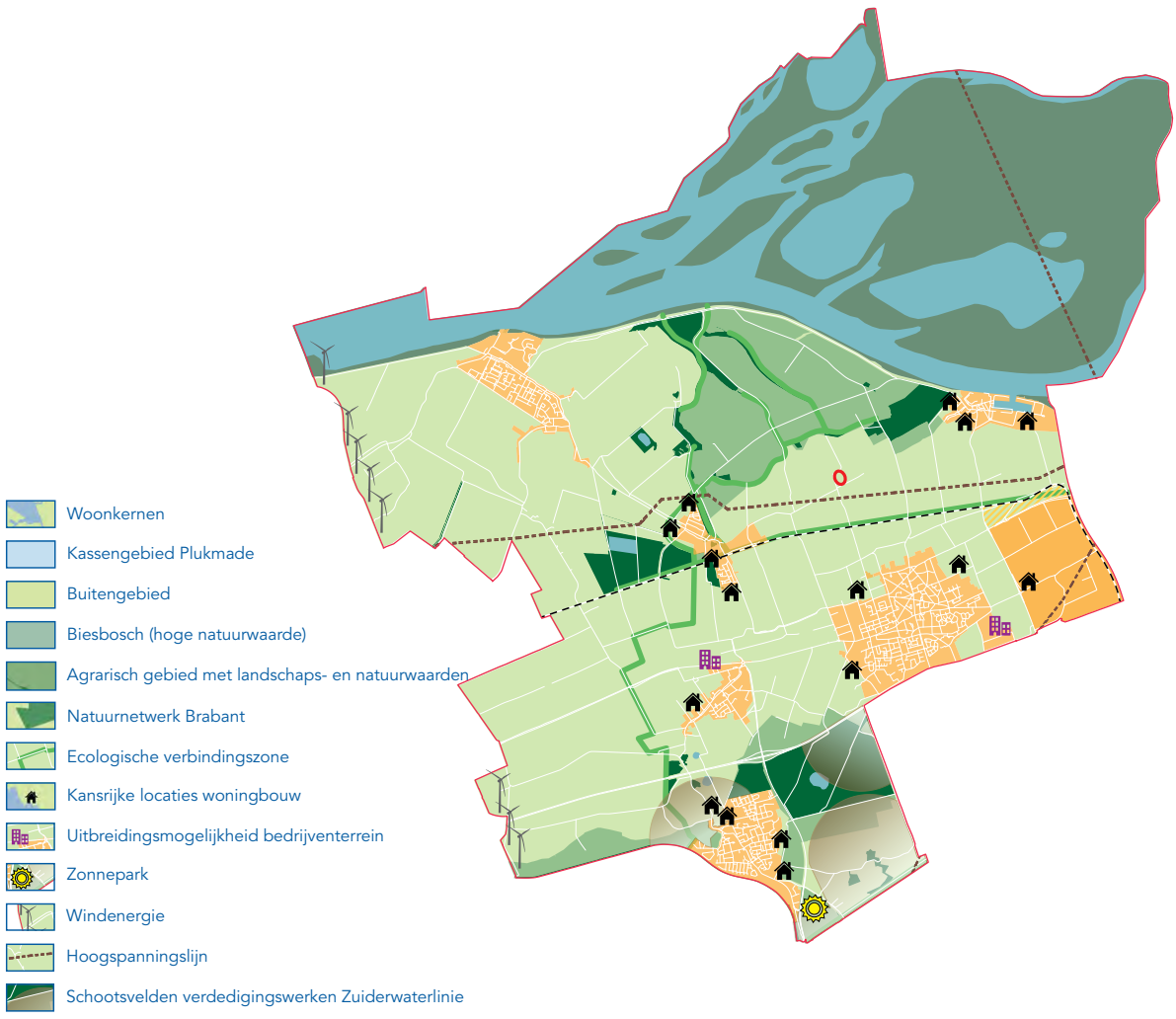
Op 18 november 2021 is de 'Omgevingsvisie 2040' vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin de gewenste toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen zijn beschreven. Met de Omgevingsvisie wordt duidelijk hoe de gemeente de fysieke leefomgeving wil beschermen, benutten en ontwikkelen en wat de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente is. De Omgevingsvisie omschrijft het beleid voor de fysieke leefomgeving integraal: alle onderdelen. Met de omgevingsvisie kan de gemeente integrale afwegingen maken ten aanzien van vraagstukken en ontwikkelingen over de leefomgeving.

De groene omgeving

Het in de omgevingsvisie opgenomen thema natuur en groene omgeving gaat niet alleen over afgebakende natuurgebieden. Natuur omvat ook onze directe omgeving en gaat dan over water, groen en beplanting en biodiversiteit. Natuur en een groene omgeving zijn belangrijke factoren in onze waardering van onze leefomgeving. Ze kunnen daarnaast een bijdragen aan het behalen van doelen op het gebied van klimaatadaptatie. Een brede straat met veel bomen is in de zomer bijvoorbeeld koeler dan een (smalle) straat zonder bomen en alleen maar verharding. De gemeente heeft ook een Groenbeleidsplan, zie hiervoor ook paragraaf 2.4.6. Dit beleid richt zich op een duurzame ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand.

Recreatie en toerisme

De gemeente Drimmelen biedt veel mogelijkheden op het gebied van recreatie. Elk dorp kent eigen sterktes op het gebied van toerisme en recreatie. Drimmelen is de belangrijkste verbinding met de Biesbosch. Het havengebied (de oude haven en de nieuwe haven) vormen het hart van het toeristisch aanbod van het dorp en de gemeente. Made heeft een groot en divers winkelaanbod, maar kampt momenteel met leegstand.



Figuur 2.5: Omgevingsvisie 2040 gemeente Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Het buitengebied van Drimmelen herbergt vele producenten van (landbouw)producten. De voedselproductie tekent het landschap in de polder en er zijn diverse verkooppunten (aan huis) voor streekproducten. In de gemeente ligt een wandel- en fietsknooppuntennetwerk dat voert langs bezienswaardigheden, dorpen, horeca, rustplekken en vergezichten.
De gemeente Drimmelen wil zich nog verder versterken binnen het thema recreatie en toerisme. De gemeente stimuleert de ontwikkeling van unieke/bijzondere overnachtingsplaatsen om de bestaande dagrecreatie te verbreden naar verblijfsrecreatie. Unieke concepten die een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van het recreatienetwerk zijn welkom. Voorwaarde hierbij is wel dat deze concepten moeten passen in de omgeving. Belangrijk is dat de rust en natuur in het gebied beschermd wordt. Er dient een balans te zijn tussen recreatie, agrarisch gebruik en natuur.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Met het planvoornemen om de bestaande camping te transformeren naar een kleinschalig vakantiepark met 10 recreatiewoningen wordt het aanbod voor recreanten vergroot. In de gemeente Drimmelen zijn verschillende campings en recreatiewoningen gelegen. Een kleinschalig vakantiepark, zoals op deze locatie wordt beoogd, is er nog niet binnen de gemeente. Daarmee onderscheidt het initiatief zich. De locatie is centraal gelegen in het buitengebied op een steenworp van natuurgebied De Worp en de Biesbosch. Ook de kernen Drimmelen en Made liggen op korte afstand. In algemene zin wordt daarmee aangesloten op de ambities uit de omgevingsvisie 2040 van de gemeente Drimmelen.

2.4.2 Welstandsnota
Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 8 oktober 2015 is de Welstandsnota vastgesteld. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten zoals aanwezig in de kern Drimmelen en de linten van Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Made valt onder de “overige gebieden”.
Onder de noemer “overige gebieden” vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Toetsing aan de welstandseisen is op deze locatie, onderdeel van 'overige gebieden', niet aan de orde.

2.4.3 Groenbeleidsplan
De gemeente Drimmelen heeft een integraal groenbeleidsplan vastgesteld 2017-2026. Het doel van het groenbeleidsplan is meerledig:
- Belang van groen benadrukken en borgen in beleid.
- Integreren van al het bestaande beleid voor het openbaar groen in één integraal beleidsstuk
- De groene waardes van Drimmelen benoemen en de groene ambities voor de toekomst vastleggen.
- Een toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen om groen al vroeg in het planproces mee te wegen.
- Bestaande groenstructuur behouden en versterken om zo de leefomgeving in de gemeente Drimmelen te verbeteren.

De groene ambities zoals vastgelegd in het groenbeleidsplan zijn verder als volgt te benoemen:
- Ambitie maatregelen klimaatadaptatie bebouwd gebied

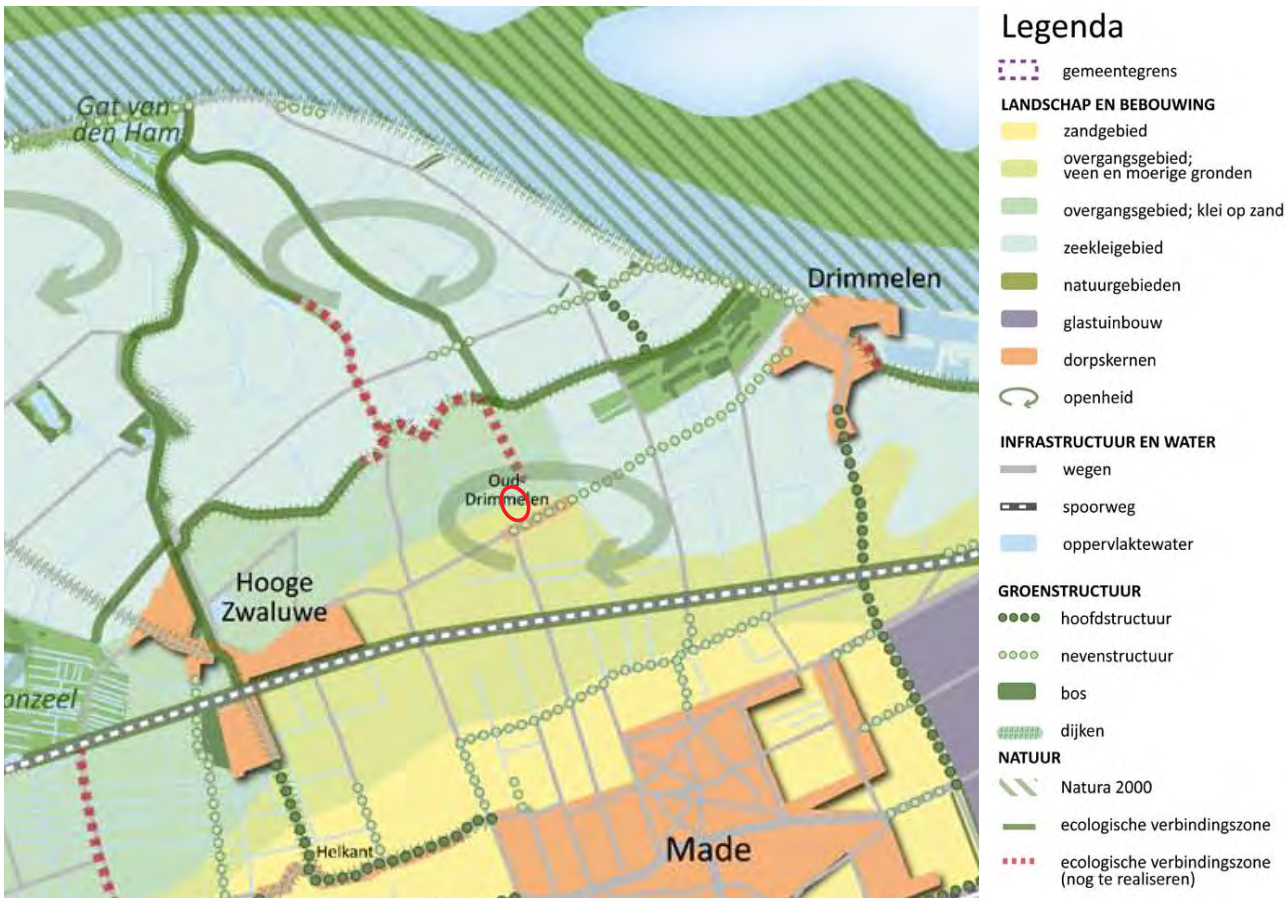
Kansen liggen er vooral op het gebied van waterberging. Binnen het groenbeleid kan worden gedacht aan het groen inrichten van retenties, of bij het bepalen van soorten te kiezen voor droogte minnende soorten. Deze soorten behoeven bijvoorbeeld minder vaak bewaterd te worden. Nieuwe financieringsvormen kunnen gevonden worden als aangesloten kan worden bij een grondexploitatie of bij het realiseren van een wateropgave vanuit riolering en/of waterschap.
- Verhoging beeldkwaliteit groen

De ambitie is om de algemene indruk en beeldkwaliteit van het openbaar groen te verbeteren. De kwaliteit van het beheer van het areaal groen en onkruid op verhardingen wordt in relatie gebracht met de inrichting en de functie van een gebied (bijvoorbeeld centrum, woonwijk).
- Ambitie groenblijvend en kleurrijk groen

Het accent bij te renoveren groen zal liggen op groenblijvend en kleurrijk groen. Bij de keuze van beplanting gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten, met verschillende bloeitijden/bloeiwijze, vruchten/zaden en bladkleur. Daarnaast zal meer gebruik gemaakt worden van onderbeplanting en vaste planten voor het maken van een geleidelijke overgang van gazon naar heestervakken.

- Wereldbomen

Middels burgerparticipatie en via Stichting Wereldboom is een aantal bomen, dat oeroud is, beschermd. Wereldbomen verbinden mensen en bomen. Het doel is om de groeiplaatsen van deze bomen zó in te richten dat deze onbelemmerd volwassen en daarna oeroud kunnen worden.



Figuur 2.6: Groenstructuur Made uit het Groenbeleidsplan, locatie rood omcirkeld

<u>Doorwerking in het bestemmingsplan</u>

Met de beoogde transformatie van de camping naar een kleinschalig vakantiepark wordt een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven. Een deel van de locatie wordt ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals ook in paragraaf 2.2.4 en 4.4 beschreven wordt.

Waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden en op het deel van de locatie waar de 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen gerealiseerd worden, worden nieuwe inheemse bomen en onderbegroeiing aangeplant om een afwisselend en interresant landschap vorm te geven en om de huisjes ook privacy te bieden.

Daarnaast wordt aan de westzijde van het terrein een verlaging in het landschap aangebracht voor de berging en infiltratie van water. Er wordt daarmee aangesloten op de ambities uit het groenbeleidsplan.

2.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant, Regio West-Brabant en de gemeente Drimmelen.

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

In 1421 werd het dorp Drimmelen geheel verdronken tijdens de Elizabethsvloed. In het waarschijnlijkste geval is er op die plaats geleidelijk een nieuw dorp ontstaan, dat ook Drimmelen heette. Daarnaast ontstond er in 1645 vlakbij een andere kern die ook Drimmelen genoemd werd, bij een reeds bestaande sluis. Al snel ontstond er een unie tussen de twee dorpen, en werd het bestaande Drimmelen voortaan Oud-Drimmelen genoemd, en het andere Nieuw-Drimmelen. In 1730 verwoestte een grote brand het grootste deel van Oud-Drimmelen. Tot 1792 werd er gedoopt en gehuwd in de kerk van Oud-Drimmelen. Maar in 1793 werd deze kerk verkocht voor afbraak. Dus van dat jaar werden dopen en huwelijken voltrokken in Nieuw-Drimmelen. Rond het begin van de negentiende eeuw werd de unie van Oud- en Nieuw-Drimmelen samengevoegd met Made. Dat bleef zo tot 1997, toen Made, Drimmelen, Terheijden, Wagenberg en Hooge en Lage Zwaluwe werden samengevoegd tot de nieuwe gemeente Made, die later Drimmelen zou gaan heten. In de twintigste eeuw ontwikkelde Drimmelen, zoals Nieuw-Drimmelen inmiddels heette, zich tot een toeristische plaats met een moderne jachthaven. Oud-Drimmelen is een poldergehucht gebleven, dat niet is gegroeid.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie rood omlijnd

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Onder invloed van klimaat, water en wind heeft het landschap van Drimmelen al lang geleden gestalte gekregen. De ontstaansgeschiedenis van de gemeente is ‘af te lezen‘ van de bodemopbouw.
De huidige landschappelijke structuur volgt in grote lijnen de bodemgeografische indeling. Dit maakt dat de ontstaansgeschiedenis van het landschap nog steeds goed zichtbaar is in het huidige landschap én de verstedelijking. Door ruilverkaveling en verdergaande verstedelijking is het onderscheid in en de identiteit van de verschillende landschapstypen in de loop der tijd wel minder geworden. De poldergebieden werden beter ontwaterd waardoor bewoning en zelfs akkerbouw mogelijk werd. De kavelmaten van de landbouwgronden werden groter en regelmatiger van vorm gemaakt. Veel beplanting langs perceelsgrenzen verdween.

De locatie in Oud Drimmelen ligt op de overgang van de zandgronden, in het zuiden en oosten van de gemeente, naar de zeekleigronden in het noorden en westen van de gemeente. Het landschap kenmerkt zich hier door een schijnbaar willekeurig patroon van aaneen gekoppelde individuele polders. Het gebied heeft hierdoor een dubbel karakter.

Enerzijds is er het grootschalige, open, rationele agrarische landschap met lange en rechte wegen en waterlopen. Anderzijds is er het grillige verloop van dijken en kreken.

Ten midden van dit open landschap is het akkerbouwbedrijf van de familie van Oorschot gelegen, waar zij sinds 2006 een mini-camping runnen. Het gehucht Oud Drimmelen bestaat uit een aantal particuliere woningen en agrarische bedrijven met bedrijfswoning. In totaal gaat het om circa 10 tot 15 woningen.



Figuur 3.3: Herbouwde (woon)boerderij met vakantieappartementen.



Figuur 3.2: Voorterrein van het perceel met parkeermogelijkheden en toegang tot agrarische schuren



Figuur 3.4: Zicht op de agrarische schuren met daarachter de camping



Figuur 3.5: De camping heeft plek voor 25 kampeerplaatsen en 2 trekkershuisjes.



Figuur 3.6: Op de camping zijn verschillende voorzieningen voor gasten aanwezig waaronder een sanitaircluster, fietsenstalling, overkapping en speelmogelijkheden



Figuur 3.7: Bezoekers geniet in alle rust van de omgeving en de vergezichten die het landschap biedt.

4 Planontwikkeling

4.1 Huidige situatie

Op de locatie Oud Drimmelen 12 vindt een aantal bedrijfsactiviteiten plaats. De activiteiten bestaan uit de exploitatie van een minicamping en drie vakantieappartementen, agrarische activiteiten in de vorm van de exploitatie van cultuurgrond en onderhoud van natuurgronden. Het hoofdgebouw op het perceel (bedrijfswoning) maakt onderdeel uit van een bescheiden lintbebouwingsstructuur.
Ten tijde van de start / aanleg van de camping in 2006 is veel inzet gepleegd om het terrein op een passende wijze in het landschap te laten opnemen, mede in overleg met het Brabants Landschap. Er is derhalve al veel (streekeigen) beplanting aanwezig. Aan de oost- en westzijde van het perceel zijn houtwallen aanwezig die ongeveer tot halverwege het perceel lopen.

Aan de oostzijde wordt het terrein begrensd door een woning en de Brielseweg. Aan de westzijde wordt de camping begrensd door een agrarisch bedrijf. Verderop liggen vervolgens weer enkele woningen. Aan de noordzijde wordt de camping begrensd door de Brielseweg met aan de overzijde uitgestrekte landbouwgronden. De straat Oud Drimmelen begrenst de zuidzijde van de camping. Ook hier bevinden zich landbouwgronden aan de overzijde. Tevens is er een bedrijf gevestigd en enkele woningen.



Figuur 4.1: Bestaande situatie, schaalloos

De minicamping bevindt zich op het achterterrein van het agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering van de minicamping vormt inmiddels de hoofdtak van het bedrijf. De exploitatie van de camping is seizoensgebonden. De camping mag van 1 maart tot 1 december open zijn.

De omgeving geeft gasten de kans om in een rustieke en landelijke omgeving tot rust te komen. De bestaande camping biedt ruimte voor maximaal 25 kampeerplaatsen. Centraal op het terrein in een van de voormalige bedrijfsgebouwen is een sanitair cluster gerealiseerd. Tevens is een overkapping gerealiseerd waar bezoekers gebruik van kunnen maken. De camping beschikt over 2 trekkershuisjes. Nabij de entree tot het terrein zijn parkeerplaatsen voor gasten gerealiseerd. Gasten parkeren niet bij de eigen kampeerplaats, maar op enige afstand. Achter op het terrein is een extra parkeermogelijkheid in het gras voor de gasten en bezoekers.

Op het perceel zijn, naast de camping, ook drie vakantieappartementen aanwezig in de boerderij. Deze maken geen onderdeel uit van de camping en hebben een eigen ontsluiting en parkeergelegenheid aan de oostzijde van het perceel.

4.2 Het planvoornemen

De bedrijfsvoering is in de loop van de jaren steeds meer verlegd van landbouwactiviteiten naar recreatieve activiteiten. De agrarische activiteiten zijn inmiddels nevenactiviteiten, maar ook gerelateerd aan recreatie activiteiten. Er is geen voornemen om het perceel en of de activiteiten in de toekomst te splitsen. De ambitie van de initiatiefnemers is om de transformatie naar een recreatief bedrijf verder door te zetten. Deze ambitie willen zij op verschillende manieren vormgeven.

Transformatie minicamping naar kleinschalig vakantiepark

Het beoogde initiatief gaat uit van een transformatie van de minicamping naar een kleinschalig vakantiepark met maximaal 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen. De exploitatie van het vakantiepark zal niet meer seizoensgebonden zijn, maar jaarrond. De recreatiewoningen zullen in eigen beheer worden verhuurd. De recreatiewoningen zijn niet bedoeld voor de verkoop.

De recreatiewoningen zullen in het verlengde van de bedrijfsgebouwen aan de noordoostzijde gerealiseerd worden. De camperplaatsen zullen in de zone achter de loodsen mogelijk gemaakt worden.
De recreatiewoningen hebben een oppervlakte van maximaal 70 m^2 en een bijbehorend verhard terras van maximaal 30 m^2. De bestaande bomen zullen zoveel mogelijk worden behouden. Om de gasten van de huisjes wat privacy te geven zullen de bestaande bomen worden aangevuld met de aanplant van nieuwe bomen en onderbegroeiïng. Zo ontstaat een meer beschutte strook waar elke huisje een uniek uitzicht heeft op de omgeving.

De bestaande ontsluiting aan de noordzijde van het terrein biedt toegang tot de huisjes en de gezamenlijke parkeervoorziening. De bestaande parkeervoorziening wordt uitgebreid en in open verharding aangelegd. De huisjes zijn vervolgens te voet bereikbaar over een onverhard pad.

De noordwestzijde van de camping wordt ingezet voor de ontwikkeling van natuur en waterberging. Er wordt een verlaging gegraven van maximaal 0,5 diep met een natuurlijke oever. Daarnaast worden er solitaire inheemse bomen of kleine boomgroepen aangeplant. Het open karakter met de kenmerkende vergezichten blijft behouden.

Uitbreiding agrarische activiteiten

De familie van Oorschot heeft naast de camping landbouwgronden en natuurgronden in eigendom. De landbouwgronden, in totaal circa 20 ha, worden ingezet voor de teelt van suikerbieten, maïs en als grasland. Recent is circa 3 hectare aan landbouwgrond aangekocht, waar basiswerkzaamheden, ploegen en inzaaien, zullen worden uitgevoerd. Daarnaast is circa 8½ ha natuurgronden aangekocht, bestaande uit rietland en nat hooiland. De natuurgronden worden door de initiatiefnemers beheerd en onderhouden.

De agrarische activiteiten zijn beperkt van omvang en zijn aan te merken als nevenactiviteiten bij de recreatieve activiteiten. Voor de exploitatie van het bouwland worden basiswerkzaamheden uitgevoerd. Op de bedrijfslocatie vindt geen productopslag of de verwerking daarvan plaats.
Het planvoornemen is aan de adviescommissie 'Agrarische bouwaanvragen' voorgelegd en beoordeeld. Door de aankoop van extra landbouwgrond en natuurgronden zullen de agrarische activiteiten enigszins toenemen, maar ook in die toekomstige opzet blijven de agrarische activiteiten zeer beperkt van omvang, minder dan een kwart van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf. De commissie constateert dat de toekomstige exploitatie met 10 vakantiehuisjes nadrukkelijk de hoofdtak van het bedrijf zal vormen.
Het advies van de commissie 'Agrarische bouwaanvragen' is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.



Figuur 4.2: Inpassingsplan 10 recreatiewoningen, schaalloos

Gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen

In de westelijke bedrijfsloods (5) vindt momenteel de stalling van landbouwmachines en caravans plaats, de opslag van eigen bedrijfsbenodigdheden (onder andere voor de camping) en is een gedeelte in gebruik als fietsenstalling voor campinggasten. De naastgelegen middelste loods (4) wordt gebruikt voor opslag voor statische opslag. De aanbouw aan de voorzijde is in gebruik voor de stalling van 4 caravans.



Figuur 4.3: Toekomstig gebruik van bestaande gebouwen

Toekomstig gebruik bestaande gebouwen

1. *Bestaande woonboerderij met vakantieappartementen*
2. *Opslag/stalling voor vakantieappartementen met o.a. fietsen*
3. *Opslag hooi van natuurgronden*
4. *Loods voor verhuur van fietsen (en mogelijk electrische scooters), stalling aanhangers en trailers van gasten*
5. *Opslag van producten van de agrarische activiteiten en stallingmaterieel/machines, tevens receptie, ondergeschikte horeca, kantoor en fietsenstalling voor vakantiepark*
6. *Dit deel wordt gesloopt*
7. *Dit deel wordt gesloopt*

Bebouwde oppervlaktes

1. *-*
2. *ca. 75 m2*
3. *ca. 280 m2*
4. *ca. 330 m2*
5. *ca. 840 m2*
6. *te slopen ca. 130 m2*
7. *te slopen ca. 20 m2*

De voormalige pluimveestal (3) wordt hoofdzakelijk gebruikt voor opslag van hooi van de te beheren natuurgronden. In het voorste gedeelte vindt hoofdzakelijk opslag van niet meer functionele oude spullen plaats.

Toekomstig gebruik van bedrijfsgebouwen
Met de beoogde ontwikkeling zal de westelijke bedrijfsloods (5) ingezet worden voor opslag van producten van de landbouwgronden, stalling van materieel/machines en tevens voor receptie, ondergeschikte horeca en kantoor ten behoeve van de recreatiewoningen en camperplaatsen. Achterin de loods is een fietsenstalling voor de gasten.
De middelste loods (4) zal naast statische opslag van onder andere campers en caravans ingezet worden voor de verhuur van fietsen en elektrische scooters voor gasten van de recreatiewoningen en vakantieappartementen.
Daarnaast is er een ambitie om de voormalige pluimveestal (3) te slopen en te vervangen. Hierin wordt hooi opgeslagen van de natuurgronden die in beheer zijn.
Met de beëindiging van de camping en de andere ontwikkelingen zullen ook enkele delen van de bedrijfsgebouwen gesloopt worden. De te slopen delen zijn de overkapping met sanitaircluster (6) en de voorbouw van de voormalige pluimveestal.

4.3 Parkeren en verkeer

De gemeente Drimmelen heeft op 11 oktober 2018 haar Beleidsplan Verkeer en Vervoer 2018-2028 vastgesteld.
In het beleidsplan van de gemeente Drimmelen is vastgelegd dat voor de berekening van benodigde aantallen parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie moet worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de zoals opgenomen in de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie het uitgangspunt ‘weinig stedelijk’ en ‘buitengebied’.

Parkeren
De totale parkeerbehoefte komt op 33 parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte weergegeven.

	kencijfer (incl. bezoekers)	aantal	totaal
bedrijfswoning	2,3	1	2,3
vakantieappartement	0,45	7	3,2
recreatiewoning	2,1	10	21
camperplaats	1,2	5	6
Totaal			**33 (32,5)**

Aan de noordzijde van de locatie is nu al een mogelijkheid om te parkeren voor bezoekers van de camping. Bezoekers parkeren hier hun auto op het gras. In de nieuwe situatie zal de parkeervoorziening half verhard worden aangelegd en zullen 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er worden 5 camperplaatsen gerealiseerd in de zone ten noorden van de bestaande loodsen. Bezoekers en gasten van de vakantieappartementen kunnen in de huidige situatie parkeren aan de zuidzijde van het perceel, bij de zuidwestelijk en zuidoostelijke toegang tot het perceel. In totaal zijn aan de zuidzijde 15 parkeerplaatsen aanwezig.
In totaal wordt er voorzien in 36 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.
Om ervoor te zorgen dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Verkeer
Met de voorgenomen ontwikkeling om de camping te transformeren naar een kleinschalig vakantiepark wijzigt ook de verkeersgeneratie. In de huidige situatie zijn 2 trekkershuisjes en 25 kampeerplaatsen aanwezig. Voor de trekkershuisjes betreft de verkeersgeneratie 2,7 motorvoertuigen per etmaal per huisje. Voor de kampeerplaatsen betreft de verkeersgeneratie 0,4 motorvoertuigen per etmaal per standplaats. Dit komt in de bestaande situatie neer op 15,4 verkeersbewegingen per etmaal ((2 x 2,7) + (25 x 0,4) = 15,4).
Voor een recreatiewoning is de verkeersgeneratie 2,7 motorvoertuigen per etmaal per huisje. Voor de camperplaatsen betreft de verkeersgeneratie 0,4 motorvoertuigen per etmaal per campeerplaats.
De totale verkeersgeneratie komt daarmee in de nieuwe situatie neer op 29 verkeersbewegingen per etmaal (10x2,7+ 5x0,4 = 29).
Het aantal extra verkeersbewegingen per etmaal op de Oud Drimmelen en de Brielseweg, als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, komt neer op ca. 14 (29-15,4=13,6).
De Brielseweg is een doodlopende weg, waaraan het vakantiepark en één andere recreatiewoning ontsloten zijn. De Brielseweg en Oud Drimmelen zijn gebiedsontsluitingswegen (50km/uur). De capaciteit van dit type wegen is gesteld

op 4.000 of meer mvt. per etmaal. Gelet op de uiterst geringe toename van het aantal motorvoertuigen kunnen beide wegen het verkeer ook in de toekomstige situatie eenvoudig afwikkelen.

4.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijke beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening zijn beleidsneutraal. Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt binnen het provinciaal beleid een aantal algemene uitgangspunten:

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap
- zorgvuldig ruimtegebruik

De kwaliteitsverbetering van het landschap zal worden vastgelegd in een landschapsinrichtingsplan. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat ingebruikname van de recreatiewoningen pas mag plaatsvinden indien de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in het 'Landschapsinrichtingsplan Oud Drimmelen 12' (bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan) is gerealiseerd, danwel is verzekerd dat dit binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en vervolgens wordt in stand gehouden.

Planontwikkeling

De planontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 10 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeren. De huisjes zullen verspreid over het achterterrein, in lijn met de reeds bestaande bebouwing, gesitueerd worden. De initiatiefnemers willen het deel van het terrein waar de huisjes gesitueerd zijn functioneel gescheiden houden van het voorterrein. Bezoekers kunnen zich melden bij de receptie die zich in één van de agrarische schuren op het voorterrein bevindt. Het voorterrein is ontsloten vanaf de straat Oud Drimmelen. Daarna kunnen bezoekers via de Brielseweg en het parkeerterrein de huisjes bereiken. Met de realisatie van de recreatiewoningen vervallen de trekkershuisjes en de kampeerplaatsen. De vakantieappartementen in de herbouwde boerderij blijven behouden.

Waardevermeerdering

Om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen is een berekening uitgevoerd, waarbij de huidige waarde en de toekomstige waarde van het perceel is berekend. De basisinspanning die geleverd moet worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap betreft 20% van het verschil tussen de huidige en toekomstige waarde.
Binnen het bestemmingsplan is de bestemming 'Groen- Landschappelijke inpassing' opgenomen voor het deel waar de landschappelijk inpassing gerealiseerd wordt.

Voor een vergelijkbare transformatie, de locatie 'Munnikenhof 21 in Terheijden' een agrarische locatie die is omgezet naar een recreatief bedrijf, is een taxatie uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanprocedure in 2018. Hierbij zijn de waarden van gronden per bestemmingsvlak bepaald. Op basis van een indexatie zijn de grondwaarden geactualiseerd voor onderhavige locatie.
In onderstaande tabel zijn de oppervlakte per bestemmingsvlak van het vigerend en onderhavig bestemmingsplan weergegeven. In de tabel 'Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap' is de waardeberekening van de gronden met de huidige waarden en de toekomstige waarden weergegeven.

Oppervlakten bestemmingsvlakken	Oppervlakte vigerend bestemmingsplan	Oppervlakte onderhavig bestemmingsplan
Bestemmingsvlak agrarische cultuurgrond zonder bouwmogelijkheden	13.725 m2	0 m2
Bestemmingsvlak agrarisch bedrijf met bouwvlak	9.165 m2	0 m2
Bestemmingsvlak recreatief bedrijf zonder bouwmogelijkheden	0 m2	9.615 m2
Bestemmingsvlak recreatief bedrijf met bouwvlak	0 m2	5.445 m2
Bestemmingsvlak recreatief bedrijf met bouwmogelijkheid recreatiewoningen	0 m2	950 m2
Bestemmingsvlak Groen- Landschappelijke inpassing	0 m2	6.880 m2
Totale oppervlakte	22.890 m2	22.890 m2



Figuur 4.4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1'



Figuur 4.5: Nieuwe verbeelding bestemmingsplan 'Oud Drimmelen 12'

Bijlage 6: Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap
27.03.2023 WelmersBurg stedenbouw I

Huidige waarde				
Bestemming:		**Oppervlakte (m2)**	**Waarde**	**Totaal**
1. Bestemmingsvlak Agrarische cultuurgrond		13725	€ 10,00	€ 137.250,00
2. Bouwvlak Agrarisch bedrijf		9165	€ 25,00	€ 229.125,00
	Totaal	22890		€ 366.375,00

Waarde na herziening bestemming				
Bestemming:		**Oppervlakte (m2)**	**Waarde**	**Totaal**
3. Bestemmingsvlak recreatief bedrijf		9615	€ 20,00	€ 192.300,00
4. Bouwvlak recreatief bedrijf		5445	€ 50,00	€ 272.250,00
5. Bestemmingsvlak recreatief bedrijf met bouwaanduiding*		950	€ 50,00	€ 47.500,00
6. Groen/landschappelijke inpassing		6880	€ 1,50	€ 10.320,00
	Totaal	22890		€ 522.370,00

**= mogelijkheid voor max. 10 recreatiewoningen van max. 70m2 bvo + 25m2 verharding = 950m2*

Waardevermeerdering				
A. Huidige waarde				€ 366.375,00
B. Waarde na herziening bestemming				€ 522.370,00
	Totale waardevermeerdering			€ 155.995,00

Bijdrage t.b.v. de Landschapsinvesteringsregeling				
Basisinspanning		20%	€ 155.995,00	€ 31.199,00

Investering in kwaliteitsverbetering		
Sloop bestaande opstallen + verwijderen overtollige verharding		€ 7.500,00
Aanschaf en aanplant bomen + grondwerkzaamheden		€ 3.049,86
Inzaaien kruidenrijk grasland		€ 647,50
Onderhoud voor 6 jaar (bestaande en nieuwe landschappelijke elementen)		€ 30.894,78
Graven extra waterberging		€ 13.450,00
	Totale investering	€ 55.542,14

Saldo basisinspanning v.s. feitelijke investering		
Basisinspanning		€ 31.199,00
Feitelijke investering		€ 55.542,14
Overcompensatie		€ 24.343,14

Toelichting op grondwaarden

1. Agrarisch bouwvlak met wonen. Waarde op basis van voortzetting agrarische hoofdbestemming en gebruik.
2. Gebaseerd op aanbod- en verkoopprijzen van vergelijkbare gronden in het gebied/de regio.
3. Maximum 10 vakantiehuisjes en 5 camperplaatsen.
   De bedrijfsvoering krijgt meer het karakter van een regulier recreatiebedrijf (i.p.v. minicamping als neventak). De jaarrond aanduiding geeft enige verlenging van het seizoen waardoor de exploitatiemogelijkheden van zowel het vakantiepark als het recreatiebedrijf in zijn algemeenheid worden vergroot.
4. Waarde gerelateerd aan de hoofdbestemming recreatiebedrijf met de mogelijheid tot toevoeging van 3 gastenverblijven in de woonboerderij.
5. Waarde gerelateerd aan de hoofdbestemming recreatiebedrijf.
6. Aangezien bestemmingsplanmatig wordt verankerd dat deze grond een groene invulling dient te krijgen is er geen exploitatie mogelijk. Daarnaast brengt deze bestemming wel beheer en onderhoudskosten in verband met de instandhoudingsverplichting met zich mee. De toegevoegde waarde die deze grond aan het totaal biedt vertaald zich naar de waarde van het bouwvlak en de grond met de bestemming recreatief bedrijf.

Conclusie

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de herziening van het bestemmingsplan zorgt voor een waardevermeerdering van de gronden. Deze waardevermeerdering bedraagt €155.995,-. De basisinspanning die geleverd moet worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap betreft 20% van dit bedrag en komt daarmee uit op € 31.199,-. Dit bedrag zal geïnvesteerd worden op de locatie Oud Drimmelen 12 door de sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van aanvullende waterberging, de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen en het onderhoud van bestaande en nieuwe landschappelijke elementen voor een periode van 6 jaar. De investering is beoogd op €55.542,14. Daarmee wordt ruim voldaan aan de basisinspanning.

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Oud Drimmelen 12 is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied van ca. 2,3 ha. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

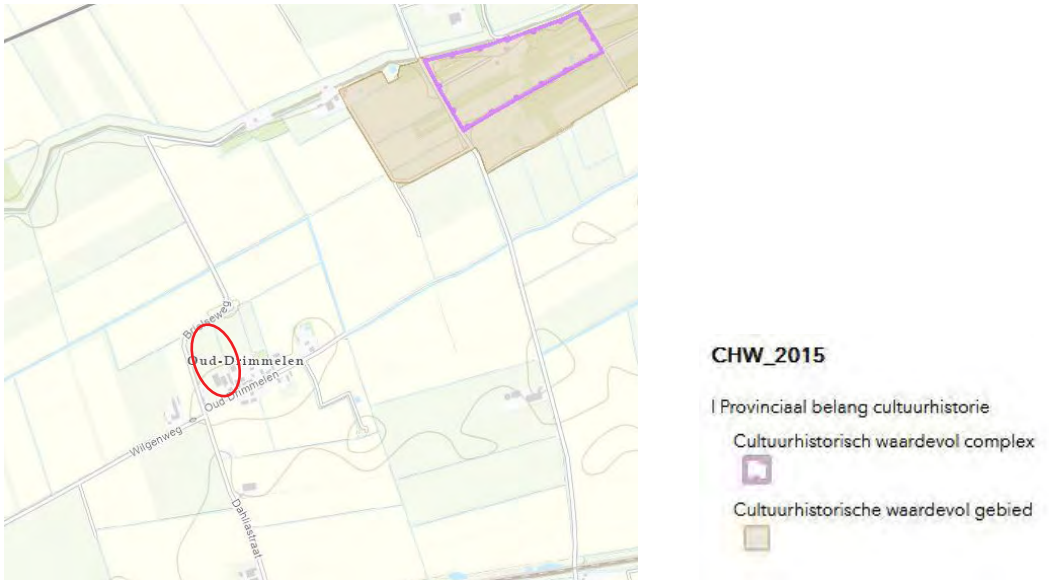
Landelijke wet en -regelgeving

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant, locatie rood omcirkeld.
Er zijn geen waardevolle cultuuhistorische elementen in het geding. Natuurgebied 'de Worp' ligt op grotere afstand.

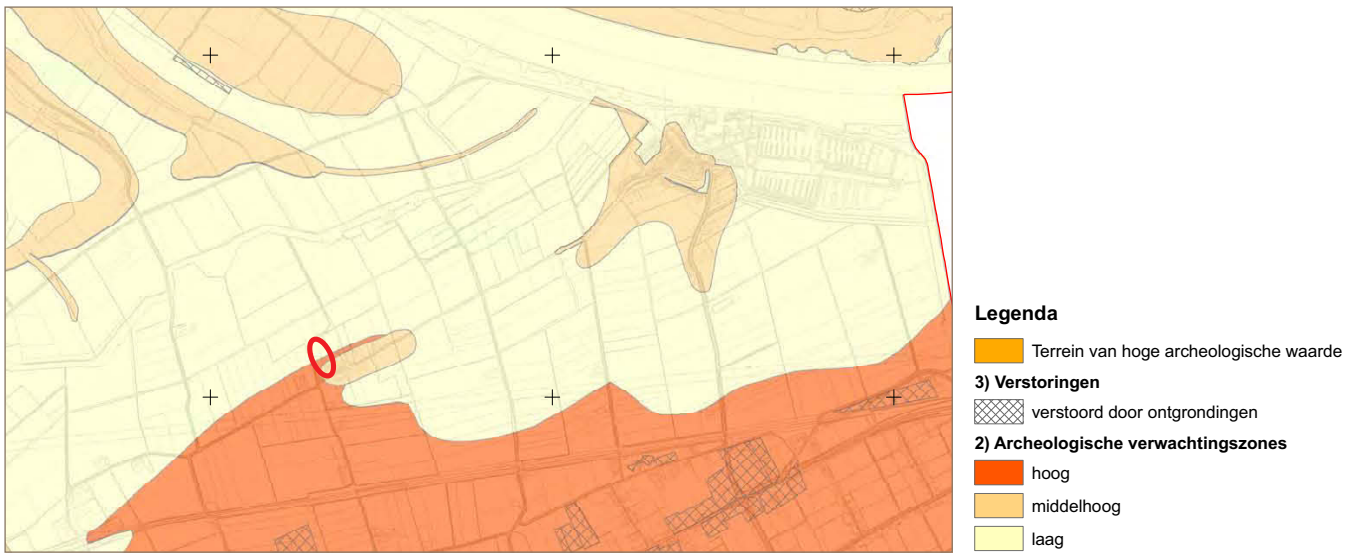
Beleid gemeente Drimmelen
Teneinde de cultuurhistorische belangen in voldoende mate mee te kunnen wegen bij planvorming, heeft de gemeente Drimmelen de cultuurhistorische waarden bijeengebracht en weergegeven in de Erfgoedkaart.

Conclusie
Binnen het plangebied of in de nabijheid zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig. Natuurgebied 'de Worp' is gelegen op een grotere afstand van ca. 700 m. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

5.1.2 Archeologie

Landelijk beleid
In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Drimmelen
De gemeente Drimmelen heeft zelf invulling gegeven aan de Wamz 2007 door als gemeente zelf een gemeentelijk Erfgoedkaart op te laten stellen (Koopmanschap, H., Visser-Poldervaart, M. en M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei). Op deze kaart is het archeologiebeleid van de gemeente Drimmelen gebaseerd. Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Nota archeologie opgesteld. Bij de nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening welke op 21 maart 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Op de erfgoedkaart is de locatie aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 5.2: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Conclusie
Binnen het plangebied zijn drie verschillende verwachtingszones omtrent archeologie aangewezen, laag, middelhoog en hoog. Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen zijn in het vigerend bestemmingsplan, voor de verwachtingszones middelhoog en hoog, de dubbelbestemmingen ‘Waarde- Archeologie- 1’ en ‘Waarde- Archeologie - 2’ opgenomen. Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische waarden. In de bouwregels van deze dubbelbestemmingen is vastgelegd dat op gronden met deze dubbelbestemmingen alleen bouwwerken gebouwd mogen worden waarbij binnen:

- Waarde- archeologie 1 geldt dat er geen grondwerkzaamheden mogen plaatsvinden met een oppervlakte van

meer dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.
- Waarde - archeologie 2 geldt dat er geen grondwerkzaamheden mogen plaatsvinden met een oppervlakte van meer dan 1000 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

Hierbij gelden als uitzondering bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet uitgebreid mag worden.

Beide dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie worden in voorliggend bestemmingsplan opgenomen, waarmee de archeologische waarden binnen het plangebied gewaarborgd zijn. Bij grondwerkzaamheden met een totale oppervlakte van meer dan 100 m2 of dieper dan 0,5 meter binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' dient vooraf een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.2 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet- als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening- worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

Tritium Advies heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport ‘Verkennend bodemonderzoek Oud Drimmelen 12 te Drimmelen, Tritium Advies, projectnr: 2202/094/MP-01, versie 0, 22 april 2022’. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging die een belemmering zou kunnen veroorzaken met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling op de onderzoekslocatie.

<u>Conclusie</u>
Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond met de onderzochte stoffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met molybdeen. De aangetoonde lichte verontreiniging in het grondwater is in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. Het aangetroffen gehalte is echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.
De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een rotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.
Tritium Advies heeft voor het terrein een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport ‘Quickscan flora en fauna, Tritium Advies, documentnr. 2202/107/JOW-02, versie 0, 20 april 2022’.

Resultaten

Natura 2000 gebieden
Met het meest nabije Natura 2000-gebied op minder dan 10 kilometer afstand valt een negatief effect van de geplande acties op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten (Aanpak Stikstof). Door de korte afstand kan er mogelijk verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Een stikstofberekening om eventuele stikstofdepositie ten gevolge van de geplande inrichtings-, sloop- en/of bouwwerkzaamheden (gebruikersfase) op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten is daarom noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om het Natuurnetwerk Nederland. Mogelijke aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van een natuurgebied door de geplande werkzaamheden moet dan in kaart gebracht worden, met uitzondering van verspreiding van stoffen via de lucht of het water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied gelegen dat een negatief effect op dat natuurgebied niet verwacht wordt.

Houtopstanden
De binnen dit planvoornemen te vellen houtopstand is kleiner dan 1000 m2 in oppervlakte, echter wordt mogelijk een rijbeplanting gerooid die meer dan twintig bomen bevat. De exacte plannen omtrent de groen- en houtopstanden zijn nog niet bekend. Omdat de beplanting zich op een erf bevindt, bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Soms zijn er vanuit gemeentelijk beleid toch verplichtingen zoals een meldingsplicht, een vergunningsplicht en/of herplantplicht. Dergelijke informatie is op te vragen bij het omgevingsloket van de gemeente.

Flora
Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de flora.

Vogels
Een aantal vogelsoorten benut het plangebied als foerageer- en broedgebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien als foerageergebied in gebruik blijven. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Er kunnen geen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of verwijdering van beplanting plaatsvinden wanneer er broedende vogels aanwezig zijn in de nabije omgeving. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden tussen begin oktober en half februari worden er eveneens geen nadelige effecten verwacht voor vogels.

Grondgebonden zoogdieren
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er daarom geen negatieve effecten te verwachten voor grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen
Er zijn binnen het plangebied geen locaties aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor gebouw- of boombewonende vleermuizen. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien de geplande werkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen
Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten, zoals bijvoorbeeld de gewone pad en de bruine kikker, zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor deze soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden
Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van dit planvoornemen met betrekking tot ongewervelde fauna.

Invasieve exoten
Binnen het planvoornemen zijn er geen verplichtingen aangaande invasieve exoten.

Zorgplicht
Voor alle in het wild levende plant- en diersoorten en voor hun directe leefomgeving geldt een zorgplicht (Wet Natuurbescherming – artikel 1.11). Met deze zorgplicht worden naast de nationaal en Europees aangewezen beschermde soorten en gebieden ook algemenere overige inheemse soorten beschermd. De zorgplicht houdt in dat men handelingen waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten;

- achterwege laat;
- indien achterwege laten niet passend is, maatregelen neemt om nadelige gevolgen te voorkomen;
- indien die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Het is wettelijk verplicht invulling te geven aan deze zorgplicht.

Bij de uitvoering van sloop- en bouwprojecten kunnen werkzaamheden veelal niet achterwege gelaten worden. Het is daarbij verplicht om maatregelen te nemen en daarmee de nadelige gevolgen op inheemse plant- en diersoorten te beperken of te voorkomen. Nadelige gevolgen kunnen veelal voorkomen worden door te werken in de minst-kwetsbare periode, zoals buiten de winterslaap, voortplantingstijd en periode van afhankelijkheid van jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle soortgroepen gelijk. In het algemeen geldt de periode van half oktober tot eind november als 'veilige' periode voor alle diergroepen. Dit is de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn en de mogelijkheid hebben om zich te verplaatsen. Bovendien zijn de jongen uit het laatste legsel van late broeders zoals de houtduif dan ook uitgevlogen (Vogelbescherming Nederland).

Daarnaast kunnen negatieve gevolgen op algemeen voorkomende soorten beperkt worden door tijdens de werkzaamheden zodanig te werken dat dieren het plangebied kunnen verlaten zodat verwonding of doding van individuen wordt voorkomen. Voorbeelden zijn: de werkzaamheden in de richting van een vluchtgebied uitvoeren, de werkzaamheden langzaam opstarten en/of langzaam werken zodat dieren de tijd hebben om het plangebied te ontvluchten, voorafgaand aan de start van werkzaamheden verstoring creëren zodat dieren uit het plangebied vluchten.
Verder worden negatieve gevolgen op inheemse fauna beperkt door werkzaamheden zo veel mogelijk overdag uit te voeren. Bij gebruik van verlichting dient deze zo geplaatst te worden dat enkel de werkzaamheden gericht verlicht worden. Lichtverstrooiing kan vermeden worden door het gebruik van kappen.

Indien er tijdens de werkzaamheden, ondanks voorgenomen maatregelen, toch beschermde soorten of broedgevallen binnen het plangebied zijn gevestigd dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd en dient een ecologisch deskundige te worden ingeschakeld. Hiermee kan schade en verstoring van deze individuen zo veel mogelijk worden voorkomen en wordt er geen overtreding op de Wet natuurbescherming gemaakt.

<u>Conclusie</u>
Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande mini-camping getransformeerd naar een kleinschalig vakantiepark met de realisatie van maximaal 10 recreatiewoningen. Naar aanleiding van de Quickscan flora en fauna kan geconcludeerd worden dat:

- Om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten dient een stikstofberekening te worden gemaakt.
- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- Het plangebied dient voorafgaand aan het broedseizoen (globaal vanaf 15 maart) ongeschikt te worden gemaakt als broedlocatie voor algemene broedvogels.
- Om vestiging van oeverzwaluwen binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van steile zandwanden vóór en tijdens het broedseizoen van de oeverzwaluwen (maart- juni) te worden voorkomen.
- Om vestiging van rugstreeppadden binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van poeltjes of plassen binnen het plangebied in het voortplantingsseizoen (april- september) van de rugstreeppad te worden voorkomen.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Erfbeplanting
Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen
Bij het ontwerp van nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van de Checklist Groen Bouwen opgesteld door Vogelbescherming Nederland en de Zoogdiervereniging (Checklist Groen Bouwen). Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

5.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan.
Er zijn ruim 160 gebieden aangemeld als Natura 2000-gebied met een gezamenlijk oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Hiervan is 69% water; de rest is land. 133 gebieden kennen een te hoge stikstofdepositie. De stikstofdepositie mag er de draagkracht van de natuur niet te boven gaan. Voordat er woningen worden gebouwd dan wel wegen worden aangelegd of verbreed, wordt de te verwachten stikstofdepositie uitgerekend en getoetst of de depositie toeneemt.
Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties-conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

Onderzoek
Tritium Advies heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2022/107/JOW-03, 22 juni 2022). Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2021. De berekening is uitgevoerd in het kader van de planologische procedure.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen ter plaatse van de camping op de locatie Oud Drimmelen 12 te Drimmelen. In de huidige situatie is het terrein in gebruik als camping. Op het terrein bevindt zich een woonboerderij met gastenverblijven, kampeerplaatsen, twee trekkershuisjes en een aantal bijgebouwen/schuren voor sanitair en opslag. Het recreatieparkje zorgt in de beoogde situatie voor NOx, NO2 en NH3 op grofweg drie manieren: door het genereren van verkeersbewegingen, het inzetten van mobiele werktuigen (tractor met bijhorende machines, kraan, grasmaaier, machinedrager en heftruck) op het terrein en het gasverbruik (propaan) ten behoeve van de verwarming van de woonboerderij, gastenverblijven en warm water.

Conclusie
Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2021 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn ‘significante (negatieve) effecten’ op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Bovendien moet worden opgemerkt dat géén rekening is gehouden met interne saldering. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde.

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid
In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast

en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Beleid Waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer-waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.
Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is voor de komende jaren vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022 – 2027 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap'. In het waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar. In het waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

In het waterbeheeprogramma worden de volgende doelstellingen gehanteerd:
1. Klimaatadaptatie
Het beperken van en het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Het waterschap werkt samen met alle partners aan een andere inrichting van de openbare ruimte om hier invulling aan te geven. Hierbij komen alle kerntaken samen. Ook stimuleren we burgers en bedrijven om maatregelen te nemen.

2. Waterveiligheid
Het waterschap werkt aan dijkonderhoud, en-versterking. Maar ook de ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing zijn belangrijk voor het beperken van overstromingsrisico's.

3. Gezond water
Samen met partners werken aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Gezond water met veel natuur in en om het water en aantrekkelijk voor iedereen.

4. Voldoende water
Het tegengaan van verdroging en het vergroten van de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater vraagt om maatwerk. Vasthouden en infiltreren van water staat bovenaan.

5. Vaarwegen
We zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van vaarwegen voor vlot en betrouwbaar scheepvaartverkeer en kijken naar het recreatieve belang van vaarwegen.

6. Waterketen
Alle zuiveringen, rioolgemalen, afvalwatertransportleidingen en persstations die van belang zijn om afvalwater schoon te maken, onderhouden en vernieuwen we duurzaam en efficiënt. Er is aandacht voor innovaties, verminderen van het gebruik van grondstoffen en het opvoeren van het produceren van grondstoffen uit afvalwater.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/ speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.
De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor

de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.
De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.
De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids) uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:
- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beleid gemeente Drimmelen
Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Drimmelen heeft een Water- en rioleringsplan opgesteld voor de periode 2018 – 2022.
Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen de gemeente Drimmelen wordt aangesloten op de (druk)riolering of een alternatieve voorziening die voldoet aan de eisen van de Regeling lozing afvalwater huishoudens. Dit wordt afgedwongen door ongezuiverde lozingen op oppervlaktewater en in de bodem in principe niet toe te laten. Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater gescheiden worden verwerkt van het afvalwater. Bij de verwerking van hemelwater wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' als voorkeursvolgorde aangehouden. Concreet betekent dat overtollig hemelwater bij voorkeur lokaal wordt hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. Indien dat niet mogelijk is, wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater of aangesloten op een regenwaterriolering. Belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie met schoon water wordt daarmee beperkt. Bij drukriolering is het niet toegestaan om hemelwater op het drukriolering aan te sluiten.
De perceeleigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen en/of te verwerken op zijn eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als er geen andere mogelijkheden zijn, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere

beleidsvrijheid. Dit houdt in, dat afhankelijk van de lokale situatie de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.

Bestaande situatie

Op de locatie is een mini-camping gevestigd met als nevenactiviteit een akkerbouwbedrijf. Het bebouwd oppervlak bestaat uit de bedrijfswoning met bijgebouwen en de agrarische bedrijfloodsen, ca. 1.900 m2. Het overig verhard oppervlak bestaat uit erfverharding, ca. 2.300 m2. Het verhard en bebouwd oppervlak bedraagt in de huidige situatie 4.200 m2.

Bebouwing	**Oppervlakte**
1. Bedrijfswoning	225
2. Opslag/stalling voor vakantieappartementen	75
3. Voormalige pluimveestal	280
4. Stalling en opslag caravans	330
5. Agrarische schuur met opslag materieel	840
6. Overkapping met sanitairvoorzieningen	130
7. Fietsenstalling	20
Totaal bebouwing	1.900
Erfverharding	2.300
Totaal bebouwing en verharding	**4.200**



Toekomstig gebruik bestaande gebouwen

1. *Bestaande woonboerderij met vakantieappartementen*
2. *Opslag/stalling voor vakantieappartementen met o.a. fietsen*
3. *Opslag hooi van natuurgronden*
4. *Loods voor verhuur van fietsen (en mogelijk electrische scooters), stalling aanhangers en trailers van gasten*
5. *Opslag van producten van de agrarische activiteiten en stallingmaterieel/machines, tevens receptie, kantoor en fietsenstalling voor het vakantiepark*
6. *Dit deel wordt gesloopt*
7. *Dit deel wordt gesloopt*

Figuur 5.3: Toekomstig gebruik van bestaande gebouwen

Toekomstige situatie

Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding. Een deel van de bestaande bebouwing en verharding wordt gesloopt en verwijderd, ca. 150 m2 bebouwing en 680 m2 verharding.

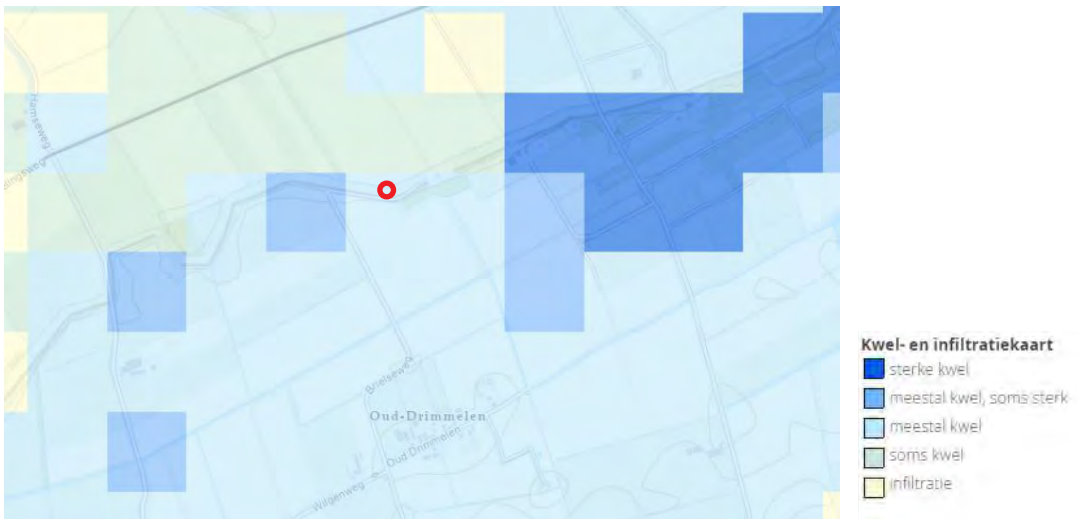
Er worden in de nieuwe situatie maximaal 10 recreatiewoningen gerealiseerd met ieder een maximaal bebouwd oppervlak van 70 m2. De verharding bestaat uit terrassen behorend bij de recreatiewoningen, parkeerplaatsen in open verharding, een overrijdbaar pad naar de recreatiewoningen in halfverharding en de bestaande erfverharding minus de te verwijderen verharding. De 5 campers krijgen geen verharde parkeerplaats, maar staan op het gras.

Bebouwing	**Oppervlakte**
Bedrijfswoning	225
Opslag/stalling voor vakantieappartementen	75
Voormalige pluimveestal	280
Stalling en opslag caravans	330
Agrarische schuur met opslag materieel	840
Recreatiewoningen	700
Totaal bebouwing	2.450
Erfverharding	
Terras behorend bij recreatiewoningen	300
Parkeerplaasten (in open verharding)	265
Overrijdbaar pad t.b.v. ontsluiting recreatiewoningen	1.880
Overige erfverharding	1.620
Totaal erfverharding	4.065
Totaal bebouwing en verharding	**6.515**

De oppervlakte van de bebouwing bedraagt in de nieuwe situatie ca. 2.450 m2. De oppervlakte van de erfverharding bedraagt ca. 4.065 m2. Het verhard en bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt hiermee gezamenlijk circa 6.515 m2. In de huidige situatie bedraagt het verhard en bebouwd oppervlak 4.200 m2.
Geconcludeerd kan worden dat het bebouwd en verhard oppervlak in de toekomstige situatie toeneemt met circa a. 2.315 m2 (6.515-4.200 m2).

Bij een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m2 tot en met 10.000 m2 wordt de rekenregel door het waterschap Brabantse Delta toegepast en moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. Om deze reden dient een waterberging gerealiseerd te worden die voldoet aan de volgende rekenregel van het waterschap: Toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m3). Op basis van deze rekenregel en de toename van het verhard oppervlak met 2.315 m² bedraagt de bergingseis 139 m³ (2.315 x 1 x 0,06).

Het maaiveld bevindt zich op ongeveer 0,25 m -NAP. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de samenstelling hoofdzakelijk bestaat uit midden en grof zand met weinig zandige klei. Op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving vindt zover bekend geen grondwateronttrekking plaats. De doorlatendheid is aangemerkt als matig en heeft een k-waarde van 0,1 - 0,5 meter per dag (Grondwaterzakboekje, A.P. Bot, 2011). De provinciale kwel- en infiltratiekaart weergeeft voor de locatie de aanduiding ‘meestal kwel’.
De doorlatendheid van de bodem vormt naar verwachting derhalve geen belemmering voor infiltratie van hemelwater in de bodem.



Figuur 5.3: Uitsnede provinciale kaart kwel en infiltratie, locatie rood omcirkeld

Conclusie
Gezien het eerder gestelde blijkt dat voor het plangebied sprake is van een waterbergingsopgave van ten minste 139 m3, die binnen het plangebied gerealiseerd moet worden. Om deze opgave te waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
De waterberging wordt door middel van een verlaging van het groen (wadi) gerealiseerd met een natuurlijke oever aan de westzijde van de locatie. Een oppervlakte van ca. 1.630 m2 met een gemiddelde verlaging van ca. 0,25m (en een maximale diepte van 0,5m) zal worden uitgegraven. De capaciteit van de waterberging betreft circa. 408 m3 (1.630 x 0,25). Daarmee wordt ruimschoots aan de waterbergingsopgave van 139 m3 voldaan.

5.4.4 Wegverkeerslawaai

Beleid
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, andere geluidgevoelige gebouwen, geluidgevoelige terreinen), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

Toetsing beoogde ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling gaat uit een transformatie van de mini-camping naar een kleinschalig vakantiepark. De kampeerplaatsen komen te vervallen en er worden maximaal 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen gerealiseerd. In de Wet geluidhinder is specifiek aangegeven dat hotels, recreatiewoningen en kantoren geen geluidgevoelige objecten zijn in het kader van wegverkeerslawaai.
In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 30 mei 2000 is gesteld dat vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf, niet bij de besluitvorming te worden betrokken.

Conclusie
Gelet op het voorstaande is toetsen aan de Wet Geluidhinder om deze reden niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.
Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Inventarisatie
In de directe omgeving van het plangebied is aan de overzijde van Oud Drimmelen op nr. 7 een sloopbedrijf voor asbest gevestigd. Conform de VNG-publicatie kan een sloopbedrijf geplaatst worden onder milieucategorie 3.2. De richtafstand voor een categorie 3.2 bedrijf is vastgesteld op 100 meter.
Ten oosten van het plangebied is aan Oud Drimmelen 10 een grondgebonden veehouderij met melkvee gevestigd. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor deze situatie als toetsingskader.

Wet geurhinder
Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen.

Voor een aantal diercategorieën zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Op de locatie Oud Drimmelen zijn melkkoeien aanwezig. Dit zijn diercategoriën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. In het geval dat er geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv. Voor alle dieren geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. De afstanden voor dieren zonder geuremissie zijn:
- 100 meter binnen de bebouwde kom
- 50 meter buiten de bebouwde kom

Toetsing beoogde ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling gaat uit een transformatie van de mini-camping naar een kleinschalig vakantiepark. De kampeerplaatsen komen te vervallen en er worden maximaal 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen gerealiseerd. Om te toetsen aan de vastgestelde milieuzoneringen uit de VNG-brochure en Wet geurhinder en veehouderijen dient eerst bepaald te worden of het vakantiepark met 10 recreatiewoningen een kwetsbare opbject is.
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) heeft kwetsbare objecten, gevoelig voor geluid, geur of fijnstof gedefinieerd in artikel 1. Het gaat dan om de volgende objecten:
1. woningen, woonschepen en woonwagens;
2. gebouwen bestem voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

De beoogde recreatiewoningen zijn bestemd voor maximaal 4 personen per woning. De camperplaatsen bieden plaats voor in totaal 10 personen. Daarmee zullen op het terrein bij een volle bezetting van de huisjes en camperplaatsen circa 50 personen aanwezig zijn.
Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het vakantiepark met 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen geen kwetsbaar object is. Toetsing aan de richtafstanden uit de VNG-brochure en de Wgv is niet noodzakelijk.
Daarnaast kan gesteld worden dat een volle bezetting van het vakantiepark voornamelijk tijdens het hoogseizoen zal voorkomen, wanneer de koeien buiten in de wei staan en niet op stal staan aan Oud Drimmelen 10.

<u>Conclusie</u>
Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering en de Wet geurhinder en veehouderijen geen belemmering vormt voor de voorgenomen transformatie.
Daarnaast kan gesteld worden dat de situatie, met de transformatie van een mini-camping naar een kleinschalig vakantiepark met max. 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen, verbetert omdat het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is op het terrein zal afnemen. Op de locatie is reeds een mini-camping met maximaal 25 kampeerplaatsen toegestaan. Ervan uitgaande dat per kampeerplaats gemiddeld 3 gasten aanwezig zijn, biedt de camping nu voor ca. 75 personen overnachtings- en recreatiemogelijkheden. Met de transformatie naar een kleinschalig vakantiepark neemt het aantal personen dat op het terrein aanwezig is gedurende meerdere aaneengesloten dagen af. Bij volledige bezetting van de 10 huisjes en de campers zullen er in de toekomstige situatie 50 personen aanwezig zijn.

5.4.6 Luchtkwaliteit
Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat ‘in niet betekenende mate wordt bijgedragen’ aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 10 recreatiewoningen en 5 camperplaasten wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.
Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen"(Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10-6 contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).
Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

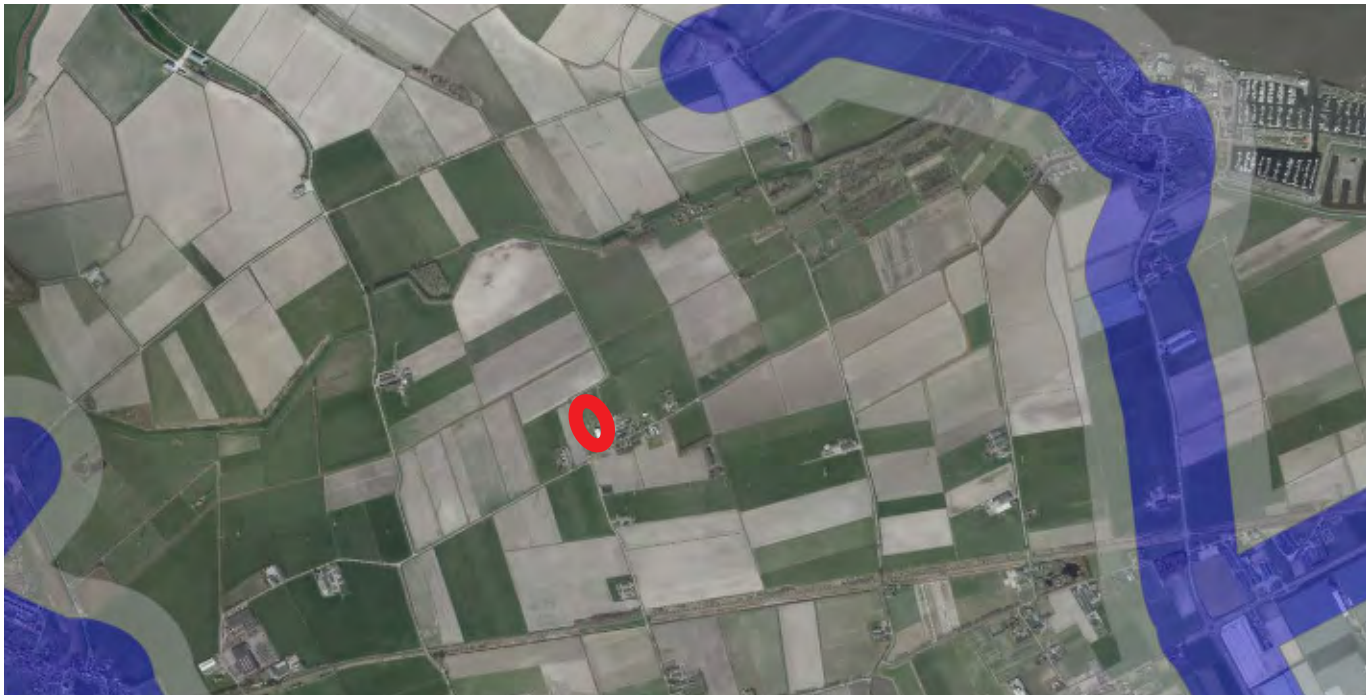
<u>Conclusie</u>

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.



Figuur 5.5: Uitsnede Risicokaart, locatie zwart omcirkeld, Bevi inrichting op ca. 100 meter van de locatie



Figuur 5.6: Uitsnede kaart zone indeling gemeente Drimmelen, locatie rood omcirkeld

Bevi-inrichting
Ten oosten van het plangebied is op circa 100 meter een Bevi-inrichting met potentieel gevaarlijke stoffen gelegen. De Bevi-inrichting valt onder de categorie 'overig' en heeft een grenswaarde van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

De beoogde ontwikkeling gaat uit een transformatie van de mini-camping naar een kleinschalig vakantiepark. Er kan gesteld worden dat de situatie, met de transformatie van een mini-camping naar een kleinschalig vakantiepark met max. 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen, verbetert omdat het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is op het terrein zal afnemen.
Op de locatie is reeds een mini-camping met maximaal 25 kampeerplaatsen toegestaan. Er van uitgaande dat per kampeerplaats gemiddeld 3 gasten aanwezig zijn, biedt de camping nu voor ca. 75 personen overnachtings- en recreatiemogelijkheden.
De beoogde recreatiewoningen zijn bestemd voor maximaal 4 personen per woning. De camperplaatsen bieden plaats voor in totaal 10 personen. Daarmee zullen op het terrein bij een volledige bezetting van de huisjes en camperplaatsen circa 50 personen aanwezig zijn.

Met de transformatie naar een kleinschalig vakantiepark neemt het aantal personen dat op het terrein aanwezig is gedurende meerdere aaneengesloten dagen af.
Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect extern veiligheid geen belemmering vormt voor de voogenomen transformatie. Voor de compleetheid is tevens de Standaard verantwoording van de gemeente Drimmelen als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5.6 Kabels en leidingen
Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.7 Vormvrije MER beoordeling
Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd en op 7 juli 2017 is de herziene m.e.r.-richtlijn in werking getreden. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, áltijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra
of parkeerterreinen’ (D 11.2) opgenomen.
Uit vaste rechtspraak volgt dat het begrip ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ ruimte voor interpretatie laat.
Of sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ wordt bepaald door de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen de aard en omvang van de voorziene aanleg, wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is relevant dat uit rechtspraak inmiddels volgt dat projecten met min of meer gelijke omstandigheden van het geval niet classificeren als ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Doorslaggevend voor dit oordeel is bij projecten de geringe omvang en het beperkte ruimtebeslag van de voorziene bebouwing. Het voorliggende plan betreft een transformatie van een mini-camping naar een kleinschalig vakantiepark, met slechts een activiteit van geringe omvang (maximaal 10 vakantiehuisjes en 5 camperplaatsen) en met een klein ruimtebeslag voor bebouwing mogelijk.
Nu het plan niet voorziet in een activiteit als genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

<u>Conclusie</u>
Gelet op de geringe omvang van het project, het beperkte ruimtebeslag van de voorziene bebouwing, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.
Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot globaal uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.
Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend.

6.2.2 Bestemmingen

Groen - Landschappelijke inpassing
Gronden met de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' zijn bedoeld voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen toegestaan. Alleen erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter zijn toegestaan.

Recreatie
Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie–5' wordt verblijfsrecreatie in de vorm van een kleinschalig vakantiepark mogelijk gemaakt. De activiteiten die binnen een het vakantiepark mogelijk worden gemaakt zijn maximaal 10 recreatiewoningen, 5 camperplaatsen, bijbehorende voorzieningen waaronder receptie, ondergeschikte horeca en detailhandel, kantoor, fietsenstalling voor gasten, verhuurruimte voor verhuur van fietsen en elektrische scooters, kleinschalig onderhoud aan materieel waaronder caravans en campers, oplagruimte voor ondergeschikte akkerbouwactiviteiten: opslag van hooi, producten en stalling van machines/materieel voor onderhoud van natuurgronden elders. De recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwaanduiding 'recreatiewoningen'.

Binnen de bestemming Recreatie is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' realisatie van één bedrijfswoning met een maximale bruto inhoud van 750 m3 mogelijk, inclusief aangebouwde bijgebouwen.
Het totaal aan maximaal te bebouwen oppervlak binnen de bestemming Recreatie, exclusief de bedrijfswoning, bedraagt 2.225 m2.
Verder is opgenomen dat permanente bewoning van de recreatiewoningen en campeerplaatsen niet is toegestaan en dat het vakantiepark bedrijfsmatig geëxploiteerd moet worden.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

In hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Anti-dubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

wetgevingszone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone- wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene procedure regels
Algemene procedureregels waarin is bepaald welke procedure doorlopen wordt bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

Overgangsrecht
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Oud Drimmelen 12 te Drimmelen”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

In het Bro (artikel 6.2.1.) is voorgeschreven voor welke type bouwplannen het verplicht is om kostenverhaal te plegen. Kostenverhaal kan op twee manieren, namelijk via het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) of, zoals in het praktijk het vaakst het geval is, via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst).

De beoogde ontwikkeling op de locatie betreft een private ontwikkeling door familie van Oirschot. De gemeente Drimmelen heeft met de familie Oirschot een anterieure overeenkomst gesloten en haar kosten verhaald. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de afwikkeling van planschade, de inzet van de deelauto en de civiele werkzaamheden die de gemeente buiten het plangebied in opdracht van de initiatiefnemer zal uitvoeren.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog
In het kader van de omgevingsdialoog is het plan is voorgelegd aan grondeigenaren, bewoners en bedrijven in de buurt. Het gaat om de volgende adressen en locaties:
- Oud Drimmelen 3 t/m 5, 7 t/m 10 en 16
- Wilgenweg 6

Alle betrokkenen hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Een kort verslag van de gehouden dialoog is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Ontwerp
Het ontwerp bestemmingsplan zal, conform het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast zal het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.
Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Regels

Bestemmingsplan “Camping Oud Drimmelen”

Planstatus: ontwerp
Datum: 9 mei 2023
Plan identificatie: NL.IMRO.1719.0Bp23OudDrimmelen-on01
Auteur: WelmersBurg Stedenbouw

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 12
2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Groen - Landschappelijke inpassing 13
Artikel 4 Recreatie 15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1 22
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 25
3 Algemene regels 28
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 8 Algemene bouwregels 28
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 28
4 Overgangs- en slotregels 29
Artikel 10 Overgangsrecht 29
Artikel 11 Slotregel 29

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Oud Drimmelen 12' met identificatienummer NL.IMRO.1719.0bp23OudDrimmelen-on01 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 afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

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

1.8 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;

1.9 Algemene wet bestuursrecht:
Wet van 4 juni 1992 houdende algemene regels van bestuursrecht;

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingsconcentratie:
een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

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

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

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

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

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

1.17 bedrijfsmatige exploitatie (van recreatiebedrijven):
het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

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

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

1.20 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;

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

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

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

1.24 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 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;

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

1.28 boerderij(gebouw):
een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

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

1.30 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwlaag:
doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

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

1.33 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.36 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.37 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:
bebouwing met een cultuurhistorische waarde, waaronder in ieder geval begrepen bebouwing welke:

- aangewezen is als gemeentelijk monument of rijksmonument;
- door het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen, op basis van vastgesteld beleid en/of vastgestelde verordening, als zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is aangewezen en tevens in eenzelfde herkenbare staat aanwezig is;
- door het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen, op basis van een aangereikte cultuurhistorisch waardestellende rapportage, als zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is aangewezen en tevens in eenzelfde herkenbare staat aanwezig is;

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

1.39 erftoegangsweg:
een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

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

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

1.42 gebiedsontsluitingsweg:
een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg met gelijkvloerse kruisingen welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroomfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen;

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

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

1.45 geluidzoneringsplichtige inrichting:
bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.46 gemengde bedrijven:
agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

1.47 geomorfologisch:
de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.48 geurgevoelige objecten:
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.49 hobbymatig:
een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor gebruik;

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

1.51 horecagebruiksruimte:
ruimte die wordt gebruikt voor het schenken van dranken en verstrekken van spijzen, alsmede voor het nuttigen van dranken en spijzen welke ter plaatse worden verstrekt. Keukens en toiletgroepen worden hieronder niet begrepen;

1.52 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;

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

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

1.55 kampeerboerderij:
het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

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

1.57 kampeerplaats:
standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.58 kampeerterrein:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

1.59 kwetsbaar object:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.60 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;

1.61 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;

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

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

1.64 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;

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

1.66 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;

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

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

1.69 ondersteunende horeca:
een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofd- of nevenfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.70 overkapping/ carport:
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal twee zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.71 pension:
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.72 plattelandswoning:
een bij een agrarische bestemming behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.73 recreatief medegebruik:
die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.74 recreatiewoning:
een gebouw dat dient als recreatieverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.75 recreatiewoningencomplex:
een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

1.76 rijstrook:
een begrensd gedeelte van de rijbaan dat voldoende breed is voor een rij voor het op dat gedeelte voorkomende verkeer;

1.77 risicovolle inrichting:
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

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

1.79 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;

1.80 slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.81 stacaravan:
een gebouw voor recreatief nachtverblijf, in de vorm van een caravan;

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

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

1.84 vakantieappartement:
deel van een gebouw welke blijvend is ingericht voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden;

1.85 veldschuur:
een gebouw buiten het bouwvlak ten behoeve van agrarisch gebruik;

1.86 verblijfsrecreatie:
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.87 verkoopvloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.88 vloeroppervlak(te):
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;
1.106 voorgevelrooilijn:

- de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:
- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;

- 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;

1.89 vormverandering van een bouwvlak
wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.90 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;

1.91 watergang:
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.92 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:
Wet van 6 november 2008 , houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

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

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

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

1.96 woonwagen:
een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.97 woningsplitsing:
het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

1.98 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;

1.99 (woon)boerderij:
een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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:

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;
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;
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 Groen - Landschappelijke inpassing

3.1 Bestemmingsomschrijving

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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

1. 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;
2. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in artikel 3 lid 1 of 3.4.4.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder artikel 3 lid 3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 3 lid 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 3 lid 1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 3 lid 4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

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

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
c. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 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 4.1.1:

a Staat van recreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van recreatieve voorzieningen:

Afkorting	*Aanduiding*	*Activiteiten*	*Straat*	*Huisnummer*	*Bebouwde oppervlakte*
(sr-7)	specifieke vorm van recreatie - 7	Vakantiepark: bestaande uit 10 recreatiewoningen, 5 camperplaatsen, bijbehorende voorzieningen waaronder receptie, kantoor, fietsenstalling voor gasten, verhuurruimte voor verhuur van fietsen en elektrische scooters, oplagruimte voor ondergeschikte akkerbouwactiviteiten: opslag van hooi, producten en stalling van machines/materieel voor onderhoud van natuurgronden elders.	Oud Drimmelen	12	Maxmiaal 2225 m2

b Bedrijfswoning

a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn tevens 3 vakantieappartementen voor maximaal 14 personen toegestaan.

c Recreatiewoningen en camperplaatsen

Voor recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:

a. Uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'recreatiewoningen' mogen maximaal 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen gerealiseerd worden;
b. Per recreatiewoning is een bebouwd oppervlak van maximaal 70 m2 toegestaan;
c. Per recreatiewoning is een verhard terras van maximaal 30 m2 toegestaan.

d Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

a. Ten dienste van recreatieve voorzieningen is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit;
b. Maximaal mag 200 m2 verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.

e Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de ondersteunende horeca vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een (legaal) aanwezige nevenfunctie, met uitzondering van statische opslag;
b. het is uitsluitend inpandig in bestaande gebouwen ter plaatse van het bouwvlak toegestaan;
c. horecagebruiksruimte bedraagt niet meer dan 50 m2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestande bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

4.2.2 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van recreatieve voorzieningen in 4.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning, de daarbij behorende bijgebouwen en bedrijfsgebouwen.

4.2.3 Maatvoeringseisen

Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden 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	
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		
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
Bedrijfswoning		
goothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
inhoud		max 750 m^3, incl. aangebouwde bijgebouwen
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning		
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m2
goothoogte	n.v.t.	3,3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		
bouwhoogte erfafscheidingen	n.v.t.	2,5 m
bouwhoogte ballenvanghekken	n.v.t.	7,5 m
bouwhoogte lichtmasten	n.v.t.	9 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

a. Voorzover in de Staat van recreatieve voorzieningen in 4.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
b. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

4.2.4 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing recreatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de in 4.2.2 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van recreatiebedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. voor de bebouwde oppervlakte geldt het volgende:
    1. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de in 4.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 10% in de planperiode worden vergroot;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' mag de in 4.2.2 opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 20% in de planperiode worden vergroot;
b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
d. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
e. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
f. 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. geurgevoelige objecten moeten voldoen aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
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. er wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
k. de uitbreiding van het recreatiebedrijf moet in overeenstemming zijn met de draagkracht van het gebied;
l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
m. er is verzekerd dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
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 tabel in Staat van recreatieve voorzieningen voor het betreffende bedrijf is opgenomen;

q. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
r. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de boorde ontwikkeling;
s. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;

4.3.2 Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

4.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.4 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

a. gebruik voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 1.2 onder b toegestane bedrijfswoning;
b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
c. permanente bewoning van de recreatiewoningen en camperplaatsen;
d. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die maximaal 6 maanden (tijdelijk) of langer dan 6 maanden (structureel) beschikbaar is;
e. vakantieparken, waarvan de recreatiewoningen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
f. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
g. een risicovolle inrichting;
h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties , die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt. Indien geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden. Dit verbod geldt niet voor bestaande situaties.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpasing

Het in gebruik nemen of in gebruik laten nemen van de gronden en/of de gebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'recreatiewoningen', conform de in artikel 4 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving, is alleen toegestaan indien de inrichtingselementen ter plaatse van de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' en de bestemming ‘recreatie’, zoals beschreven in het ‘Landschapsinrichtingsplan Oud Drimmelen 12’ dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, zijn gerealiseerd en in stand gehouden worden.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het in gebruik nemen of in gebruik laten nemen van de gronden en/of de gebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'recreatiewoningen' en ‘bedrijfswoning’, conform de in artikel 4 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving, is alleen toegestaan indien:

a. bij een bedrijfswoning ten minste 2,3 parkeerplaatsen per bedrijfswoning gerealiseerd en in stand gehouden wordt;
b. bij vakantieappartementen ten minste 0,45 parkeerplaatsen per kamer gerealiseerd en in stand gehouden wordt;
c. bij recreatiewoningen ten minste 2,1 parkeerplaatsen per recreatiewoning gerealiseerd en in stand gehouden wordt;
d. er op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het in gebruik nemen of in gebruik laten nemen van de gronden en/of de gebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'recreatiewoningen', conform de in artikel 4 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving, is alleen toegestaan indien is voorzien in een waterbergingsoplossing met een capaciteit van minimaal 139 m^3 en deze in stand gehouden wordt.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijk woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.1 sub b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
c. er wordt voldaan aan natuur-, milieuregelgeving;
d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m2 mag worden gebruikt;
f. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m.

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 bestemmingen tot een grotere diepte en/of oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de diepte van de grondbewerkingen en/of de bebouwde oppervlakte als bepaald in artikel 5 lid 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, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; 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; 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.

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).

5.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in artikel 5 lid 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 lid 4.1 is niet van toepassing, indien:

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

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

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 lid 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; 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 lid 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 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 1000 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming tot een grotere diepte en/of oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de diepte van de grondbewerkingen en/of de bebouwde oppervlakte als bepaald in artikel 6 lid 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, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; 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; 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.

6.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om 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).

6.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in artikel 6 lid 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.

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

6.4.1 Omgevingsvergunning

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

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 1000 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.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.1 is niet van toepassing, indien:

- 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;
- het gaat om het aanleggen van drainages;
- op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- de werken en werkzaamheden:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

a. Het is verboden de voor de 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1000 m2 en niet dieper gaat dan 0,5 m onder maaiveld.
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.

6.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 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; 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.

6.5.3 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in artikel 6 lid 5.1 sub c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging verwijdering dubbelbestemming

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

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 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 9 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

a. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10 lid 1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering
Het bepaalde in artikel 10 lid 1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

10.2.2 Strijdig gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10 lid 2.1, 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10 lid 2.1, 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.

10.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan
Het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 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 11 Slotregel
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oud Drimmelen 12'.



Plangebied

Oud Drimmelen 12

Enkelbestemmingen

G-LI — Groen - Landschappelijke inpassing

R — Recreatie

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie

Functieaanduidingen

(sr-7) — specifieke vorm van recreatie - 7

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-bw] — specifieke bouwaanduiding - bedrijfswoning

[sba-r] — specifieke bouwaanduiding - recreatiewoningen

N

BGT ondergrond

Bestemmingsplan 'Oud Drimmelen 12, te Drimmelen'
Status: Ontwerp
NL.IMRO.1719.0bp23OudDrimmelen-on01

schaal 1:1000

09.05.2023

Welmers Burg Stedenbouw I