



Bestemmingsplan

Toelichting

Munnikenhof 21

Gemeente Drimmelen

BESTEMMINGSPLAN

Munnikenhof 21

Gemeente Drimmelen

IDN-nummer: NL.IMRO.1719.0bp18munnikenhof21-vg01

Opdrachtgever: minicamping Munnikenhof

Contactpersoon: Pouderoyen Compagnons

Status: vastgesteld

Datum: 11 april 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Bestemmingsplan Buitengebied Drimmelen	3
1.3. Opzet toelichting.....	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. Omgeving	6
2.2. Historie	6
2.3. Landschap	7
2.4. Functionele structuur plangebied	7
3. HET VOORNEMEN.....	10
3.1. Het plan	10
3.2. Nieuwe bestemmingsregeling	13
4. BELEIDSKADER	15
4.1. Rijksbeleid	15
4.2. Provinciaal beleid	16
4.3. Gemeentelijk beleid	25
5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	31
5.1. Bodemkwaliteit	31
5.2. Geur.....	32
5.3. Luchtkwaliteit	37
5.4. Verkeer en parkeren.....	40
5.5. Externe veiligheid	41
5.6. Bedrijven en milieuzonering	42
5.7. Geluid	44
5.8. Archeologie	45
5.9. Cultuurhistorie	48
5.10. Water	51
5.11. Natuur	58
5.12. Milieueffectrapportage	60
5.13. Ladder duurzame verstedelijking.....	60
6. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID	63
7. PROCEDURE	64
7.1. Overleg	64

7.2.	Zienswijzen.....	64
7.3.	Vaststelling	64

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De familie Joosen is voornemens aan de Munnikenhof 21 te Terheijden de minicamping, die als nevenactiviteit van de paardenhouderij wordt geëxploiteerd, uit te breiden en te ontwikkelen tot een jaarronde zelfstandige recreatieve activiteit met een hieraan verbonden nevenactiviteit in de bpensionstalling.

Het plan voorziet in het vergroten van het aantal kampeerplaatsen, het oprichten van vakantie-appartementen, een campingwinkel en ondersteunende horeca. Tevens wordt verzocht de stalling van caravans mogelijk te maken.

De paardenhouderij wordt voortgezet maar zal door de verdere uitbreiding van het recreatieve bedrijf als hoofdfunctie verschuiven van hoofdactiviteit naar nevenactiviteit bij de bestemming 'recreatie'.

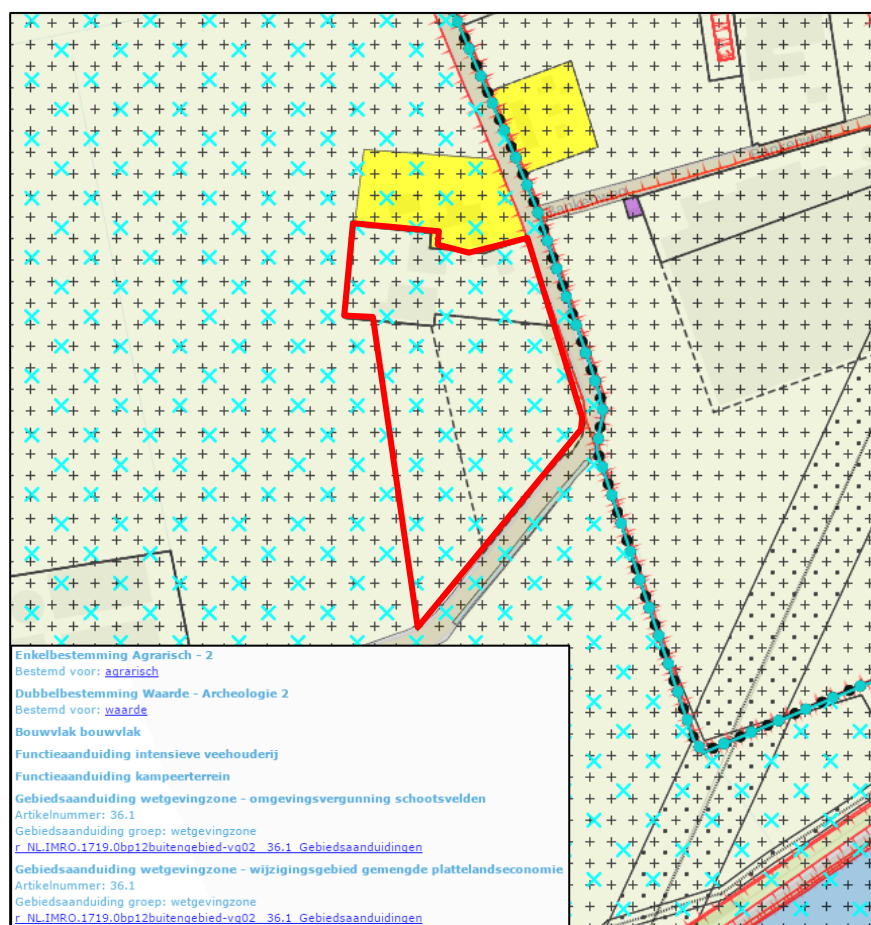
Het plan voorziet tevens in het definitief beëindigen van de intensieve veehouderijtak.

1.2. Bestemmingsplan Buitengebied Drimmelen

De planlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (zoals vastgesteld door de raad d.d. 13 maart 2014) alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 1' (zoals vastgesteld door de raad d.d. 1 februari 2018) van de gemeente Drimmelen.

De locatie is bestemd als 'Agrarisch 2'. Aan de bedrijfslocatie is een bouwvlak toegekend met aanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens is het bouwvlak en de gronden ten zuiden van en direct aansluitend aan dit bouwvlak aangeduid als kampeerterrein. De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone, wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie'.

Ter plekke van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan, alsmede een grondgebonden veehouderij. Binnen de aanduiding kampeerterrein is uitsluitend een minicamping als nevenactiviteit toegestaan van maximaal 25 kampeerplaatsen.



Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied', gemeente Drimmelen met ligging plangebied rood gemarkeerd (bron: ruimtelijke plannen)

Het bestemmingsplan maakt op basis van verschillende binnenplanse afwijkingen onderdelen van het plan mogelijk.

Het gaat dan om artikelen:

- 4.5.1 (afwijking) om te komen tot 50 kampeerplaatsen;
- 4.5.5 (afwijking) om te komen tot groepsaccommodatie en vakantie-appartementen (max 10 vakantieappartementen, max 600 m2 met max 20 bedden);
- 4.5.7 (afwijking) om te komen tot statische opslag c.q. stalling kampeermiddelen;
- 4.5.3 om te komen tot stalling van paarden (max 100 m2).

Tevens zijn er twee wijzigingsbevoegdheden opnemen die weer andere onderdelen van plan mogelijk maken. Het gaat om de artikelen:

- 4.7.2 (wijzigingsbevoegdheid) voor omschakeling naar een paardenhouderij;
- 4.7.9 (wijzigingsbevoegdheid) voor omschakeling naar een recreatief bedrijf.

De geboden afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden voorzien ieder afzonderlijk voor een deel van de gewenste situatie, maar bieden niet de

mogelijkheid om te komen tot de totale gewenste ontwikkeling. Om het plan te kunnen realiseren geldt dat het alleen mogelijk is als dit via een reguliere planologische afweging toelaatbaar wordt geacht.

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan, waarvan deze toelichting onderdeel uitmaakt.

1.3. Opzet toelichting

Deze toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie van de planlocatie;

Hoofdstuk 3: beschrijft het planvoornemen;

Hoofdstuk 4: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente;

Hoofdstuk 5: geeft een toetsing van het voornemen aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten;

Hoofdstuk 6: beschrijft de (economische) uitvoerbaarheid;

Hoofdstuk 7: beschrijft de procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Omgeving

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Terheijden. Het ligt in een agrarisch gebied met in noordelijke richting gelegen Binnenpolder van Terheijden. Dit is een typische veenpolder met een open, nat en onbebouwd karakter.



Figuur: Luchtfoto bestaande situatie rood omkaderd (bron Google Earth)

2.2. Historie

Het gebied rondom de projectlocatie is gelegen in het zuidelijke zandgebied dat het grootste deel van Noord Brabant bedekt. Van oudsher vormt dit het vestigingsgebied van de mens en de afwisseling van diverse vormen van grondgebruik en bebouwingskernen zorgt voor een kleinschalige structuur met besloten karakter.

Ten zuid-westen van het plangebied ligt de 'Voormalige linie van de Munnikenhof' welke dateert van 1701. De Linie van de Munnikenhof is een linie die deel uitmaakte van de Coehoornse Zuiderfrontier en het gebied tussen Breda en Geertruidenberg moest beschermen. De linie neemt een prominente plaats in als gebiedskenmerkend perceel. De verdedigingslinie maakte deel uit van de Zuider Waterlinie ter verdediging van het Hertogdom Brabant en de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden. Uit topografische kaarten blijkt dat door de eeuwen heen de gronden gebruikt zijn voor agrarische doeleinden.



Historische kaart uit 1900 (bron: Topotijdreis.nl)

Sinds 1911 wordt de linie doorsneden door het Markkanaal. Pas in 1952 werd de linie als vestingwerk opgeheven. Uiteraard was de militaire betekenis ervan al hoogst twijfelachtig geworden. Korte tijd werd de linie nog bedreigd door een ruilverkaveling, maar in 1956 werd ze bestemd tot natuurgebied. In het eerste decennium van de 21e eeuw werd de Linie hersteld, waarbij de oorspronkelijke grachten weer werden uitgegraven.

Aan de zuidkant van de projectlocatie ligt het Markkanaal, gegraven in 1911 als verbinding tussen de rivier de Mark en het Wilhelminakanaal. Ten westen van de Munnikenhof 21 ligt de kern Terheijden. De ontsluiting geschiedt via de Munnikenhof in westelijke richting naar de kern Terheijden waar de aansluiting gevonden kan worden met de Wagenbergse Baan/N285 en de A59. In oostelijke richting kan via de Bankenweg, Ruiterspoor en de kern Den Hout, Oosterhout worden bereikt waarbij aansluiting met de A27 en de eveneens de A59 mogelijk is.

2.3. Landschap

Onderhavige locatie is van oudsher gelegen op de hoger gelegen zandgronden, nabij de overgangszone naar het lager gelegen (zee)kleilandschap (met sporadisch ontstane veengronden, zoals bij Kooibosje Terheijden). De hoger gelegen zandgronden bestaan uit vlaktes en ruggen.

De bebouwingscluster Munnikenhof is gelegen op een dekzandrug, welke zich kenmerkt als kleinschalig landschap (sporadisch bebost, bebouwingsclusters, kleine kavels). Dit in tegenstelling tot de noordelijk gelegen dekzandvlakte.

2.4. Functionele structuur plangebied

Op de locatie Munnikenhof 21 exploiteert cliënte een paardenhouderij in de vorm van een pensionstalling met als nevenactiviteit een minicamping. Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming. Het agrarische bouwvlak heeft op dit moment een omvang van 6.106 m².

In navolgende figuur tref je een overzicht van de bestaande situatie aan.



Figuur: Overzicht bestaande situatie

Voor de activiteiten ten behoeve van de paardenhouderij beschikt het bedrijf over een bedrijfsgebouw voor de huisvesting van de paarden, met een afdeling voor stalling van o.a. tractor en een aparte werkruimte. De intensieve veehouderij is reeds een aantal jaren gestopt. De stallen worden in de huidige situatie gebruikt voor het stallen van caravans buiten het seizoen.

Aan de zuidzijde van de bedrijfswoning is de minicamping gelegen. De minicamping bestaat uit een buitenterrein c.q. kampeerterrein van ca. 5.000 m² met maximaal 25 kampeerplaatsen en een aantal voorzieningen binnen de agrarische bebouwing, o.a. ontvangst/receptie, sanitair, en recreatieruimte. Deze voorzieningen concentreren zich rond de bedrijfswoning. Het kampeerterrein is gelegen aan de Munnikenhof.

De inrit van het terrein is gelegen aan de Munnikenhof en loopt langs de woning richting de bedrijfsgebouwen en het kampeerterrein.

Het perceel is op dit moment reeds landschappelijk ingepast middels een groene omkadering van de gronden die op dit moment gebruikt worden ten behoeve van de minicamping en de paardenhouderij. Alleen in de bocht wordt de omkadering ontbroken en is er een doorzicht op de minicamping.



Impressie huidige situatie

Ontwikkelingsrichting bedrijf

De mini-camping heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld naar een landschapscamping in een ruime permanente opzet en groene setting. Er is sprake van een vaste klantenkring die met regelmaat kampeert op het terrein. Daarnaast weten steeds meer nieuwe kampeers de landschapscamping te vinden als gevolg van positieve mond op mond reclame.

Inmiddels is de bedrijfsopvolging geregeld in de vorm van de zoon en schoondochter. Zij zijn in het bedrijf getreden en zullen het op termijn zelfstandig voortzetten. Om het bedrijf naar de toekomst toe duurzaam te kunnen blijven exploiteren is cliënte zich aan het beraden op haar activiteiten. De gestaakte agrarische intensieve veehouderijtak zal niet meer worden opgestart. Echter is de locatie planologisch en milieutechnisch vergund als intensieve veehouderij en zijn de kampeeractiviteiten beperkt als nevenactiviteit. Het bedrijf ziet zich dan ook geconfronteerd met grote beperkingen voor de doelmatige exploitatie van de huidige locatie.

3. HET VOORNEMEN

3.1. Het plan

De familie Joosen is voornemens de recreatieve activiteiten verder te ontwikkelen tot een zelfstandige functie, waarbij jaarrond recreatieve accommodatie kan worden aangeboden. De paardenhouderij activiteiten worden in de vorm van een pensionstalling als nevenactiviteit voorgezet; enerzijds in verband met de exploitatie, anderzijds om de recreatieve functies elkaar te laten versterken.



Figuur: Beoogde situatie

Concreet voorziet het plan in:

1. Het definitief staken van de intensieve veehouderijtak
Dit betekent dat er zowel milieutechnisch als bestemmingsplanmatig geen intensieve veehouderij meer uitgeoefend kan worden. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' wordt van de verbeelding verwijderd.
2. Het verder ontwikkelen van het recreatieve bedrijf.
In het vigerend bestemmingsplan is het agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aangewezen en de minicamping als ondergeschikte functie aan het agrarische bedrijf. Het recreatieve bedrijf wordt verder uitgebouwd tot een zelfstandige recreatieve activiteit (landschapscamping). Het aantal kampeerplaatsen wordt vergroot en er komen andere vormen van verblijfsrecreatie. Tevens zal de recreatieve voorzieningen het jaarrond aangeboden worden. Hierdoor vindt er een verschuiving plaats van verblijfsrecreatie van nevenfunctie naar hoofdfunctie.

De beoogde situatie voorziet in:

1. het definitief staken van de intensieve veehouderijtak;
2. het uitbouwen van het recreatieve bedrijf van een nevenfunctie naar een hoofdfunctie;
3. het verschuiven van de paardenhouderij van hoofdactiviteit naar nevenactiviteit;
4. Het uitbreiden van een natuurlijke omzoming van het terrein;

Ad 1. *het definitief staken van de intensieve veehouderijtak*

Dit betekent dat er zowel milieutechnisch als bestemmingsplanmatig geen intensieve veehouderij meer uitgeoefend kan worden. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' wordt van de verbeelding verwijderd.

Ad 2. *Het uitbouwen van het recreatieve bedrijf van een nevenfunctie naar een hoofdfunctie*

In het vigerend bestemmingsplan is het agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aangewezen en de minicamping als ondergeschikte functie aan het agrarische bedrijf. Het recreatieve bedrijf wordt verder uitgebreid tot een zelfstandige recreatieve activiteit (landschapscamping). Het aantal kampeerplaatsen wordt vergroot en er komen andere vormen van verblijfsrecreatie. Tevens zal de recreatieve voorzieningen het jaarrond aangeboden worden. Hierdoor vindt er een verschuiving plaats van verblijfsrecreatie van nevenfunctie naar hoofdfunctie.

De beoogde situatie voorziet in:

- 50 kampeerplaatsen.

Het aantal kampeerplaatsen gaat van 25 naar 50 kampeerplaatsen. Het betreft hier niet-permanente kampeerplaatsen. De extra toeristische plaatsen worden gesitueerd op een weide aansluitend aan de bestaande weide. De weide wordt uitsluitend gebruikt voor de niet-permanente kampeerplaatsen. Er worden geen bouwwerken gerealiseerd op dit kampeerterrein. Het uitbreiden van het aantal kampeerplaatsen naar 50 sluit aan bij de binnenplanse afwijking uit artikel 4.5.1 van het vigerend bestemmingsplan. Een en ander met dien verstande dat het vanuit de beoogde bestemming 'recreatie' mogelijk wordt om de kampeerplaatsen jaarrond te kunnen benuten.

- 2 vakantie-appartementen

Er worden twee vakantieappartementen gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Dit sluit aan bij de binnenplanse afwijking uit artikel 4.5.5 ten behoeve van groepsaccommodatie en vakantieappartementen.

- Opslag/stalling van kampeermiddelen/caravans;

Op het terrein is in de bestaande bebouwing ruimte voor het stalling van kampeermiddelen c.q. caravans. Circa 300 m² van de bestaande bebouwing wordt gebruikt voor deze opslag. Deze nevenfunctie sluit aan bij de voorwaarden uit de binnenplanse afwijking van het vigerend bestemmingsplan ten behoeve van opslag (artikel 4.5.7).

- Voorzieningen

Op dit moment zijn er reeds diverse voorzieningen aanwezig ten behoeve van het kampeerterrein zoals sanitair, recreatieruimte voor de gasten. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd rond de bedrijfswoning en liggen allemaal binnen het agrarisch bouwvlak. Tezamen wordt circa 200 m² aan bestaande bebouwing benut ten behoeve van voorzieningen ten dienste van het kampeerterrein.

3. *Het verschuiven van de paardenhouderij van hoofdactiviteit naar nevenactiviteit*

Op dit moment is een paardenhouderij in de vorm van een pensionstalling aanwezig op het perceel. Ook in de toekomstige situatie blijft de pensionstalling als onderdeel van de recreatieve bedrijfsvoering behouden. Echter door het verder uitbreiden van de verblijfsrecreatie neemt deze bedrijfstak in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht steeds meer een ondersteunende functie aan terwijl de verblijfsrecreatieve bedrijfstak zich ontwikkelt als hoofdfunctie.

Hierbij is het de bedoeling dat de gebruiksgerichte pensionstalling en de verblijfsrecreatieve activiteiten elkaar in onderling verband gaan versterken. Voor verblijfsrecreanten is er de mogelijkheid om een paard mee te nemen, waarvoor de aanwezige voorzieningen voor stalling en paardrijden kunnen worden gebruikt. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte naar meer vrijetijdseconomie in het buitengebied en wordt een koppeling gelegd met de paardensector.

De pensionstalling bestaat uit onderstaande onderdelen:

- 25 paarden in een gebruiksgerichte pensionstalling (het huidig vergunde aantal van 55 paarden wordt hiermee teruggebracht naar een omvang die past bij een recreatieve nevenactiviteit).
- Bedrijfsgebouw met paardengroepshuisvesting, opslag van materiaal en materieel, voeropslag (ca. 450 m²).
- Werktuigenberging /veldschuur (ca. 185 m²) voor stalling en opslag van machines.

4. *Het realiseren van een natuurlijke omzoming van het terrein*

Voor de ruimtelijke afbakening van het kampeerterrein en ter bevordering van rust, en landschappelijke beleving wordt voorzien in een natuurlijke omzoming van het terrein. Het bestaande kampeerterrein en omliggende bedrijfsgebouwen worden op dit moment al omzoomd met een haag. Deze haag wordt doorgetrokken om het nieuwe kampeerterrein heen. De bestaande en nieuwe hagen zorgen voor wandwerking en een duidelijke terreinafscheiding naar de omgeving.

In de bocht van De Munnikenhof is een onbeplante open ruimte aanwezig. Hier is een mooi doorzicht op het kampeerterrein. Dit wordt behouden.

De entree van het terrein loopt naast de bedrijfswoning door tot aan de bedrijfsbebouwing en het kampeertrein. De entree wordt aangekleed met laanbeplanting. Direct gelegen aan de entree ligt een onbeplante open ruimte die voorzien wordt aangeplant wordt met nieuwe bomen. Dit zorgt voor een aantrekkelijke entree en er ontstaat aan de straatzijde een rustig en landelijk beeld.

De nieuwe parkeervoorziening is reeds voorzien van een haag aan de randen. Hierdoor worden geparkeerde auto's zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken, zodat de groene terreinuitstraling dominant zal zijn. Bovendien leidt dit groene en verdichte beeld ertoe dat de parkeerplaats geen open en kale vlakte is op het moment dat deze niet of beperkt gebruikt wordt.

3.2. Nieuwe bestemmingsregeling

Het recreatieve bedrijf wordt de hoofdactiviteit. Het gehele plangebied beslaat een oppervlakte van 23.672 m². Hiervan krijgt 17.996 m² een bestemming 'Recreatie', waarvan 6.106 m² de aanduiding 'bouwvlak' heeft overeenkomstig de contouren van de huidige aanduiding 'bouwvlak'. Daarnaast krijgt 5.676 m² een bestemming 'Groen-Landschappelijk inpassing'.

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie' is een tabel opgenomen waar de hoofdfunctie, middels een eigen aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nummer' nader gedetailleerd is. De nadere detaillering van het plangebied ziet er als volgt uit:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte
(sr-6)	specifieke vorm van recreatie - 6	Camping (bestaande uit 50 kampeerplaatsen, 2 vakantieappartementen, bijbehorende voorzieningen waaronder sanitair, keuken voor campinggasten, recreatieruimte, een horecagebruiksruimte, campingwinkel), een bijbehorende gebruiksgesichte pensionstalling van 25 paarden, opslag van materieel en kampeermiddelen.	Munnikenhof	21	1750 m ² , incl. 150 m ² horecagebruiksruimte en een horecaterras van 100 m ²

De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd met een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Ter plaatse van deze aanduiding mag niet gebouwd worden en wordt een verbod opgenomen voor het verwijderen van beplanting. Een en ander met dien verstande dat een doorgang naar de belendende agrarische cultuurgronden mogelijk blijft.

4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Voor dit plan is er geen sprake van doorwerking van nationale belangen als vermeldt in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen conform de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het Barro vormt hiermee geen belemmering voor onderhavige planvorming.

Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Binnen de gemeente Drimmelen is één nieuwe buisleiding gepland. De zone waar de buisleiding gepland is, ligt op ruime afstand van de planlocatie. De ruimtereservering voor de nieuwe buisleiding is geborgd in het Barro. Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit de Structuurvisie Buisleidingen en het Barro.

Uit de navolgende afbeelding blijkt de grote afstand van het plangebied tot aan het geplande tracé van de buisleidingenstrook.



Globale omrikelde ligging planlocatie ten opzichte van projectie buisleidingenstrook (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De afstand bedraagt ruim 250 meter. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de uitbreiding van het recreatieve bedrijf.

Conclusie

Het Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 vormt hiermee geen belemmering voor onderhavige planvorming.

4.2. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden. Dit betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld (1 oktober 2010) en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaats gevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie

tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen.

En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groenblauwe structuur', 'de agrarische structuur', 'de stedelijke structuur' en ten slotte 'de infrastructuur'.

Deze zoneringen zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, wonen, natuur, recreatie en infrastructuur voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

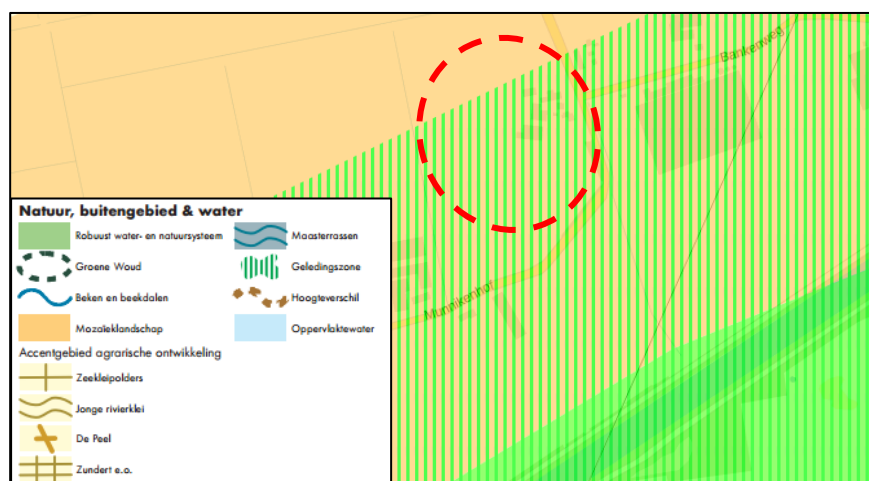
Voor de planlocatie zijn zowel de aanduidingen op de visiekaart als de structurenkaart van de structuurvisie relevant.

Visiekaart

Op de visiekaart is de planlocatie gelegen binnen het mozaïeklandschap. Het doel in dit type landschap is het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Structurenkaart

Op de structurenkaart is de planlocatie gelegen binnen de agrarische structuur in het landelijk gebied met de nadere aanduiding 'gemengd landelijk gebied'.



Planlocatie op visiekaart provinciale structuurvisie Noord Brabant
(bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)



Planlocatie op structuren kaart provinciale structuurvisie Noord Brabant
(bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen moeten qua aard, schaal en functie in de omgeving passen en er moet rekening gehouden worden met de omgevingskwaliteiten en (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies.

Het gebied is aangewezen als 'geledingszone'. De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geledingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden.

De beleidsregels uit de Structuurvisie hebben hun juridische doorvertaling gekregen in de Verordening Ruimte.

Het recreatief ontwikkelen van het gebied sluit aan bij de doelstellingen in de Structuurvisie.

Verordening ruimte 2014

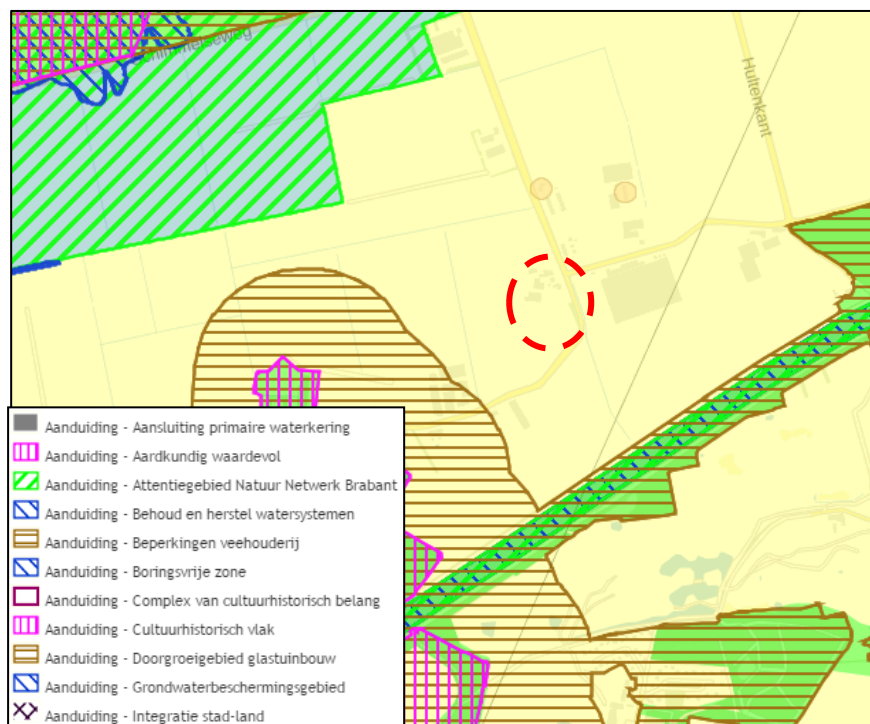
De Verordening ruimte 2014 is reeds op 19 maart 2014 in werking getreden en nadien enkele malen gewijzigd vastgesteld. De laatste gewijzigde vaststelling is 7 juli 2017 (inwerkingtreding 15 juli 2017). In deze planologische verordening zijn op basis van de provinciale structuurvisie algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De volgende voor het buitengebied relevante onderwerpen die in de Verordening ruimte worden geregeld zijn:

- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder de EHS);
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

In de themakaarten zijn aanduidingen opgenomen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Het plangebied is gelegen in het 'gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied betreft agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur. Het gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies uitgeoefend.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014, met ligging plangebied rood omcirkeld

Binnen het gemengd landelijk gebied is het mogelijk om op een bestaande locatie c.q. bestaand bouwperceel te voorzien in het vestigen van een recreatiebedrijf als hoofdtak en daaraan verbonden neventakken. In dit geval gaat het om een landschapscamping met hieraan ondersteunend een pensionstalling, statische opslag van caravans, ondersteunde horeca en een campingwinkel.

Met de ligging van het plangebied binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' zijn de volgende artikelen uit de Verordening ruimte 2014 van toepassing:

- a. Artikel 7 Gemengd landelijk gebied;
- b. Artikel 3.1 Bevordering ruimtelijke kwaliteit;
- c. Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ad a. Artikel 7 Gemengd landelijk gebied.

In artikel 7 van de Verordening ruimte 2014 staat omschreven waaraan een ontwikkeling gelegen in gemengd landelijk gebied dient te voldoen. De regels voor niet-agrarische bedrijven in het gemengd landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 7.10. Artikel 7.10 betreft:

Lid 1:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

- Niet van toepassing. Er wordt getoetst aan artikel 7.12 lid 3.*
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
De ontwikkeling van het recreatieve bedrijf past binnen de goede ruimtelijke ordening van een gemengde plattelandseconomie. Het betreft de uitbreiding van een bestaand recreatieve activiteiten. Omdat de nadruk ligt op recreatieve activiteiten met een grote natuurlijke component, is dit een goed voorbeeld van functiemenging op het platteland.
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Er is geen sprake van overtollige bebouwing. Alle bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten.
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
Niet van toepassing. Er wordt getoetst aan artikel 7.12 lid 3.
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Het recreatieve bedrijf met bijbehorende nevenfuncties zijn bedrijfsmatig met elkaar verbonden en worden uitgevoerd door dezelfde eigenaar. Er is geen sprake van twee of meer zelfstandige bedrijven.
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Het plan voorziet niet in het oprichten van een kantoorvoorziening, al dan niet zelfstandig.
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Op het perceel is een campingwinkel met ondersteunende horeca voor de gasten aanwezig. Deze voorzieningen tezamen zijn niet meer dan 200 m².
 - is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
Met het uitbreiden van de minicamping tot een jaarronde zelfstandige recreatieve activiteit ontstaat er voor de bedrijfsopvolgers voldoende mogelijkheden om in te spelen op de trends in de markt. De omvang van het bedrijf blijft hierbij binnen de op grond van de Verordening Ruimte toegelaten omvang.
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De beoogde ontwikkeling is niet aan te merken als een grootschalige voorziening waarbij het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 bedraagt. Voor de landschapscamping wordt uitgegaan

van een vergroting van het aantal kampeerplaatsen van 25 naar 50 en realisatie van 2 vakantieappartementen. Het aantal overnachtingen blijft hierbij ruimschoots onder de grens van een 'grootschalige voorziening'.

Lid 2: Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
De toetsing aan het eerste lid is hierboven reeds uiteengezet.

Lid 3: In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
De verschuiving naar een recreatiebedrijf die het jaarrond open is en de uitbreiding van het kampeerterrein van 25 naar 50 kampeerplaatsen in combinatie met de realisatie van 2 vakantieappartementen leidt tot een toename van het aantal bezoekers en omvang van het bedrijf. De impact naar de omgeving blijft desondanks beperkt, omdat het een kleinschalig recreatiebedrijf blijft dat naar aard en omvang blijft passen in het gebied.
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
Recreatie is een van de drie hoofdfuncties van het landelijk gebied. Een bedrijventerrein is geen geschikte locatie voor een landschapscamping met vakantieappartementen vanwege het extensieve en op natuur- en landschap gerichte karakter. Een verdere toetsing in relatie tot artikel 4.6 lid 2 VR is in onderstaande vervat.
- c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.
De toetsing aan dit artikel is verderop in dit hoofdstuk uiteengezet.

7.12 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

Artikel 7.12 bevat aanvullende en afwijkende regels voor recreatieve bedrijven in het gemend landelijk gebied. In lid 4 is voor de uitbreiding van bestaande recreatieve bedrijven artikel 7.10 lid 3 van toepassing verklaard. Dit artikel bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in

een redelijke uitbreiding van een bestaand recreatief bedrijf mits boven aangehaalde verantwoording is gegeven.

Artikel 7.10, lid 3, sub b verwijst naar artikel 4.6, lid 2 van de Verordening ruimte. In artikel 4.6, lid 2 is opgenomen dat een uitbreiding van een bedrijf met een oppervlakte groter dan 5.000 m² toegestaan is mits:

- a. mogelijkheden ontbreken om in het bestemmingsvlak in de ruimtebehoefte te voorzien:
De vakantie-appartementen worden gerealiseerd in de bestaande bedrijfsgebouwen. De bestaande aanduiding voor het kampeerterrein ten behoeve van de recreatieve activiteiten, biedt onvoldoende ruimte voor de gewenste uitbreiding van het kampeerterrein.
- b. er ruimtelijk-economische belangen aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse:
De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is gewenst vanuit een efficiënte bedrijfsvoering en de grotere vraag dan het huidige aanbod aan kampeerplaatsen. Door uitbreiding van de recreatieve functies gedurende het gehele jaar is een gezonde bedrijfsexploitatie mogelijk. Ook wordt een aanvullende recreatieve verblijfsvorm toegevoegd, te weten vakantie-appartementen. De vraag naar deze vorm van verblijfsrecreatie groeit en het betreft een functie die wordt toegevoegd die in de omgeving nog weinig aanwezig is en die tevens goed aansluit op de huidige bedrijfsactiviteiten.

Ad b. Artikel 3.1 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Op dat gebied kan gesteld worden dat de realisatie van een landschapscamping vanwege het extensieve karakter niet in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Ook gaat het om een uitbreiding van een bestaand bedrijf hetgeen aansluitend op de bestaande bedrijfsactiviteiten plaatsvindt. Met deze ligging wordt de landschapscamping op een compacte wijze rondom de huidige bebouwing gesitueerd. Het gaat in onderhavig geval om extensief recreatief gebruik in natuur zonder grootschalige bebouwing. De uitbreidingsgronden ten behoeve van de landschapscamping worden dus niet intensief bebouwd. Op het terrein komen uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen. Alle bebouwing wordt geconcentreerd rond de bedrijfswoning binnen het huidige agrarische bouwvlak. Hierdoor is de impact op de omgeving minimaal is en past het bebouwingspercentage in de omgeving.

Tevens wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Hiermee wordt voldaan aan een gunstige verhouding tussen het bruto en netto-ruimtebeslag. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een redelijke uitbreiding.

Tenslotte is van belang dat rekening is gehouden met de gevolgen voor de omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit,

waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en ecologie. Voor een beoordeling van deze aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Op basis van hetgeen hier vermeld is kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn te verwachten. Door de toevoeging van natuur- en landschapswaarden in een momenteel agrarisch gebied wordt de omgevingskwaliteit juist verbeterd.

Ad c. Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap.
Om te bepalen in welke mate kwaliteitsverbetering benodigd is, is op basis van de provinciale handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' en de gemeentelijke structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' door Van der Heijden Rentmeesters een berekening gemaakt van de waardevermeerdering van de gronden in het plangebied. Het betreft een maatwerkberekening welke is afgestemd op de specifieke bestemmingen en aanduidingen en daaruit voortvloeiden planologische mogelijkheden die voor dit plan gelden. De berekening met toelichting op de berekening is als separate **bijlage** bij deze toelichting opgenomen.

A. Huidige waarde			
De huidige bestemming is:			
	m ²	€/m ²	totaal
Huidige waarde			
1 Bouwvlak Agrarisch bedrijf	6106	25	€ 152.650,00
2 Agrarische cultuurgrond met aanduiding kampeerterrein	8713	12,5	€ 108.912,50
3 Agrarische cultuurgrond	8853	6	€ 53.118,00
totaal	23672		€ 314.680,50
B. Waarde na herziening bestemming			
De nieuwe bestemming is:			
	m ²	€/m ²	totaal
Waarde na herziening			
4 Bouwvlak recreatief bedrijf	6106	50	€ 305.300,00
5 Bestemmingsvlak recreatief bedrijf	11890	20	€ 237.800,00
6 Groen/landschappelijke inpassing	5676	1,5	€ 8.514,00
totaal	23672		€ 551.614,00
C. Waardevermeerdering			
A. Huidige waarde			€ 314.680,50
B. Waarde na herziening bestemming			€ 551.614,00
Totale waardevermeerdering			€ 236.933,50
D. Bijdrage t.b.v. de Landschapsinvesteringsregeling			
Basisinspanning	20%	€ 236.933,50	€ 47.386,70
E. Investing in kwaliteitsverbetering			
	m ²	€/m ²	
7 Groen/landschappelijke inpassing	5676	10	€ 56.760,00
F. Saldo basisinspanning v.s. feitelijke investering			
D. Basisinspanning			€ 47.386,70
E. Feitelijke investering			€ 56.760,00
Overcompensatie			€ 9.373,30

Afbeelding: uitsnede van in de bijlagen opgenomen berekening kwaliteitsverbetering in verband met de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling bij Munnikenhof 21

De waardevermeerdering van de gronden komt daarin uit op **€ 236.933,50**. De benodigde kwaliteitsverbetering (tegenprestatie) bedraagt 20% van deze waardevermeerdering en komt uit op **€ 47.386,70**.

De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap kan als volgt worden bepaald. De vertaling van deze investering in een inrichtingsvoorstel is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Het betreft hierbij aanleg (gedeeltelijk), onderhoud en beheer (geheel) waarvan de gemiddelde kosten **gedurende planperiode €10,- per m2** bedragen. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de vereisten van kwaliteitsverbetering zoals omschreven in artikel 3.2 en wordt er zelfs een extra kwaliteitswinst gerealiseerd van **€ 56.760 - €47.386,70 = € 9.373,30,-**.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in de Verordening ruimte 2014.

4.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Drimmelen, 2011

In maart 2011 is door de gemeenteraad van Drimmelen de 'Toekomstvisie Drimmelen, met het vizier op 2020' vastgesteld. In de visie wordt een schets van de gemeente Drimmelen gegeven op drie aspecten: de economie, de (openbare) ruimte en het sociale domein. In de komende jaren krijgt de gemeente te maken met een geringe krimp van het aantal inwoners, een sterke ontgroening en forse vergrijzing. Deze laatste twee ontwikkelingen doen zich al sterk voor in de komende 10 jaar. In het komende decennium is de krimp nog beperkt (2 à 3%), echter in de jaren daarna is de voorspelling dat deze zal doorzetten. In de toekomstvisie wordt een aantal uitgangspunten centraal gesteld. De uitgangspunten zijn onderverdeeld naar drie pijlers: de economie, de openbare ruimte en het sociaal domein. Vanuit de economie geldt het versterken van de economische structuur als uitgangspunt, in het bijzonder door revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen en het verbeteren van de ontwikkelingskansen van de detailhandel, horeca en dienstverlening in alle kernen. Ook het toeristisch-recreatief product dient verbeterd te worden door het stimuleren van ontwikkelingen in deze sector. Daarbij wil de gemeente met name het aandeel van verblijfstoerisme vergroten.

De verdere ontwikkeling van het recreatieve bedrijf, dat zich met name richt op verblijfsrecreatie, past binnen de doelstellingen van de toekomstvisie.

Structuurvisie 2033 / bestemmingsplan buitengebied

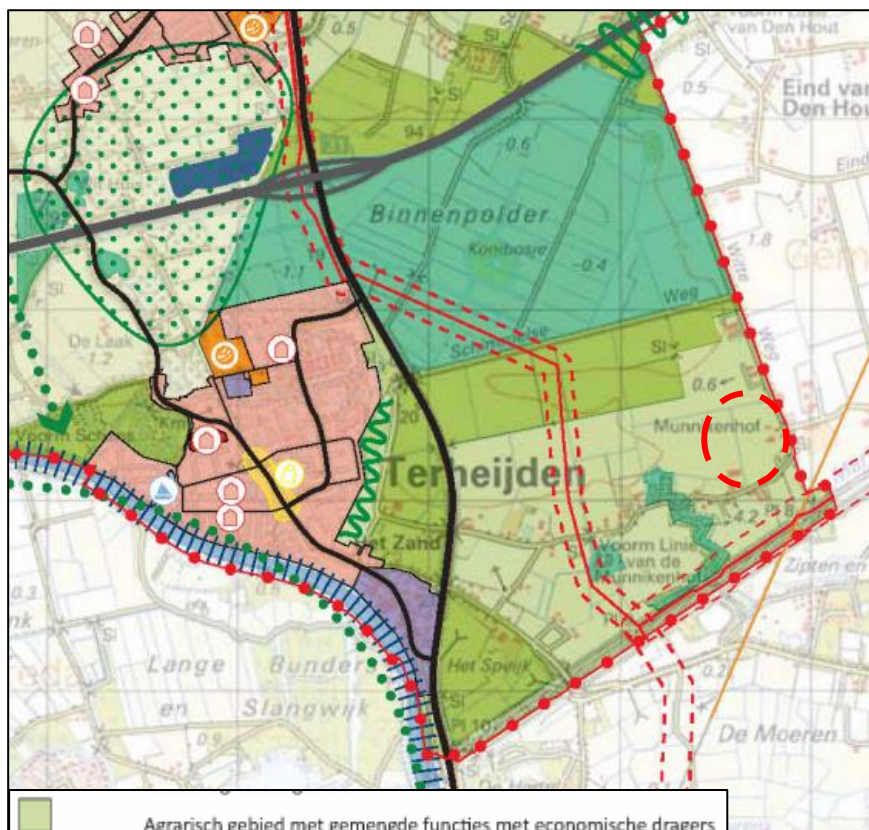
De structuurvisie 2033 is op 27 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente binnen de gehele gemeente voor de lange termijn. De structuurvisie vormt het toetsingskader bij de beoordeling van initiatieven, maar er kunnen door burgers geen rechten aan worden ontleend. De visie dient tevens als uitnodiging om gewenste ontwikkelingen te realiseren.

De rode draad in de structuurvisie en daarmee in het ruimtelijk handelen van de gemeente wordt gevormd door de slogan 'blauwgroene gemeente'. De gemeente wenst daarmee kansen te bieden aan burgers en ondernemers, waarbij een kwalitatieve invulling gevraagd wordt van de blauwgroene ambities. Deze ambities zijn als volgt:

- invulling van de voortuin en poort van de Biesbosch, onder andere door havenontwikkelingen en routes;
- uitbouw van het aantrekkelijk recreatiegebied, vooral extensief met enkele grote trekkers;
- versterking van de woonkwaliteit: landelijk wonen voor jong en oud in groene kernen;
- bereikbare kwalitatief goede voorzieningen;
- een toekomstbestendig platteland door ruimte voor de agrarische sector met behoud van het aantrekkelijke recreatieve landschap;
- ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid als randvoorwaarden.

De gemeente wenst de landelijke bekendheid van de Biesbosch nadrukkelijker te benutten om de eigen bekendheid te vergroten. Daarom verdienen recreatie en toerisme met name in Drimmelen en Lage Zwaluwe alle mogelijke ondersteuning. Dit wordt gedaan door de blauwgroene gemeente te benadrukken en ruimte te bieden voor groen-recreatieve initiatieven. Om het buitengebied aantrekkelijker te maken wenst de gemeente de afwisseling te behouden en te verwerken, het recreatief netwerk af te ronden en strandjes, horeca, restaurants, speeltuinen en andere recreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatie mogelijk te maken.

Het beleid voor het buitengebied met de daarbij behorende mogelijkheden voor burgers en ondernemers staat in het bestemmingsplan buitengebied. De gebiedsindeling is opgenomen in de structuurvisie.



Uitsnede kaart Structuurvisie Drimmelen, met ligging plangebied rood omkeld

De locatie is aangeduid als ‘agrarisch gebied met gemengde functies met economische dragers’. In deze zone biedt de gemeente ruimte aan ontwikkelingen die niet direct agrarisch van aard zijn.

De ontwikkeling van het recreatieve bedrijf past binnen de strategie die de gemeente uitdraagt op het gebied van toerisme en recreatie. De landschapscamping richt zich op natuurbeleving en is extensief qua aard. Het verder ontwikkelen van het bedrijf kan een bijdrage leveren aan het verbeteren van de aantrekkingskracht van de omgeving.

Structuurvisie ‘Landschappelijke kwaliteit buitengebied

In de provinciale Verordening ruimte 2012 is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast dient te worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

De gemeente onderschrijft het principe van het beleidsvoornemen dat ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de doorwerking van artikel 2 van de Vr (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap) in het nieuwe bestemmingsplan zijn op regionaal niveau werkafspraken gemaakt (vastgesteld 26 juni 2013), op basis waarvan de gemeente een eigen gemeentelijk beleidskader heeft ontwikkeld, waarin wordt beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan. Deze structuurvisie is op 13 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad, zie hiervoor de “Visie ‘Landschappelijke kwaliteit buitengebied’”.

Rekening houdend met de impact op de omgeving zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. De gewenste ontwikkeling bestaat uit functieverandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf in een niet-agrarische detailbestemming (recreatie met nevenactiviteit pensionstalling) met een bestemmingsvlak van meer dan 5.000 m² en met meer dan 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van categorie 3. Voor dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen wordt naast de algemeen geldende kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Erfbeplanting

- De besloten inrichting van het landschap is uitgangspunt. Rekening moet worden gehouden met plaatselijke elementen.
- Erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, bosje of bomenrij;
- Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van de erfgronden onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen kunnen direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen worden ingezet om het algehele beeld te verzachten.
- Boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten ;
- Rond de woning is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen aan de woningzijde van de boerderij.

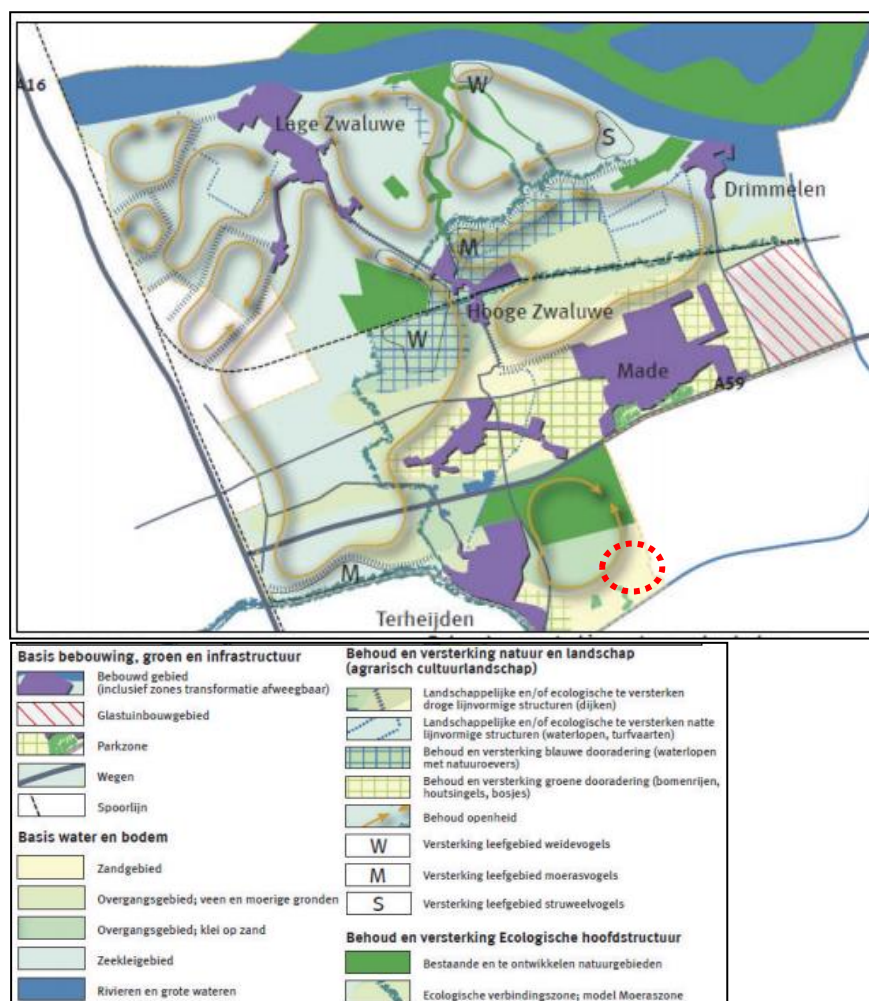
De inrichting van het erf is verder uiteengezet in de paragraaf over de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals beoogd door de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Beleidsplan Vrijtijdseconomie 2014 – 2018

De gemeente wil zich de komende jaren sterker profileren op toeristisch recreatief gebied. Een van de hoofddoelen van het gemeentelijk vrijetijdsbeleid betreft het realiseren van een groei van de bestedingen in de vrijetijdssector om de werkgelegenheid in toerisme en detailhandel op peil te houden en daarmee ook de leefbaarheid van de kernen. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke streven naar ontwikkeling van het toeristisch recreatief product om de leefbaarheid te stimuleren.

Landschapsvisie en uitvoeringsprogramma groen blauwe diensten gemeente Drimmelen (december 2007)

In deze plannen is aangegeven waar en op welke wijze bestaande kwaliteiten gehandhaafd dienen te worden en in welke richting het landschap zich zou moeten ontwikkelen. Het behoud en de versterking van de identiteit en diversiteit in het landschap is een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente. Een en ander vormt dan ook inmiddels een onderdeel van de structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied'.



Uitsnede kaart Landschapsvisie, met ligging plangebied rood omkeld

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid.

5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Door Aelmans eco is verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. Hieruit volgende de navolgende conclusies:

Algemeen

Aelmans Eco B.V. heeft ter plaatse van het adres Munnikenhof 21 te Terheijden een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Tijdens de uitvoering van onderhavig onderzoek zijn behoudens een incidenteel kool- of baksteendeeltje geen noemenswaardige bodemvreemde materialen of verontreinigingen aangetroffen. Naar aanleiding van voornoemde visuele bevindingen is besloten om de uitkomende grond in een 7-tal grondmengmonsters te onderzoeken. Daarnaast is één grondmengmonster samengesteld van de bovengrond afkomstig van de voormalige bovengrondse dieseltank.

Bovengrond

De bovengrond tot een diepte van 0,5 á 0,8 m-mv, is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1, 3, 5 en 7. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan onderhavige bovengrond in z'n geheel als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

De bovengrond afkomstig van de voormalige bovengrondse dieseltank is analytisch onderzocht in grondmengmonster 8. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat analytisch geen minerale olie is aangetroffen in het voornoemd grondmengmonster. Naar aanleiding van voornoemde bevindingen kunnen we concluderen dat de in het verleden gebezigde bovengrondse opslag geen nadelige invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse.

Ondergrond

De ondergrond van onderhavig perceel is analytisch onderzocht in een drietal grondmengmonsters (nrs. 2, 4 en 6). Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond van het gehele terrein als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat enkele concentraties zware metalen (barium, koper en/of lood) en naftaleen de betreffende streefwaarden overschrijden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden. Voornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingsplanwijzigingen van onderhavig perceel.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. De hypothese “verdacht” ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank kan worden verworpen.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentraties in het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en het hiermee samenhangend toekomstige gebruik.

5.2. Geur*Geurhinder veehouderijen*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor geurgevoelige objecten worden vastgelegd.

De definitie - met een aantal eisen- van geurgevoelig object staat in artikel 1 Wgv. Een woning of een ander verblijf is pas een geurgevoelig object, als hij voldoet aan alle eisen van de definitie.

Ten aanzien van het kampeerterrein geldt dat de kampeermiddelen niet als geurgevoelige objecten kunnen worden aangemerkt. De ontwikkeling voor zover deze bestaat uit de uitbreiding van het kampeerterrein is derhalve niet relevant vanuit het oogpunt van de omgekeerde werking en voldoet voor het aspect geur aan een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de uitbreiding van de vakantie-appartementen geldt dat deze appartementen worden gesitueerd binnen het bouwvlak (waarvan de contouren in de bestemming recreatie gelijk blijven aan de contouren van het agrarisch bouwvlak behorende tot een bestemde intensieve veehouderij).

Bij een herontwikkeling van een bestemde intensieve veehouderij naar een bestemming recreatie, geldt vanuit de omgekeerde werking en een goede ruimtelijke ordening dat de binnen de bestemming Recreatie met de aanduiding 'bouwvlak' voorkomende gevoelige objecten niet op een kortere afstand dan 50 meter (gemeten tussen de onderlinge bouwvlakken van Munnikenhof 21 en bouwvlakken van veehouderijen in de omgeving) dienen te zijn gelegen. Hieraan wordt in onderhavig geval ruimschoots voldaan.

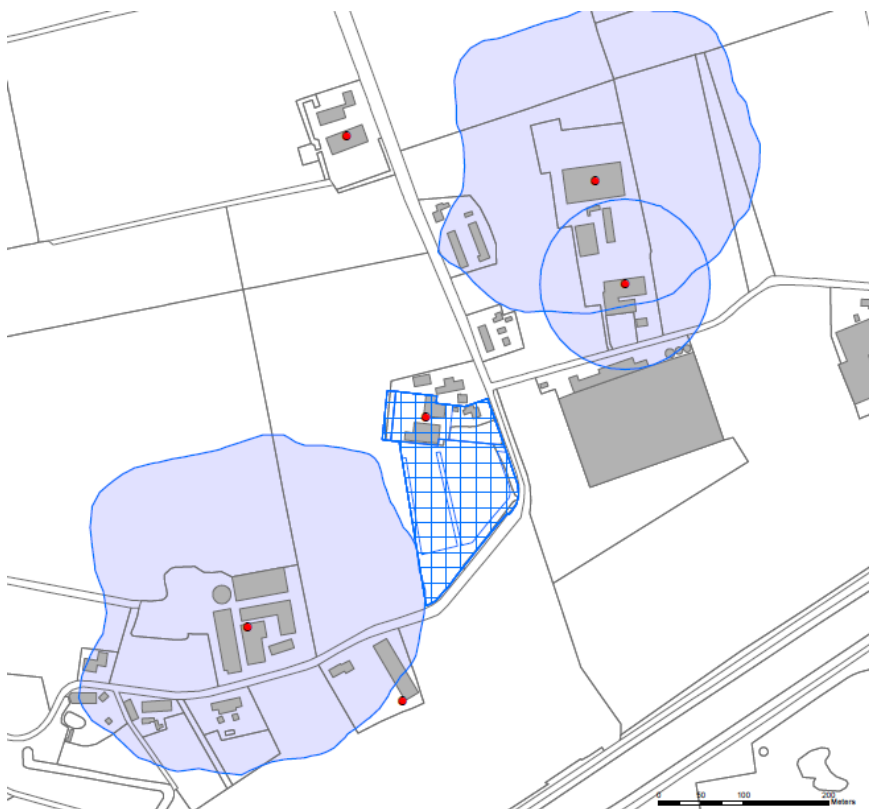
Wanneer naar de maatgevende veehouderijbedrijven in de omgeving wordt gekeken dan valt op dat de bouwvlakken van betreffende bedrijven op geruime afstand van het bouwvlak van Munnikenhof 21 zijn gelegen. Zo zijn de bouwvlakken van de bestemde intensieve veehouderijen op Bankeweg 4 en 6 te Den Hout (gemeente Oosterhout) op circa 150 meter van het bouwvlak van Munnikenhof 21 gelegen. Het bouwvlak van het gemengde veehouderijbedrijf aan de Munnikenhof 19 te Terheijden (melkveehouderij en varkenshouderij) dat als intensieve veehouderij is

bestemd is hierbij gelegen op circa 180 meter van het bouwvlak van Munnikenhof 21 te Terheijden.

Voorgrondbelasting geur:

Afgezien van het feit dat recreanten komen voor de beleving van een landschapscamping gecombineerd met een pensionstalling en hierbij een eventuele geurbeleving voor lief nemen is in onderstaande nader gekeken naar de voorgrondbelasting van omliggende veehouderijen die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening enkel van belang is voor het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak recreatie alwaar geurgevoelige objecten kunnen voorkomen.

Hierbij geldt dat voor wat betreft de geur voorgrondbelasting het volgende beeld bestaat ten aanzien van de indicatieve 8 odeur contouren:



Afbeelding: maatgevende veehouderijbedrijven voorzien van een indicatieve 8 odeurcontour ten opzichte van het gearceerde plangebied van Munnikenhof 21 te Terheijden (waarbij het bouwvlak het meest noordelijke deel van het gearceerde plangebied beslaat).

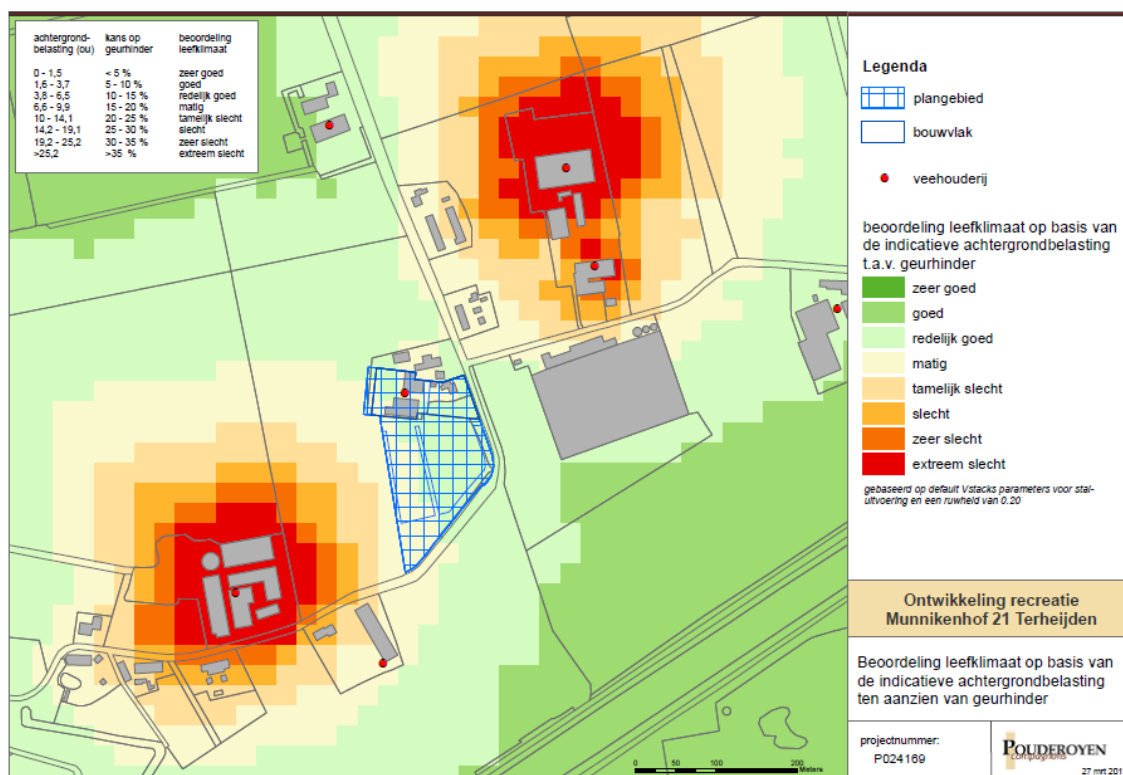
Vergunde veehouderijbedrijven hebben in bovenstaande afbeelding een rode stip (gebaseerd op het meest actuele bvb-bestand). Voor wat betreft Witteweg 1 geldt dat sprake is van een grondgebonden veehouderij en voor Munnikenhof 20 geldt dat sprake is van een grondgebonden veehouderij gecombineerd met een paardenhouderij. Voor beide

bedrijven geldt een vaste voor geur aan te houden afstand van 50 meter welke buiten bereik blijft van het bouwvlak van Munnikenhof 21 en derhalve buiten verdere beschouwingen is gelaten.

Op basis van bovenstaand beeld van de contouren met betrekking tot de voorgrondbelasting kan worden geconcludeerd dat binnen het bouwvlak (en tevens binnen het bestemmingsvlak) kan worden voldaan aan een acceptabele voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting geur:

Afgezien van het feit dat recreanten komen voor de beleving van een landschapscamping gecombineerd met een pensionstalling en hierbij een eventuele geurbeleving voor lief nemen is in onderstaande nader gekeken naar de achtergrondbelasting afkomstig van de eigen pensionstalling en van omliggende veehouderijen die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening enkel van belang is voor het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak recreatie alwaar geurgevoelige objecten kunnen voorkomen.



Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat ter plaatse van het plangebied in overwegende mate sprake is van een redelijk goed leefklimaat. Een en ander gebaseerd op de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. Een deel van het bestemmingsvlak waarop kampeermiddelen (als onderdeel van het kampeerveld) kunnen worden gesitueerd is sprake van een matig leefklimaat. Dit is echter niet relevant

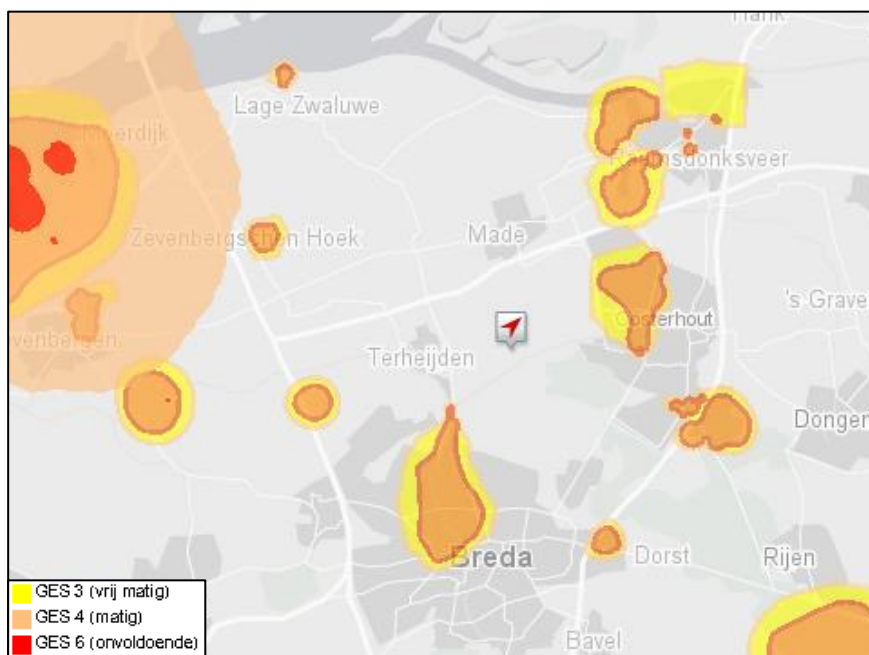
vanuit het gegeven dat kampeermiddelen niet als geurgevoelig object gelden. Verder geldt ook voor een klein deel van het bouwvlak een matig leefklimaat vanwege de achtergrondbelasting die afkomstig is van de eigen pensionstalling (gebaseerd op de huidige vergunning). De hierbij behorende geurbeleving is echter iets waarvoor de recreanten kiezen en voor alle situaties geldt dat het percentage mogelijk geurgehinderden binnen het plangebied beneden de 20% blijft (welke als richtsnoer is meegegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen in nabijheid van veehouderijen op grond van het gestelde in de Verordening Ruimte).

Conclusie ten aanzien van geurhinder veehouderijen:

Op grond van bovenstaande geldt dat voor het aspect geurhinder voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Geurhinder industrie:

Uit raadpleging van de atlas leefomgeving blijkt de ligging van de 98-percentiel contour van het industriegebied bij Moerdijk. Uit onderstaande afbeelding kan worden afgeleid dat het aspect geurhinder vanwege industrie geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



Afbeelding: geurhinder industrie plangebied globaal rood omringd (bron: atlas leefomgeving)

Uit de atlas blijkt er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geurhinder van industrie. Er aspect geurhinder van industrie leidt niet tot beperkingen voor de ontwikkeling.

5.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
3. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

In artikel 5.16, lid 2 van de Wet milieubeheer is opgenomen wanneer een ontwikkeling wordt aangemerkt als een project in de zin van de Wet milieubeheer. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan altijd sprake is van een project. Derhalve is bekeken of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

Beoordeling

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NOx als NO2) zwevende deeltjes (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen. Fijnstof (PM10) De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl) en 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie 317. Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is

beoordeeld of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht.

De publicatie bevat kengetallen voor de verkeersgeneratie van een landschapscamping. Voor de landschapscamping komt dit neer op 0,4 verplaatsingen per standplaats per etmaal. De toename van het aantal standplaatsen ten opzichte van de huidige situatie is 25 standplaats. Het aantal verkeersbeweging per dag bedraagt 10 verkeersbewegingen per etmaal.

Beschouwing

In het verleden was het perceel in agrarisch gebruik (paardenhouderij en intensieve veehouderij). Er was dan ook veel sprake van tractoren en voedervrachtwagens. In de beoogde situatie zal hiervan geen sprake meer zijn. In de toekomstige situatie zal het aantal verkeersbewegingen van personenauto's toenemen, maar zal het aantal verkeersbewegingen van zwaardere voertuigen aanzienlijk afnemen. De paardenhouderij blijft in een beperktere omvang als pensionstalling gehandhaafd en wordt niet uitgebreid. In de huidige situatie zijn het houden van 50 paarden toegestaan. In de toekomstige situatie is het uitsluitend nog mogelijk om 25 paarden in pensionstalling te houden.

- Autoverkeer

Voor de vergroting van het kampeerterrein van 25 naar 50 standplaatsen is in de CROW-uitgave 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012) voor een verkeersgeneratie opgenomen van 0,4 mvt/etmaal per campingplaats. De verkeersgeneratie voor 25 extra standplaatsen bedraagt 10 verkeersbewegingen per etmaal.

Dit betreft echter een jaargemiddeld kencijfer. Ook deze ritten zullen voornamelijk in de zomermaanden plaatsvinden. Voor de verkeersgeneratie per standplaats tijdens toeristische piekmomenten wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 1,7 tot 2,4 mvt/etmaal. Op piekmomenten bedraagt het aantal extra verkeersbewegingen maximaal 60 (2,4 mvt/etmaal x 25 extra standplaatsen) per etmaal.

De vakantie-appartementen zijn aangemerkt als CROW-voorzienig 'bungalow'. Er is geen CROW-categorie specifiek voor groepsaccommodatie. De keuze is "kampeerplaats" of "bungalow", waarbij we zijn uitgegaan van de functie met de hoogste verkeersgeneratie. Voor bungalows van 4 personen kan uitgegaan worden van 2,6 verkeersbewegingen per dag, waarbij tevens rekening is gehouden met daggasten. Het plan voorziet in maximaal 20 gasten (5x4) per keer in de nieuwe vakantie-appartementen/groepsaccommodatie. Dit brengt de verkeersbewegingen op 13 per etmaal.

De horeca en campingwinkel wordt enerzijds gebruikt door de landschapscampinggasten anderzijds door bezoekers van buiten. Een groot deel van de bezoekers op recreanten die het gebied verkennen per

fiets of te voet. Het betreft voornamelijk fietsende passanten die gebruik maken van een knooppunten routestructuur. In beperkte mate zal de horeca gebruikt gaan worden door bezoekers die met de auto het gebied bereiken en ter plaatse parkeren. Er is sprake van weersafhankelijkheid en de drukste maanden zullen in de zomerperiode zijn. Verwacht wordt dat het aantal auto's ten behoeve van de routegebonden horeca maximaal 40 per etmaal bedraagt in het toeristische seizoen.

Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal dat moet worden meegerekend voor de medewerkers van het park is verwaarloosbaar. Er zullen ten hoogste 2 werknemers tegelijkertijd op het park aanwezig zijn.

In totaal gaat het om een toename van 113 voertuigen per dag in het toeristische seizoen.

- *Vrachtverkeer*

De uitbreiding van de recreatieve activiteiten brengt geen toename van het vrachtverkeer met zich mee. Het huidige recreatiebedrijf wordt al bevoorraad. Verwacht wordt dat er alleen meer geleverd wordt maar dat het aantal ritten voor het vrachtverkeer gelijk blijft. Door beëindiging van de intensieve veehouderij zal het vrachtverkeer juist afnemen.

NIBM –tool:

De toename van het autoverkeer met maximaal 113 voertuigen per dag in het toeristische seizoen is ingevuld in de NIBM-tool van infomil. De uitkomst hiervan is in navolgende figuur weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	113
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekende mate' is en nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig is.

5.4. Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Drimmelen heeft op 28 januari 2010 de beleidsnota parkeren vastgesteld. In bijlage 2 zijn de parkeernormen voor de gemeente opgenomen. Deze bijlage bevat geen parkeernormen voor landschapscampings. Daarom is aansluiting gezocht bij 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie.

- *Landschapscamping*

In CROW-publicatie 272 wordt ten behoeve van landschapscamping uitgegaan van een verkeersgeneratie van 3,6 per 10 standplaatsen. Bij 50 standplaatsen bedraagt de parkeerbehoefte 18 parkeerplaatsen.

- *Vakantie-appartementen*

De CROW hanteert geen vaste richtlijnen over parkeerplaatsen met betrekking tot vakantie-appartementen ofwel groepsaccommodaties. Aangenomen wordt dat de bezettingsgraad van auto's 3 à 4 personen bedraagt. Bij een volle bezetting van de groepsaccommodaties geldt dat er 20 personen aanwezig zullen zijn. Hiervoor zijn dan ook respectievelijk 7 parkeerplaatsen benodigd.

- *horeca en campingwinkel*

Voor de ondersteunende horeca en campingwinkel wordt uitgegaan van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, op basis van de CROW. In totaal mag maximaal 400 m² van de bestaande bebouwing benut worden voor ondersteunende horeca en campingwinkel. Hiermee komt het aantal parkeerplaatsen op 16 parkeerplaatsen.

- *Pensionstalling*

In de CROW-publicatie is voor paardenhouderijen/maneges een norm van 0,3 tot 0,5 parkeerplaats per box opgenomen. Dit betreft vrij uitwisselbare parkeerplaatsen en geen parkeerplaatsen voor het parkeren van een trailer of voor andere doeleinden te gebruiken parkeerplaatsen. Hiervoor dienen aparte voorzieningen aanwezig te zijn. Gezien de aard van het bedrijf (een pension en geen manege) en het gegeven dat een deel van de paardenstalling gebruikt wordt door de gasten is 0,3 parkeerplaats per box voldoende. Voor 25 paardenboxen bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen afgerond 8.

Parkeervoorziening

Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de parkeernorm. In totaal is er op basis van bovenstaande sprake van een parkeerbehoefte van 49.

Ten behoeve van de landschapscamping wordt op het campingterrein geparkeerd bij de standplaats. Aangenomen kan worden dat toeristische

plaatsen weinig / geen bezoekers krijgen. Het parkeren van eventuele bezoekers en personeel kan worden opgevangen elders op het recreatieterrein waarin is voorzien in voldoende gelegenheid voor parkeren.

Voor zover het parkeren niet gebeurt bij de standplaats, is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar aan de achterzijde van het bouwvlak. Het parkeren wordt hierbij overeenkomstig de huidige situatie door bebouwing en een groene landschapsinpassing aan het zicht onttrokken.

Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente dat als uitgangspunt heeft dat op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde ruimte voor parkeren.

Verkeersintensiteit

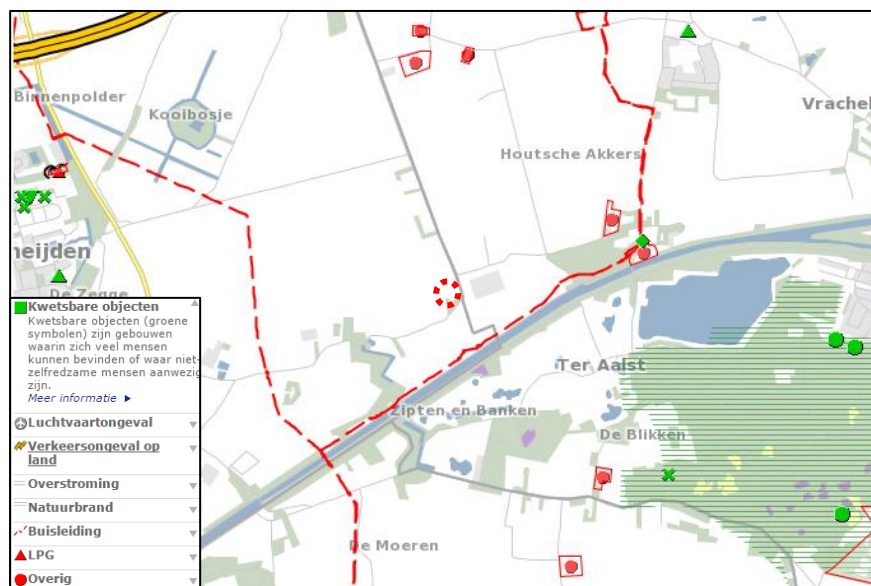
De toename van 113 extra verkeersbewegingen is zo beperkt dat verkeersafwikkeling niet in het geding komt. De weg biedt ruim voldoende capaciteit om ook deze toename van de verkeersintensiteiten te kunnen afwikkelen.

5.5. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Gemeentelijk beleid

Op 21 mei 2014 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Drimmelen 2014 vastgesteld. In deze visie is bepaald hoe binnen de gemeente moet worden omgegaan met externe veiligheid. De gemeente heeft gekozen voor een gebiedsgericht beleid. Er zijn strategische uitgangspunten geformuleerd waarmee vervolgens het gemeentelijk grondgebied in twee typen is onderverdeeld.



Uitsnede risicokaart, planlocatie rood omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

De afstand bedraagt ruim 250 meter. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de uitbreiding van het recreatieve bedrijf.

Conclusie

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.6. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Beoordeling

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden richtafstanden genoemd die worden aanbevolen tussen gevoelige functies, zoals wonen, en bedrijvigheid. In de VNG-brochure wordt een afstand van 50 meter geadviseerd tussen een geluidgevoelig object en een kampeerterrein. Deze richtafstand geldt voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de VNG-brochure staat dat daaronder ook wordt begrepen 'rustig buitengebied'. De omgeving waar het plangebied in is gelegen kan aangemerkt worden als 'rustig buitengebied'.

Het uitbreiding van het kampeerterrein wordt gesitueerd aan de andere zijde van het bestemmingsvlak waar de burgerwoning aan de Munnikenhof 23 is gesitueerd. De afstand van deel van het kampeerterrein dat wordt uitgebreid ligt op circa 50 meter van het bestemmingsvlak 'wonen' en op circa 60 meter van de woning zelf.

Het bestaande bestemmingsvlak aan de Munnikenhof 21 ligt direct gelegen tegen een bestemming 'wonen' (Munnikenhof 23). De huidige bedrijfsvoering betreft een paardenhouderij, intensieve veehouderij en landschapscamping als nevenactiviteit.

De beoogde situatie betreft een verdere uitbreiding van het recreatieve bedrijf met vakantie-appartementen, een campingwinkel/ondersteunende horeca en opslag van caravans. De intensieve veehouderij wordt beëindigd. Voor intensieve veehouderijen dient een minimale afstand van 50 meter aangehouden te worden.

De aanbevolen afstanden voor de afzonderlijke nieuwe functies bedraagt:

Nieuwe functie	Omschrijving VNG-brochure	Grootste richtafstand VNG-brochure
Kampeeterrein	Kampeeterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	10 m. (geluid)
Horeca/campingwinkel	Café's, bars	10 m. (geluid)
Opslag caravans	Caravanstalling (milieucat. 2)	30 m. (geluid)

De te verwachten milieuhinder als gevolg van de bestemmingswijziging neemt af, nu de grootste aanbevolen afstand voor de nieuwe functies 30 meter bedraagt voor het aspect geluid terwijl voor een intensieve veehouderij een afstand van 50 meter aangehouden moet worden. Nu de milieusituatie verbeterd is de ontwikkeling, zonder nader akoestisch onderzoek, ruimtelijk aanvaardbaar te achten.

Omgeving

In de omgeving zijn een aantal veehouderijen gelegen. De minimale afstand tussen veehouderijen en het onderhavige perceel bedraagt op basis van de VNG-brochure minimaal 50 meter. Hier wordt aan voldaan. In paragraaf 5.2 is nader ingegaan op het thema geur. Er liggen verder in de omgeving geen andere hinderlijke bedrijven.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure op het aspect van geur, geluid en stof. Deze aspecten leiden niet tot belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

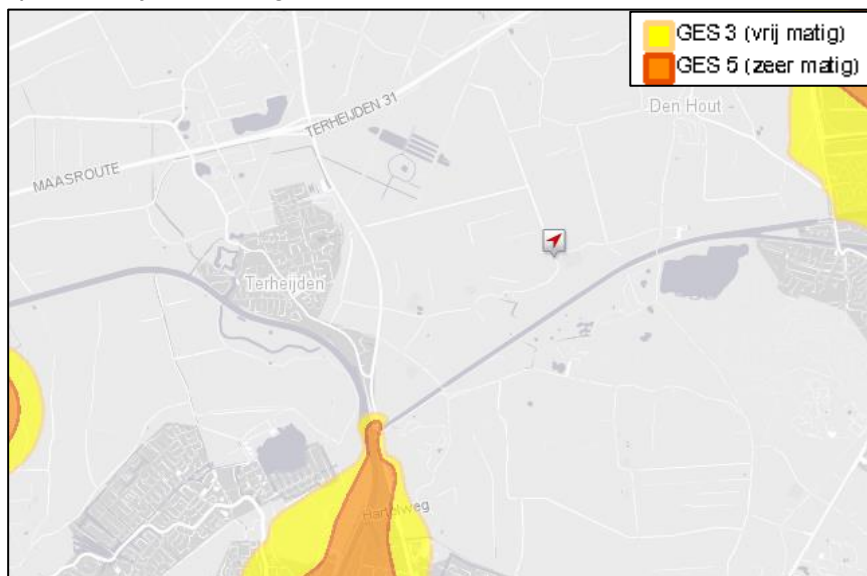
5.7. Geluid

Eigen inrichting

In paragraaf 5.6 is de eigen inrichting getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure op het aspect geluid. De te verwachten geluidhinder als gevolg van de bestemmingswijziging neemt af, nu de grootste aanbevolen afstand voor de nieuwe functies 30 meter bedraagt voor het aspect geluid terwijl voor een intensieve veehouderij een afstand van 50 meter aangehouden moet worden. Nu de milieusituatie verbeterd is de ontwikkeling, zonder nader akoestisch onderzoek, ruimtelijk aanvaardbaar.

Geluid industrielawaai

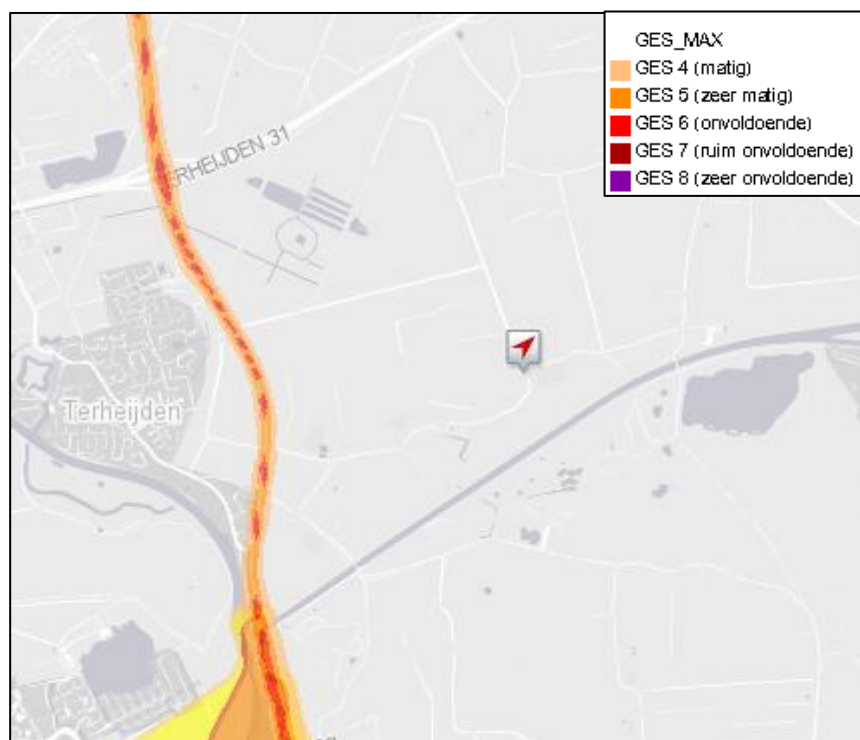
Uit de kaart van de Atlas leefomgeving over geluid van industrie blijkt er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Atlas leefomgeving over geluid industrielawaai, plangebied aangeduid met pijl

Geluid provinciale wegen

Uit de kaart van de Atlas leefomgeving over geluid van provinciale wegen blijkt er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Atlas leefomgeving over geluid van provinciale wegen, plangebied aangeduid met pijl

5.8. Archeologie

In 1992 heeft Nederland als een van de leden van de Raad voor Europa het verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta betekende, geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (projectbesluiten en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten, kortom de gemeente is verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch erfgoed. 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, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

De gemeente Drimmelen heeft daarom, in samenwerking met de gemeente Oosterhout, de archeologische waarden- en verwachtingenkaart op gemeentelijk niveau nader laten detailleren. Uit deze kaart is de archeologische beleidskaart voortgevloeid (vastgesteld op 21 maart 2013). Op basis van deze beleidskaart worden in de

gemeentelijke bestemmingsplannen eisen gesteld waar en wanneer men rekening dient te houden met archeologie. Door de gemeentelijke archeologische beleidskaart kan eventueel onderzoek effectiever naar de plaatselijke situatie worden vertaald.

Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden. Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest om te bewonen of anderszins te gebruiken, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond. In de gemeente Drimmelen hebben de St. Elizabethsvloeden, die plaatsvonden tussen 1421 en 1424 en de diverse overstromingen van daarna (waarbij ook de Biesbosch is ontstaan) een grote stempel gedrukt op de ondergrondse cultuurhistorie, waartoe archeologie behoort. De gemeente is (deels) door deze overstromingen voorzien van een dik pakket afgezette klei. Eventuele archeologische vindplaatsen van vóór deze overstromingen liggen hierdoor wat dieper in de bodem, maar kunnen mogelijk ook door de overstromingen verwoest zijn. Hoe diep de archeologische resten zich bevinden en of ze mogelijk zijn aangetast verschilt per locatie en is op voorhand niet te bepalen. Enkele delen van de gemeente liggen op hogere zandkoppen of een uitloper van een zandrug. Hier is de archeologische weerslag van de bewoningsgeschiedenis dichterbij het maaiveld te verwachten. Daarnaast kunnen bepaalde cultuurhistorische elementen (bijvoorbeeld dijken en vestingwerken) een indicatie geven dat er archeologische waarden in de ondergrond verwacht kunnen worden.

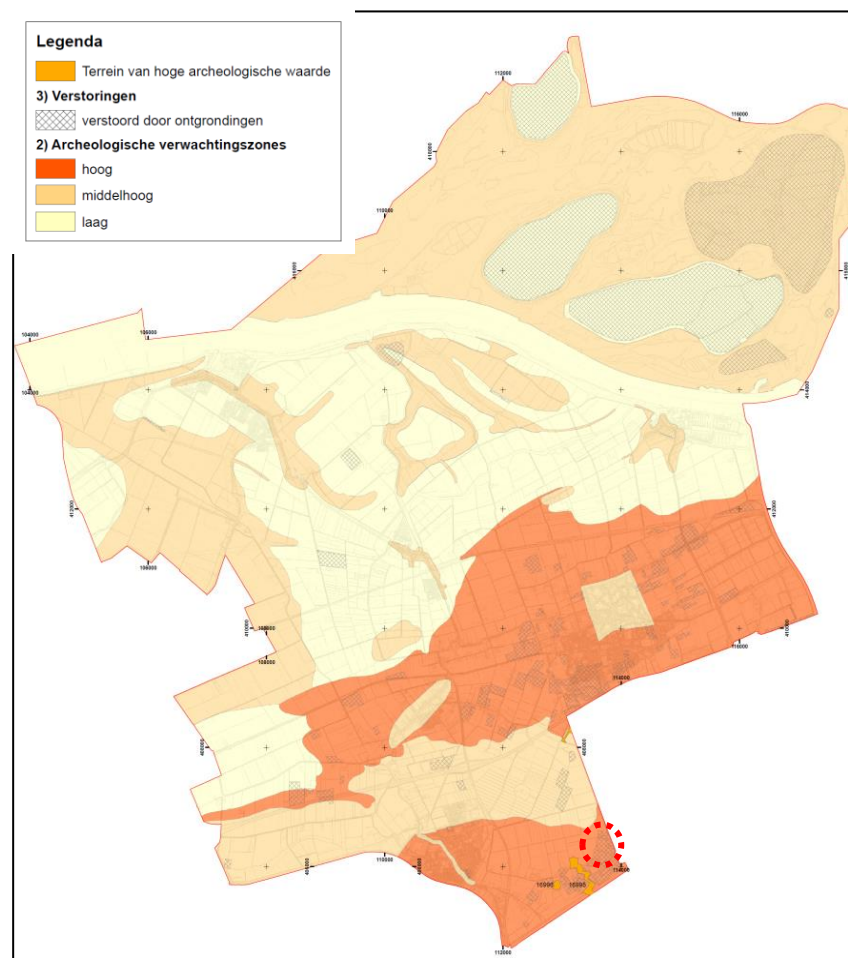
Bij vastgestelde archeologische waarden is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn. In de gemeente Drimmelen zijn drie terreinen van archeologische waarden aanwezig, de terreinen zijn terug te vinden op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de provinciale cultuurhistorische Waardenkaart. Twee terreinen maken deel uit van de Schans van Terheijden (Linie van de Munnikenhof) en een terrein ligt voor het grootste gedeelte in de gemeente Oosterhout en betreft delen van een schans (Linie van Den Hout).

De zones met een archeologische verwachting zijn terug te vinden op de landelijke Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW), die een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische waarden bevat. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologisch inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De IKAW is echter indicatief en zeer grofmazig. De gemeente Drimmelen heeft daarom, in samenwerking met de gemeente Oosterhout, de archeologische waarden- en verwachtingenkaart op gemeentelijk niveau nader laten detailleren en tevens het aanwezige bovengronds erfgoed in beeld gebracht. Op basis van deze “erfgoedkaart” (vastgesteld op 21 maart 2013) worden in de

gemeentelijke bestemmingsplannen eisen gesteld waar en wanneer men rekening dient te houden met archeologie. Door de gemeentelijke erfgoedkaart kan eventueel onderzoek effectiever naar de plaatselijke situatie worden vertaald.

Beoordeling

Voor het gebied waarin deze planontwikkeling plaatsvindt is sprake van een hoge archeologische verwachting. Zie hiervoor ook navolgende afbeelding.



Archeologische beleidskaart, planlocatie omcirkeld (Bron: Erfgoedkaart, vastgesteld 21 maart 2013)

Voorliggend planvoornemen gaat uit van hergebruik van een bestaande bedrijfsgebouwen voor het verder uitbouwen van de recreatieve activiteiten. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Het kampeerterrein dat vergroot wordt, wordt uitsluitend gebruikt voor niet-permanente kampeermiddelen. Dit terrein (grasveld) is reeds beschikbaar. Hiervoor zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden benodigd. Ook de parkeervoorzieningen, de inpandig te realiseren vakantieappartementen en de aanleg van de nieuwe landschapselementen zullen niet tot dergelijke groundbewerkingen leiden, dat een archeologisch onderzoek aan de orde is.

De dubbelbestemming wordt in de regels van het bestemmingsplan overgenomen, zodat bij toekomstige bouw- en graafwerkzaamheden getoetst dient te worden aan deze dubbelbestemming.

Conclusie

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de archeologie omdat er geen sprake is van bouw- en graafwerkzaamheden. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.9. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus 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.

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. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Gemeentelijke erfgoedkaart

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. Dit betreft in feite het beleidsdocument op basis waarvan afwegingen kunnen plaatsvinden in relatie tot de gemeentelijke waardering van cultuurhistorie..

Nota Archeologie:

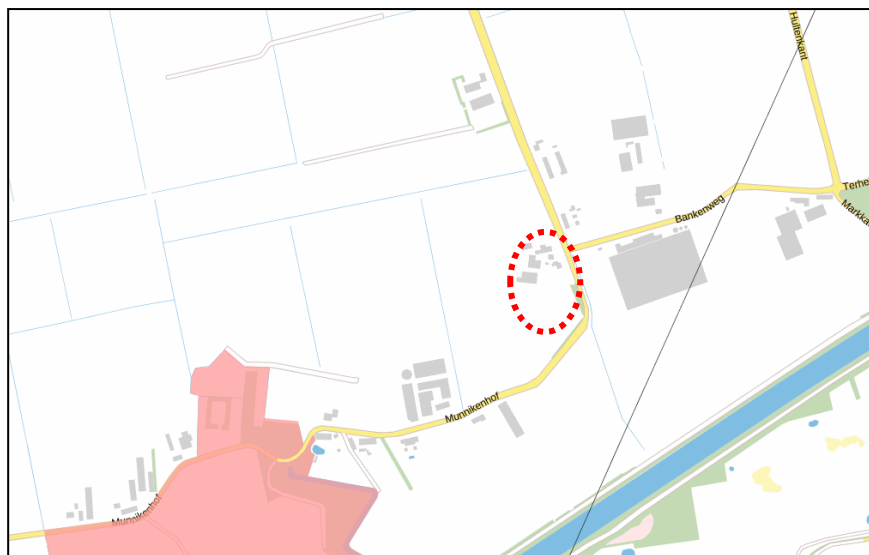
Op 24 januari 2013 heeft de raad van Drimmelen de Nota Archeologie vastgesteld en daarna heeft de raad op 21 maart 2013 ook de Archeologieverordening vastgesteld.

Beoordeling

Het plangebied maakt op regionaal niveau deel uit van het zeekleigebied en het landschap van de Biesbosch. Het zeekleigebied kenmerkt zich

door open polders met daarin kleinschalige eilanden met een besloten structuur door opgaande beplanting.

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Wel ligt het nabij een cultuurhistorisch vlak, te weten de voormalige 'Linie van de Munnikenhof' behorend tot de 'Vestingwerken ten noorden van Breda' (als zodanig ook beschreven in de gemeentelijke erfgoedkaart). Voorts is de weg Munnikenhof zelf aangeduid als een lijnstructuur van redelijk hoge historisch-geografische waarde op de gemeentelijke erfgoedkaart – kaartlaag Waardenkaart historische geografie.



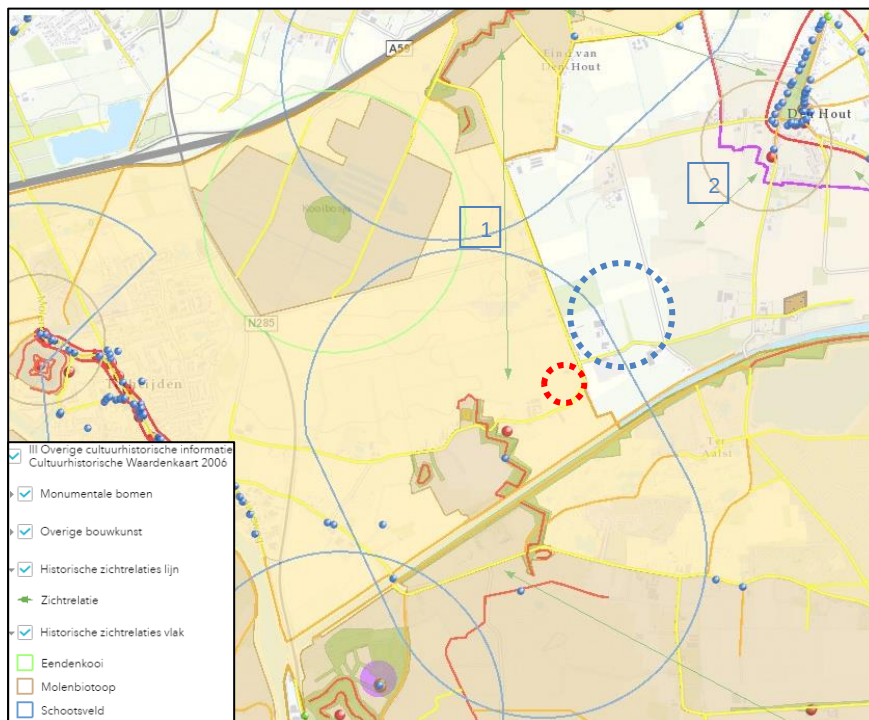
Ligging plangebied Cultuurhistorische kaart Verordening 2014, plangebied rood omkeld

Een belangrijk kenmerk van deze voormalige 'Linie van de Munnikenhof' is de aanwezigheid van schootsvelden. Gestreefd wordt naar het behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden.

Schootsvelden betreffen terreinen rond een (voormalig) fort, vesting, of delen daarvan, die effectief met wapens kunnen worden bestreken en derhalve moeten worden vrijgehouden van (permanente) bebouwing, voorzover deze gebieden nog in zeer hoge mate vrij zijn van (permanente) bebouwing.

Het werk bestond eerst uit een getenailleurde aarden wal met gracht, maar is in 1746 tevens voorzien van een 4 tal lunetten, waarvan er een is verdwenen. In 1911 is het Markkanaal dwars door de linie gegraven. Het schootsveld is nog redelijk intact.

In het zuidelijk deel van het buitengebied van Drimmelen zijn een viertal historische schootsvelden (deels) gelegen, bij de kernen van Made en Terheijden. Dit betreft het schootsveld van de Linie van Munnikenhof, het schootsveld van de Linie van Den Hout, het schootsveld van de Kleine Schans en het schootsveld van de Spinolaschans.



Overzicht schootsvelden en zichtrelaties, plangebied rood omkeld (Bron: Cultuurhistorische waarden kaart 2015, provincie Noord Brabant)

De Voormalige linie van Munnikenhof is een schootsveld waarvoor deze regel geldt. Het plangebied is gelegen binnen een schootsveld. Dit zijn de blauwe cirkels rond de verdedigingswerken op bovenstaande figuur. Deze schootsvelden rond de verdedigingswerken moeten vrijgehouden worden. Een belangrijke cultuurhistorische waarden van dit schootsveld is de aanwezigheid van zichtrelaties. Deze zichtlijnen hebben een militair doel.

Omdat dit cirkels betreft die niet daadwerkelijk zichtbaar zijn, maar een indicatie vormen voor de inrichting van het landschap, zijn deze cirkels - net als de zichtlijnen - niet gewaardeerd.

Aan de zuidwestzijde is een zichtrelatie tussen de Linie van Den Hout en de Linie van de Munnikenhof aanwezig (nr. 1 in bovenstaande figuur). Het plangebied ligt niet in deze zichtlijn.

Er is nog een zichtlijn aanwezig aan de noordoostzijde van het plangebied tussen Den Hout en de Linie van de Munnikenhof (nr. 2 in bovenstaande figuur). Door de aanwezigheid van bebouwing tussen het

plangebied en Den Hout (cirkel met blauwe stippellijn) is deze zichtlijn in het veld niet meer in takt. Derhalve wordt het zicht op het Schootsveld niet in betekende mate ontnomen.

De openheid van de schootsvelden is, gezien de ligging van de Linie van Munnikenhof voornamelijk gericht tussen noordwest en zuidzuidoost (met de klok mee gezien). De ontwikkelingen binnen onderhavig plangebied bevindt zich in de zuidwest hoek.

Conclusie

Er is geen sprake van een aantasting van zichtlijnen ten behoeve van schootsvelden. Ook de overige cultuurhistorische waarden worden niet geschaad door voorliggend initiatief.

5.10. Water

Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Beleid

Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het beleid is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het provinciale plan heeft de status van structuurvisie. De hoofddoelen uit het beleid zijn voor wat betreft de watergerelateerde aspecten zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving, waaronder schoon grond- en oppervlaktewater;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.

Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte 2014. In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte heeft het perceel geen toewijzing gekregen (zie navolgende figuur).



Waterbeheerplan Brabantse Delta

Het beleid van het waterschap beweegt zich binnen de kaders die in het hoger (met name provinciaal) waterbeleid zijn aangegeven.

Het waterschap Brabantse Delta heeft het

Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' op 14 oktober 2015 vastgesteld. Door het waterbeheerplan moet het watersysteem robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Keur oppervlaktewateren

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het bijvoorbeeld verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Gemeente

Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB's of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de maatregelen die de waterbeheerder treft. Ruimte wordt gevraagd voor de realisatie van de EVZ's. Het Waterschap staat voor de opgave om een deel van de EVZ te realiseren, nl. de eerste 10 m¹ van deze EVZ. Aan gemeenten en terreinbeheerders is gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor de realisatie van de resterende meters. De gemeente heeft daartoe een inspanningsverplichting op zich genomen. Onder de voorwaarden van een 100% bijdrage in de kosten door de provincie heeft de gemeente zich uitgesproken voor de resultaatsverplichting voor haar aandeel in de aanleg van EVZ's binnen de taakstelling van de KRW.

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De zorgplicht voor hemelwater en grondwater beperkt zich tot het stedelijk gebied. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

De planlocatie ligt buiten het stedelijk gebied. De gemeentelijke taak beperkt zich hier tot de zorg voor het inzamelen van huishoudelijk afvalwater. De gemeente heeft besloten al het huishoudelijk afvalwater in het buitengebied in te zamelen en heeft daarvoor in het buitengebied drukriolering aangelegd. Voor zover de lozing van bedrijfsafvalwater op de vuilwaterriolering algemeen wordt toegestaan en de lozing geen risico vormt voor het functioneren van de riolering, wordt een beperkte lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering toegestaan. Alternatieven voor riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater, worden niet gelijkwaardig geacht.

Keurbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkt uit de keurkaarten van het waterschap Brabantse Delta. Op basis van de Keur geldt derhalve geen gebiedsbescherming voor dit plangebied.



Beschermende gebieden waterhuishouding op legger keur (plangebied omcirkeld) (bron: <http://kaartbank.brabant.nl>)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een (attentiegebied) natte natuurparel of beschermd gebied waterhuishouding

Waterhuishoudkundige situatie

- Bestaand

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

- Beoogd

Middels de Keur van het waterschap, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat bij bestemmingsplanwijzigingen een waterparagraaf bevat met daarin een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie in de huidige en toekomstige situatie.

Welke wijzigingen treden er op en hoe wordt hiermee omgegaan en worden er mitigerende maatregelen getroffen. Deze mitigerende maatregelen van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied.

Verder wordt er in de watertoets verwezen naar de Algemene regels van de KEUR. In artikel 15 van deze Algemene regels staat onder meer dat bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat na de datum van de inwerkingtreding van de Keur 2009 (22-12-2009).

Toename verharding

Voorliggend planvoornemen gaat uit van hergebruik van een bestaande bedrijfsgebouwen voor het verder uitbouwen van de recreatieve activiteiten. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Het kampeerterrein dat vergroot wordt, wordt uitsluitend gebruikt voor niet-permanente kampeermiddelen. Binnen het bestaande bouwvlak ten behoeve van de agrarische bestemming is reeds een parkeerplaats gelegen, die op dit moment al aanwezig is en in omvang voldoet met het oog op de voorziene ontwikkeling. Er is geen sprake van een toename van verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Het voornemen leidt dan ook niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding.

Oppervlaktewater

Aan de voorzijde (oostzijde) is een waterloop A aanwezig die met de bocht van de weg meeloopt richting de zuidzijde van het plangebied. Het planvoornemen heeft geen effect op deze watergangen, aangezien er geen bebouwing in de nabijheid van deze watergangen wordt gerealiseerd. Eveneens vindt er geen ontwatering of afwatering plaats op het oppervlaktewater.



Uitsnede provinciale Wateratlas, kaartlaag oppervlaktewater (bron: kaartbank.brabant.nl)

Hemelwater en afvalwater

Het waterschap hanteert een voorkeursvolgorde in het verwerken van hemelwater:

1. hergebruik;
2. vasthouden/ infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar riolering

Het voorgenomen planvoornemen bestaat uit hergebruik van een bestaande loods. Waar mogelijk zal het hemelwater worden hergebruikt, bijvoorbeeld voor het watergeven van de moestuin en de boomgaard. Verder zal het bestaande hemelwater- en afvalwatersysteem worden gebruikt. De loods is aangesloten op de riolering, waarmee het afvalwater zal worden afgevoerd.

Het agrarische bouwvlak mag reeds volledig worden verhard door middel van bebouwing of verharding.

De waterhuishoudkundige situatie op het perceel is geschikt om het hemelwater ter plaatse te laten infiltreren. Daarvan zal dan ook gebruik worden gemaakt. Dit is geheel in overeenstemming met het bedrijfsconcept om een duurzame en zoveel mogelijk biologische bedrijfsvoering te hanteren, waarbij de groenbeleving van het perceel en van de omgeving centraal staat.

Het planvoornemen betreft slechts het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen en het realiseren van een parkeervoorziening, daar waar op dit moment ook al verharding is toegestaan.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de locatie zich leent voor dit voorgenomen gebruik.

Watergangen

Aangrenzend aan de planlocatie bevindt zich parallel aan de ontsluitingsweg zich een A-watergang dat voor afwatering van het gebied zorgt. Op enige afstand van het plangebied liggen enkele B-watergangen.

In onderstaande is een afbeelding vanuit de viewer van het waterschap opgenomen.



Legger waterschap Brabantse Delta met watergangen (bron: legger)

Dit betekent dat de Keur van het waterschap van toepassing is en dat bij ontwikkelingen binnen 5 meter van de waterloop vergunningplicht zijn.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Aangezien de toename aan bebouwing cq. verharding op de locatie binnen het plangebied nihil is (derhalve minder dan 2.000 m²) wordt door het waterschap (op basis van de Keur 2015) geen extra compensatie vereist. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt. In onderhavige situatie vloeit het water langzaam via bermen in de grond en in het aanwezige oppervlaktewater van de A-watergang.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen).

Het (schone) hemelwater van de verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar afvloeien en in de bodem worden geïnfiltreerd en ondergronds afwateren in de sloot.

Conclusie

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.11. Natuur

Quickscan Flora en Fauna

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Staro bv. In de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is de quickscan integraal opgenomen.

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van soorten, gebieden en houtopstanden en vervangt daarmee de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet. Daarnaast geldt per provincie beleid voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd). Deze toets flora en fauna is gericht op soortbescherming. Vanwege de lokale aard van de voorgenomen werkzaamheden is gebiedsbescherming niet van toepassing. De delen over bescherming van gebieden en houtopstanden uit de Wet natuurbescherming en het beleid voor het NNN worden daarom buitenbeschouwing gelaten.

Bevindingen naar aanleiding van onderzoek:

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, reptielen, vlinders, libellen, vissen, kevers en slakken kan worden uitgesloten. In tabel 1 op de volgende pagina zijn de soort(groepen) weergegeven die mogelijk in het plangebied voorkomen. Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied

voor algemene vogelsoorten. Negatieve effecten hierop zijn redelijkerwijs uit te sluiten; in de directe omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Door bomen, struiken en gebouwen met nesten buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen/snoeien/slopen wordt voorkomen dat negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Het plangebied vormt mogelijk onderdeel van het grotere foerageergebied van kerkuil en/of steenuil.

Aangezien het plangebied geen essentieel onderdeel betreft, er zijn ruim voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de omgeving en het plangebied ook in beperkte mate geschikt blijft als foerageergebied, zijn effecten op foerageergebied van kerkuil en/of steenuil uit te sluiten. Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vleermuizen. Doordat in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar blijft, hebben de ontwikkelingen geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen. Het plangebied biedt geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen door ontbreken van gebouwen en grote bomen met holten.

Mogelijk functioneert het plangebied als (onderdeel van het) leefgebied van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren van §3.3 wn, zoals konijn, egel en algemene muizensoorten. Voor deze soorten van §3.3 wn geldt in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is zodoende niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen. Uit het bronnenonderzoek blijkt dat wezel, hermelijn en bunzing voorkomen in de omgeving van het plangebied. Het weiland biedt geen schuilmogelijkheden en is dus in huidige toestand reeds ongeschikt voor deze soorten. Het kan derhalve worden uitgesloten dat de voorgenomen plannen een negatief effect hebben op het mogelijk voorkomen van wezel, hermelijn en bunzing. Mogelijk komt in het plangebied een enkel individu voor van de algemene amfibiesoort bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en/of kleine watersalamander (§3.3 wn). Voor deze soorten geldt in Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is zodoende niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen.

Tabel 1. Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander	§3.3 wn	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Egel, konijn, vos en algemene muizensoorten	§3.3 wn	Leefgebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Wezel, hermelijn en bunzing	§3.3 wn	Foerageergebied	Nee	-	-
Vleermuizen	§3.2 wn	Foerageergebied	Nee	-	-
Vleermuizen	§3.2 wn	Vilegroute	Nee	-	-
Vogels	§3.1 wn (nest niet jaarrond beschermd)	Foerage- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen
Kerkuil, en steenuil	§3.1 wn (nest jaarrond beschermd)	Foerageergebied	Nee	-	-

5.12. Milieueffectrapportage

Uit het Besluit MER blijkt dat onderhavig plan voor wat betreft de uitbreiding met 8.853 m2 ruim onder de grens blijft waarboven een MER-beoordeling of plan-MER noodzakelijk is. De ondergrens voor recreatieve ontwikkelingen ligt op 50 ha in een gebied zonder bijzondere waarden en op 20 ha in gebieden met landschaps/natuurwaarden.

Het plangebied behoort niet tot een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvederegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.13. Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro waarin de ladder sinds 1 oktober 2012 is opgenomen; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld kantoorlocaties en

woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt als volgt (tot 1 juli 2017):

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Per 1 juli 2017 is de ladder herijkt en is de gewijzigde ladder doorvertaald in het Bro en in werking treden. In essentie is er aan de geest van de ladder niet veel veranderd.

De bovenaangehaalde tredes zijn vervallen in deze nieuwe ladder, maar de toelichting van een bestemmingsplan die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, bevat ook in de nieuwe situatie (op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. De verantwoording van de derde trede (verantwoording multimodale ontsluiting) is hierbij wel komen te vervallen.

‘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.’

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een recreatief bedrijf in de vorm van een landschapscamping. Dit is geen stedelijke ontwikkeling zoals benoemd in de eerste stap. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' geen belemmering vormt.

6. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID

De herbestemming vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast wordt met de gemeente Drimmelen een anterieure overeenkomst gesloten waarvan een planschadeverhaalsovereenkomst onderdeel zal vormen.

7. PROCEDURE

7.1. Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Hiertoe wordt het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap.

Het waterschap heeft aangegeven dat onderhavig bestemmingsplan in overeenstemming is met hun beleid.

De provincie heeft een opmerking gemaakt over de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Verzocht is om voor de bestemming 'Recreatie' zonder de aanduiding 'bouwvlak' uit te gaan van een waarde van €20 euro p/ m². Naar aanleiding hiervan is door Van der Heijden rentmeesters een nieuwe berekening gemaakt. Deze nieuwe berekening is door de gemeente Drimmelen aan de provincie voorgelegd. Vanuit de provincie is vervolgens aan de gemeente Drimmelen aangegeven dat in de nieuwe berekening de juiste uitgangspunten zijn gehanteerd. De nieuwe berekening is doorvertaald in deze plantoelichting en als separate **bijlage** bij de toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van toetsing van het voorontwerpbestemmingsplan door de regioarcheoloog zijn nog wel enkele redactionele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd. Tevens is de archeologische dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels gewijzigd van middelhoge naar hoge verwachtingswaarde. Hiermee is het plan in lijn gebracht met het archeologisch beleid alsmede het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1'.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 januari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

7.3. Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 11 april 2019 ongewijzigd vastgesteld.

