

Toelichting

bestemmingsplan “Munnikenhof 20 te Terheijden”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2023-07-04
Plan identificatie:	NL.IMRO.1719.0bp22munnikenhof20-vg01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'Munnikenhof 20 te Terheijden'

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 200680

Rapportnummer 200680.01

Datum: 4 juli 2023

Status: vastgesteld

Ontwerp: 13 januari 2023 t/m 23 februari 2023

Definitief: --

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding & doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Planvorm.....	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	9
2.1	Beschrijving plangebied.....	9
2.2	Ruimtelijke structuur	10
2.3	Functionele structuur	11
2.4	Bestaande situatie planlocatie	11
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	14
3.1	Algemeen.....	14
3.2	Ruimtelijke structuur	15
3.3	Verkeer en parkeren.....	15
3.4	Functionele structuur	16
3.5	Landschappelijke inpassing	16
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	18
4.1	Algemeen.....	18
4.2	Europees- en Rijksbeleid	18
4.3	Provinciaal beleid	20
4.4	Gemeentelijk beleid.....	30
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten.....	35
5.1	Algemeen.....	35
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	35
5.3	Bodem	38
5.4	Water.....	38
5.5	Ecologie	41
5.6	Geluid	42
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	44
5.8	Gezondheidsaspecten	51
5.9	Luchtkwaliteit	53
5.10	Duurzaamheid	54
5.11	Externe Veiligheid.....	54
5.12	Besluit milieueffectrapportage	56
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	57
6.1	Inleiding	57
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	57
6.3	Algemene toelichting regels	57
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	59
7.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	59

Afzonderlijke bijlagen:

1. Berekening V-stacks gebied (achtergrondbelasting)
2. Berekening V-stacks vergunning (voorgroundbelasting)
3. Verkennend bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 2410.114.211.r1, 22 juni 2022
4. Ecologische quickscan, Brabant Eco, rapportnummer 2022-BE-0328, 2 december 2022
5. Stikstofberekening
6. Vooroverlegreacties
7. Aanmeldnotitie m.e.r.
8. Omgevingsdialoog
9. Nota van Zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

De locatie Munnikenhof 20 ligt in het buitengebied van Terheijden. Ter plaatse van de locatie was een agrarisch bedrijf met verblijfsrecreatie (Munnickenheide buitengewoon overnachten) als nevenactiviteit aanwezig. Het intensieve agrarisch bedrijf is circa 10 jaar geleden beëindigd. Het voornemen is om de verblijfsrecreatie uit te breiden naar een volwaardig recreatief bedrijf.

De planlocatie Munnikenhof 20 heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, Veeplan 1' de bestemming 'Agrarisch 2' met bijbehorend bouwvlak en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte' en 'specifieke vorm van agrarisch - 26'. Deze functieaanduiding houdt in dat er op de planlocatie een minicamping is toegestaan met maximaal 25 kampeerplaatsen, 4 trekkershutten en 6 bed & breakfasteenheden.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, Veeplan 1' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partiel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de Munnikenhof in het buitengebied van Terheijden, in de gemeente Drimmelen. De gemeente Drimmelen is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente THD, sectie I, onder de nummers 938, 939, 943, 945, 947, 1401 en 1402. In figuur 1 en 2 is de planlocatie weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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. 7 oktober 2020) van de gemeente Drimmelen.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Munnikenhof 20 te Terheijden' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.1719.0bp22munnikenhof20-on01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt de verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart aanwezig zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten juridische regeling betreffende het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels,

bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels. De regels worden conform landelijke richtlijnen SVBP2012 en IMRO2012 toegepast en het gemeentelijk handboek.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichtte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit maken van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omschrijving van het project. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van de onderbouwing wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Beschrijving plangebied

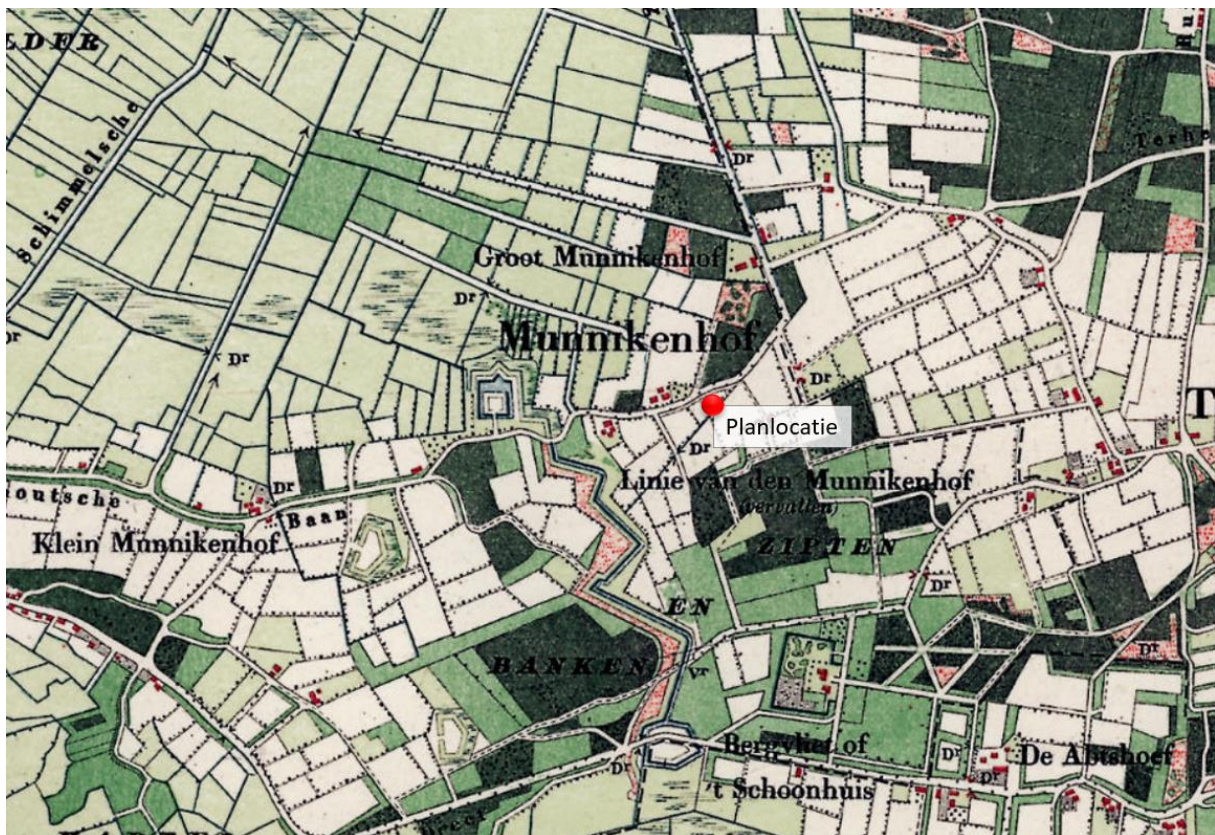
2.1.1 Omgeving

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

2.1.2 Geschiedenis

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 bebouwingkernen zorgt voor een kleinschalige structuur met besloten karakter.

Ten zuidwesten 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 Zuiderwaterlinie 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.



Figuur 3: Historische kaart uit ca. 1900

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.

2.1.3 Landschap

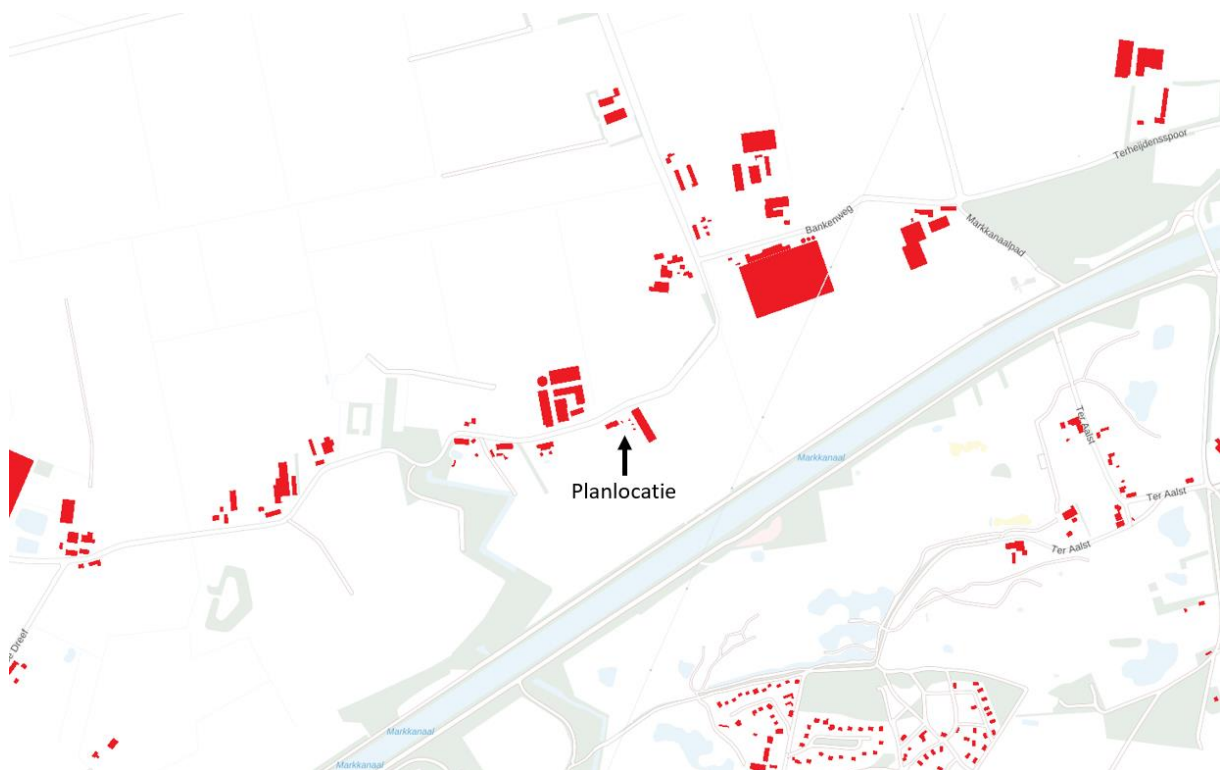
Onderhavige locatie is van oudsher gelegen op de hoger gelegen zandgronden, nabij de overgangszone naar het lager gelegen (zee)kleilandschap (met sporadisch ontstane veengronden, zoals bij Kooibosje Terheijden). De hoger gelegen zandgronden bestaan uit vlaktes en ruggen.

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.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Terheijden. De bebouwing langs de Munnikenhof wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarische bedrijven en vrijstaande burgerwoningen. De erf- en bedrijfsbebouwing staan op perceel niveau hoofdzakelijk geclusterd. De woningen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met een kap. In figuur 4 is de bebouwingsstructuur weergegeven.



Figuur 4: Bebouwingsstructuur rondom planlocatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

De planlocatie ligt aan de Munnikenhof te Terheijden, de Munnikenhof in een lokale verbindingsweg in het buitengebied van Terheijden. Er geldt een snelheidsregime van 60 km/h. Het parkeren op de planlocatie Munnikenhof 20 vindt op eigen terrein plaats.

2.2.3 Groen- en waterstructuur

Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische gronden en tuinpercelen die bij de woningen behoren. Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit tuin- en erfbeplanting. In de omgeving van de planlocatie zijn enkele waterlopen in categorie A en B aanwezig. Daarnaast is ten zuiden van de planlocatie het Markkanaal gelegen (zie hiervoor paragraaf 5.4).

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

Zowel (agrarische)bedrijfswoningen als burgerwoningen zijn in de omgeving te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorzieningen zijn in de kern van Terheijden te vinden.

2.3.3 Bedrijven, horeca en detailhandel

De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk agrarische bedrijven of agrarisch hulp en neven bedrijven. In de directe omgeving komt geen detailhandel of horeca voor. De dichtstbijzijnde detailhandel- en horecabedrijven zijn in de kern van Terheijden gevestigd. In figuur 5 zijn de functies in kaart gebracht.



Figuur 5: Functiekaart omgeving plangebied

2.4 Bestaande situatie planlocatie

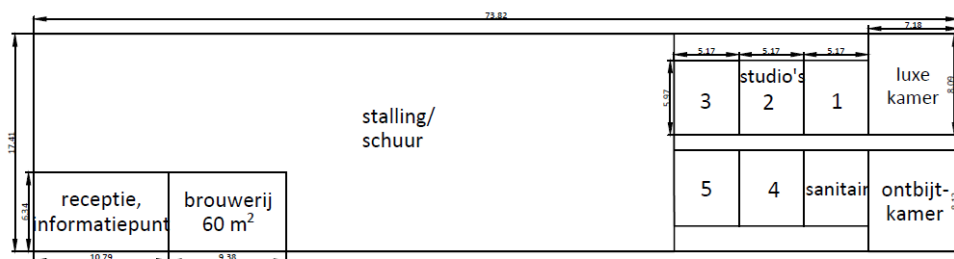
Op de planlocatie Munnikenhof 20 is een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met kap. Verder staat er op het perceel een bijgebouw van circa 60 m² en een schuur van circa 1.290 m². De schuur is gedeeltelijk ingericht voor studio's/overnachtingsplaatsen, een brouwerij en een kantine. De rest van de schuur wordt gebruikt als stalling. Het bestaand agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 14.589 m².

In figuur 6 is de bestaande situatie weergegeven, in figuur 7 de bestaande situatie van de schuur. In figuur 8 zijn een aantal foto's van de bestaande situatie weergegeven.

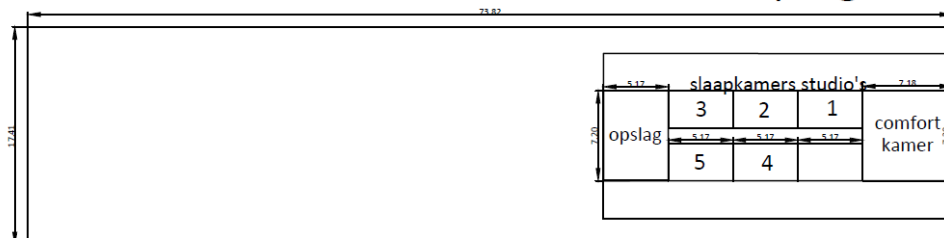


Figuur 6: Overzicht bestaande situatie

Bestaande situatie - begane grond



Bestaande situatie - eerste verdieping



Figuur 7: Bestaande situatie schuur



Figuur 8: Foto's van bestaande situatie

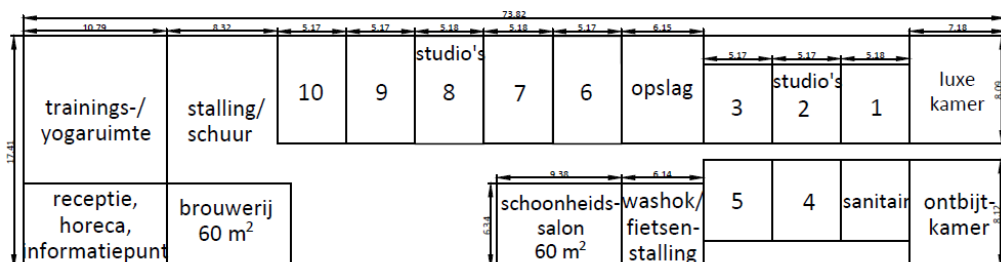
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

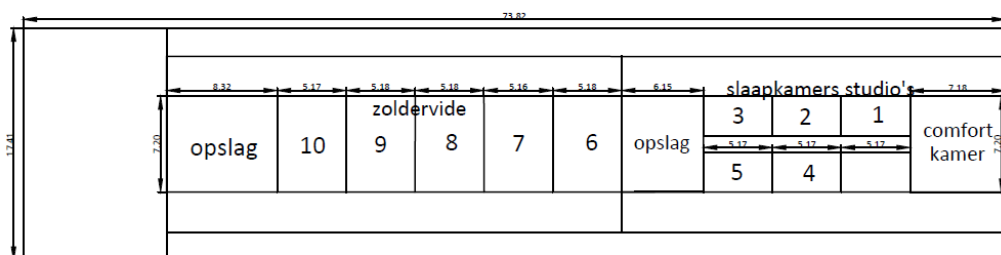
Op de planlocatie aan Munnikenhof 20 te Terheijden is het recreatief bedrijf 'Munnickenheide buitengewoon overnachten' gevestigd. De agrarische activiteiten op de locatie zijn beëindigd, het voornemen is om de locatie om te schakelen naar een volwaardig recreatief bedrijf.

De voormalige varkensstal, waar al een aantal overnachtingsplaatsen aanwezig is (6 bed & breakfaateenheden), wordt verder omgebouwd ten behoeve van de recreatieve activiteiten. Om naar een volwaardig recreatief bedrijf om te schakelen is het voornemen om ondersteunende horeca te voorzien met een horecaterras. Daarnaast is het ook wenselijk om de overnachtingsplaatsen uit te breiden met vijf studio's in de voormalige varkensstal en zes pods op het terrein, zodat het totaal komt op tien pods. Als nevenactiviteit is het voornemen om in een gedeelte in het midden van de voormalige varkensstal een schoonheidssalon te voorzien. Op de verdieping worden ten behoeve van de studio's de slaapkamers gerealiseerd. In de volgende figuur zijn hier afbeeldingen van weergegeven. De bestaande brouwerij blijft behouden. Daarnaast wordt de bestaande kantine omgebouwd tot receptie/informatiepunt en horecavoorziening met terras. Het bouwvlak wordt verkleind van circa 14.589 m² naar circa 8.545 m².

Toekomstige situatie - begane grond



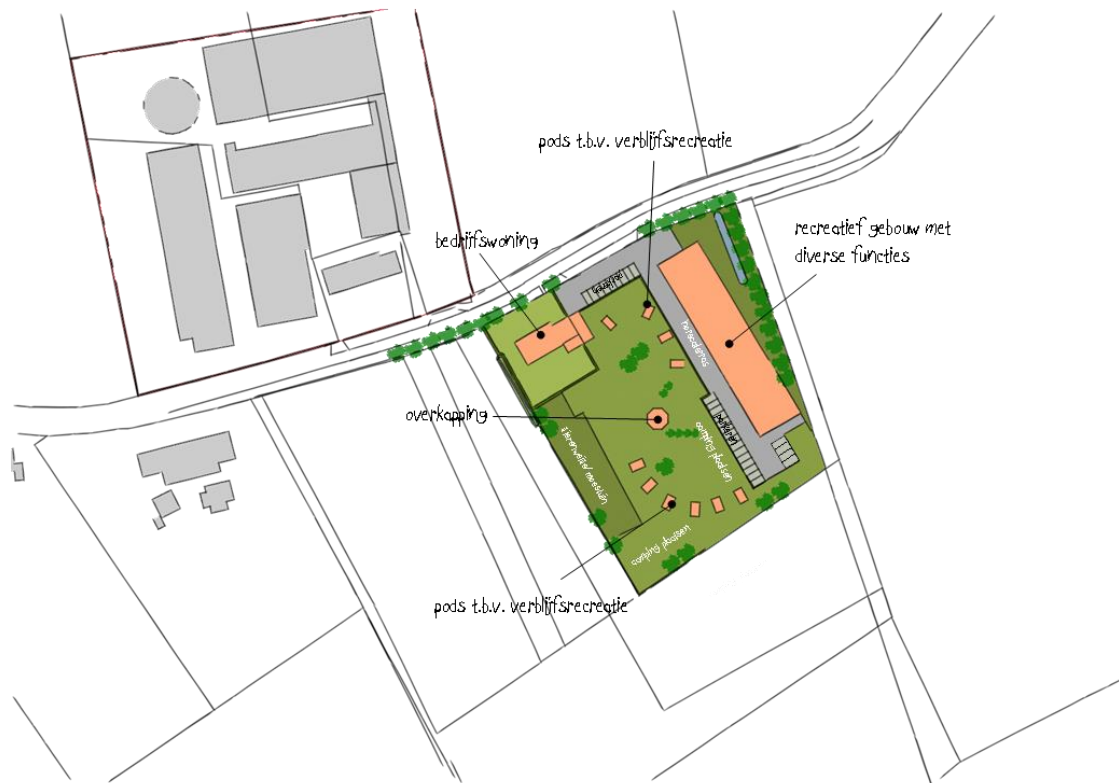
Toekomstige situatie - eerste verdieping



Figuur 9: overzicht indeling multifunctioneel gebouw

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

3.2 Ruimtelijke structuur



Figuur 10: Overzicht nieuwe situatie

De ruimtelijke structuur aan de Munnikenhof 20 verandert door het initiatief niet als zodanig. Het initiatief is om de bebouwing aan de Munnikenhof 20 uit te breiden met 6 pods. De uitbreiding is voorzien aan de zuidzijde van het perceel. Het bouwvlak wordt verkleind van circa 14.589 m² naar circa 8.545 m². Het bestemmingsvlak krijgt een oppervlakte van circa 10.530 m².

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Grenzend aan de planlocatie is de bestaande verkeersstructuur van Munnikenhof aanwezig. De bestaande inritten van de planlocaties blijven gehandhaafd aan de Munnikenhof. De bestaande verkeersstructuur verandert niet met de voorgestane ontwikkeling. De verkeersaantrekkende werking zal beperkt blijven. De uitbreiding betreft 5 studio's, 6 pods en een schoonheidssalon.

Voor de vergroting van de overnachtingsplaatsen met 5 studio's en 6 pods is in de CROW-uitgave 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') voor een verkeersgeneratie opgenomen van 2,7 mvt/etmaal per overnachtingsplaats (parkeerkencijfers bungalowpark). De verkeersgeneratie voor 11 extra overnachtingsplaatsen bedraagt 25 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betreft echter een jaargemiddeld kencijfer. Ook deze ritten zullen voornamelijk in de zomermaanden plaatsvinden.

De toename van 25 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.

De nevenfuncties op de planlocatie, zoals de horeca en het informatiepunt zullen ook gebruikt worden door passanten. Deze zullen hoofdzakelijk per fiets of te voet de planlocatie bezoeken. De extra verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt zal verwaarloosbaar zijn, omdat het vooral fietsende en wandelende passanten betreft.

Parkeren

De gemeente Drimmelen heeft het Beleidsplan Verkeer en Vervoer in 2018 opgesteld. In deze beleidsnota zijn geen parkeernormen aanwezig voor recreatiebedrijven. Voor de parkeernorm wordt aansluiting gezocht bij de parkeernormen van de CROW.

Tabel 1: Parkeernormen

Parkeren naar stedelijkheidsgraad: uitgangspunten, Buitengebied, niet stedelijk				
	Min.	Max.	Aandeel bezoekers	opmerking
Overnachtingsappartementen / studio's	2.0	2.2		Bezettingsgraad auto's 3 personen
Camping (kampeerterrein) / pods	1.1	1.3		0.4 pp per standplaats
Schoonheidssalon	1.7	2.2		Per 100 m ² bvo

Tabel 2: Berekening benodigde bruto aantal parkeerplaatsen

Berekening aantal bruto benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de uitgangspunten		
	Aantal/ bvo in m ²	Max. aantal pp.
Studio's	5	10.5
Pods	6	7.2
Schoonheidssalon	60	1.17
Totaal		18.87 = 19 pp.

Voor het toevoegen van genoemde overnachtingsmogelijkheden en de schoonheidssalon zijn in totaal 19 parkeerplaatsen extra ten opzichte van de huidige situatie nodig op basis van de parkeernormen. In het plan zijn 12 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie opgenomen, oftewel 7 te weinig. Te verwachten is dat de studio's en pods voornamelijk door stellen en gezinnen gebruikt zullen worden, welke samen in één auto naar de locatie zullen komen. De gebruikte parkeernorm is hoger. We verwachten daarom dat de feitelijke parkeervraag lager zal zijn dan de theoretische parkeervraag en realiseren daarom in eerste instantie minder parkeerplaatsen. Indien nodig is er ruimte aanwezig op eigen terrein om later parkeerruimte toe te voegen.

3.4 Functionele structuur

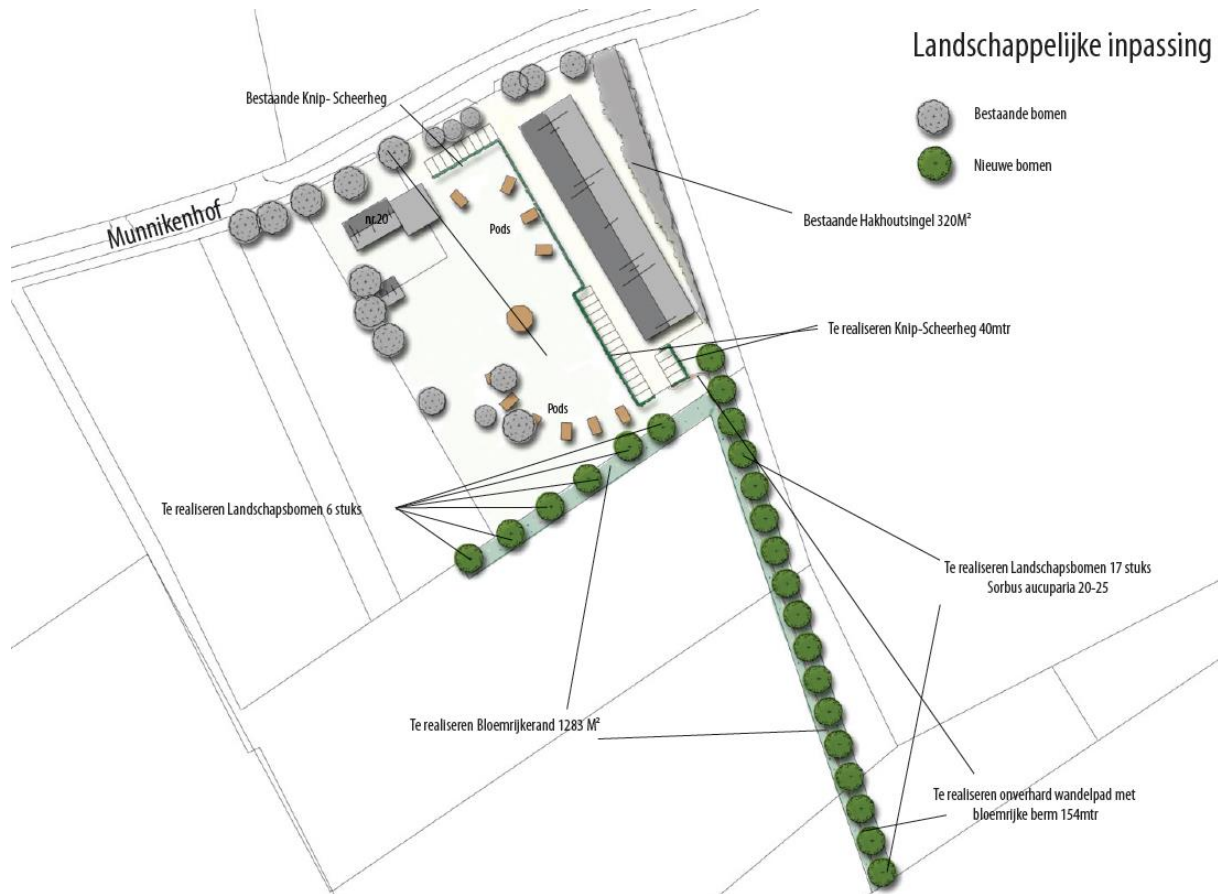
De locatie Munnikenhof 20 heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - 2'. Deze bestemming wordt in de nieuwe situatie omgezet naar de bestemming 'Recreatie'. Daarnaast ligt over de gehele planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone – omgevingsvergunning schootvelden' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie'.

3.5 Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Munnikenhof ten oosten van de kern Terheijden. Het buitengebied van Terheijden heeft hier de aanduiding agrarische gebied met natuur en landschapswaarden. Het gebied bestaat hier voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen. Die elementen bestaan uit bomen, kleine bosjes en hagen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met hier en daar een bomenrij, boomsingels of haag bestond.

De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineren en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Drimmelen heeft in zijn structuurvisie het gebied aangeduid als Agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden. Op de planlocatie Munnikenhof 20 zijn al landschapselementen aanwezig. De planlocatie wordt uitgebreid met de elementen 'Landschapsbomen als solitair', 'landschapsbomen in bomenrij', 'bloemrijke rand' en 'Knip- en scheerheg'. Met deze aanvullingen op de planlocatie worden door de bomen de bebouwingen uit het landschap gehaald en de transparantie naar de achtergelegen natuur behouden.



Figuur 11: landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied Munnikenhof 20 opgenomen.

4.2 Europees- en Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

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

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

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

4.2.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

4.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond Rijksvaarwegen.
- Verstedelijking in het IJsselmeer.
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het plangebied.

4.2.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame ontwikkeling). Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent meerdere vragen die achter elkaar worden doorlopen.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie Munnikenhof 20 betreft de omschakeling naar een volwaardig recreatief bedrijf. Op de planlocatie worden vijf studio's toegevoegd en zes pods. Deze hebben een recreatieve functie, voor kort verblijf. De onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard en kan daarom, conform vaste jurisprudentie, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro worden aangemerkt. Gelet hierop is het plan niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, uit het Bro en is de ontwikkeling niet ladderplichtig.

4.2.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling op de planlocatie draagt bij aan duurzaamheid. Op de planlocatie wordt de bestaande schuur verbouwd naar een energiezuinig en/of gasloos recreatiegebouw. Daarnaast wordt er extra groen gerealiseerd op de planlocatie. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het Nationaal Milieubeleidsplan 4.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

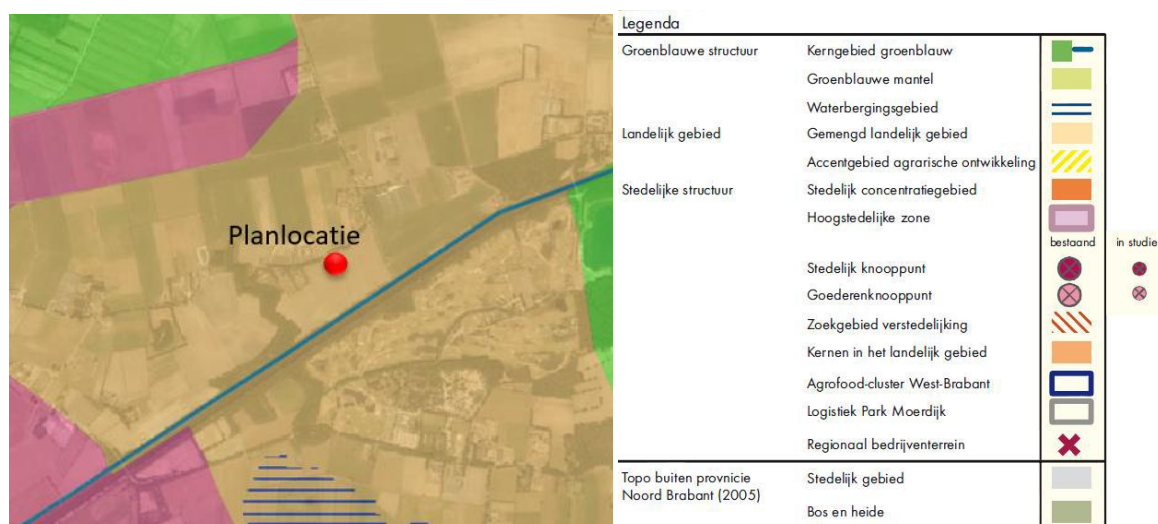
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 12: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Uit figuur 12 blijkt dat de planlocatie gelegen is in het landelijk gebied, gemengd landelijk gebied.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. gemengd landelijk gebied;
2. accent agrarisch ontwikkeling.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Intensieve recreatieve voorzieningen kunnen zich in beginsel verder ontwikkelen. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In de gebieden rondom de Groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Binnen gemengd landelijk gebied zijn sterke agrarische clusters aanwezig zoals voor de intensieve veehouderij, glasconcentratiegebieden, boomteelt en vollegrondsgroente. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden worden in beginsel gerespecteerd. In deze clusters wil de provincie de aanwezige agrarische functie behoeden voor verstoring. Daarom wil de provincie dat de menging van functies in deze agrarische clusters beperkt blijft.

Aangezien de planlocatie gelegen is binnen het gemengd landelijk gebied is de beoogde ontwikkeling (het beëindigen van de agrarische activiteit en uitbreiding van de recreatieve activiteit) niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

4.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke naar verwachting in 2023 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de basisopgave van de omgevingsvisie, het betreft een duurzame ontwikkeling. Op de planlocatie wordt omgeschakeld naar een volwaardig recreatief bedrijf, hierdoor wordt het agrarisch bedrijf beëindigd. In de volgende paragraaf (4.3.3) wordt de lagenbenadering van 'diep', 'breed' en 'rond' uitgewerkt.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De verwachting is dat de Omgevingswet in 2023 in werking treedt. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

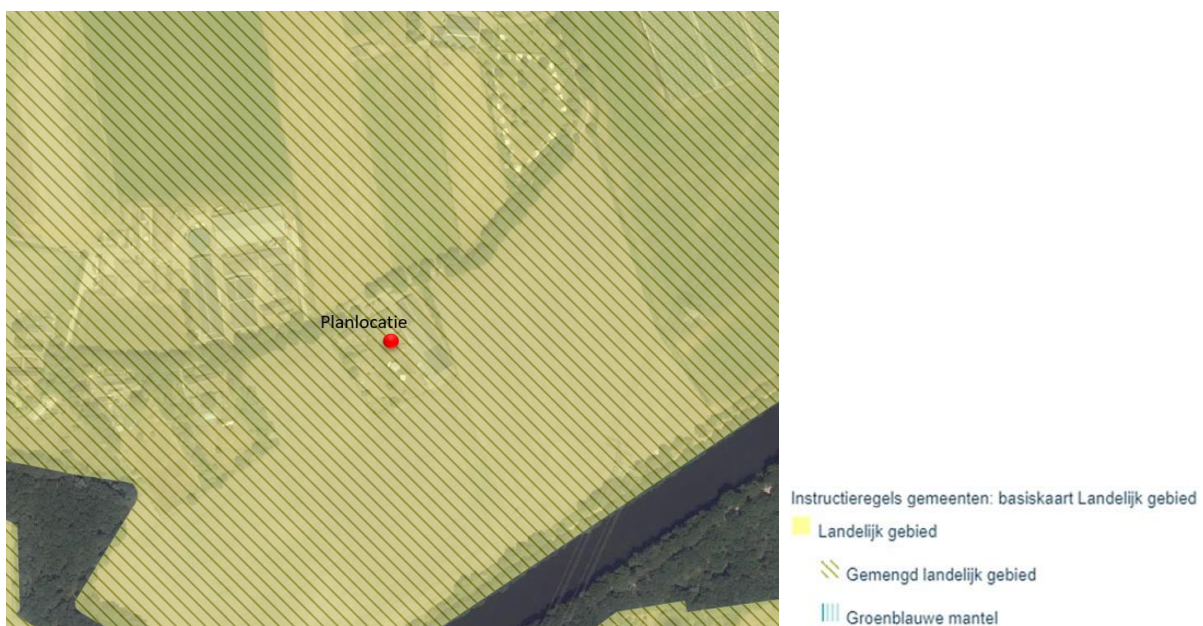
- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

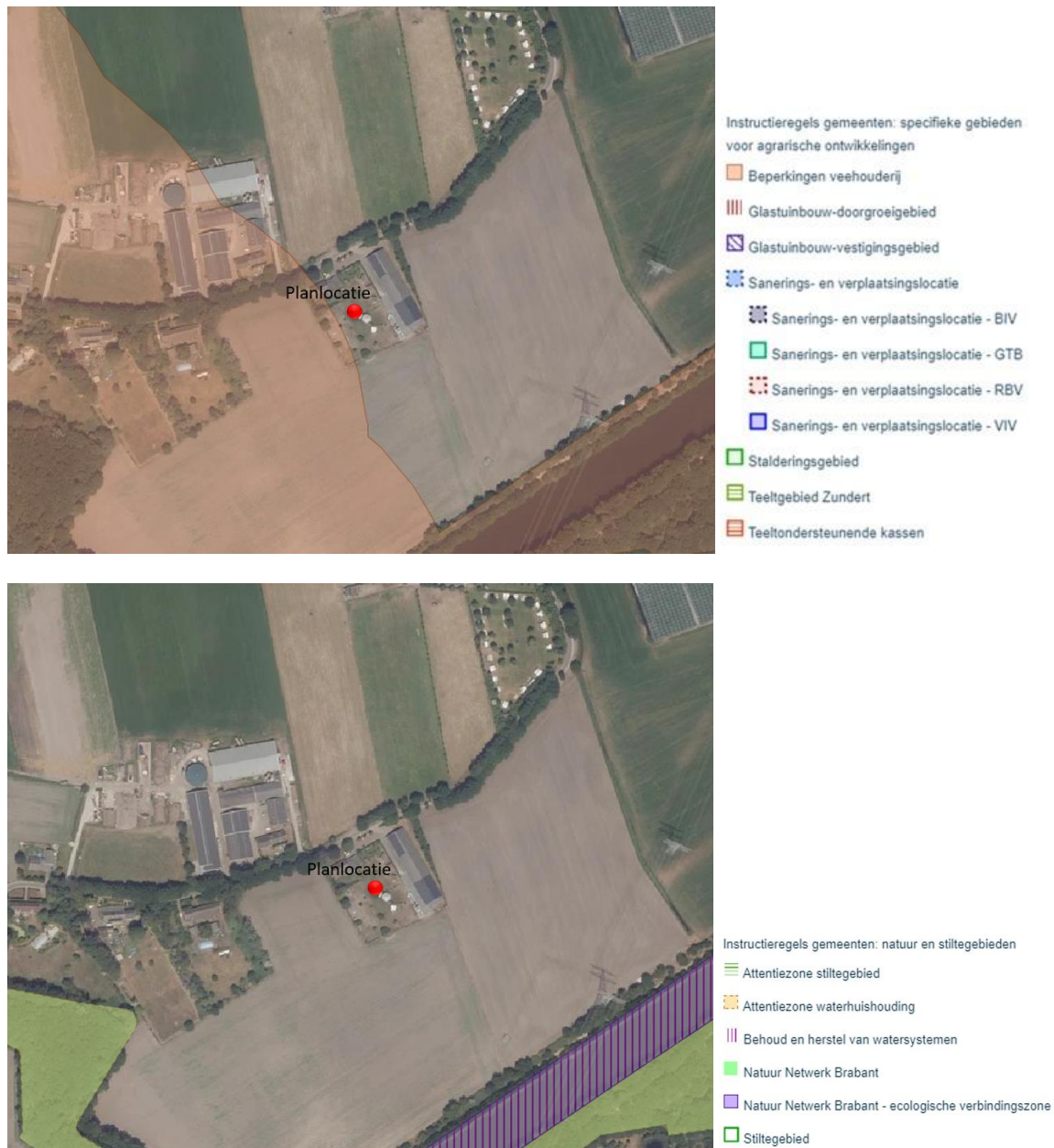
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 13 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie. Uit figuur 13 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied' met daarbij de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Over de locatie liggen gedeeltelijk de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.





Figuur 13: Uitsneden kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening, Noord-Brabant

Landelijk gebied, gemengd landelijk gebied

Binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de subzones.

In het gemengd landelijk gebied wordt onderscheid gemaakt tussen: een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval het landbouwontwikkelingsgebied, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, recreatie en wonen.

In artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening zijn specifieke regels opgenomen voor niet-agrarische functies in het 'Landelijk gebied'.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De beoogde ontwikkeling omvat het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het omzetten naar een recreatieve bestemming. Hieronder wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan artikel 3.73:

Lid 1:

- a. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is een (nieuwe) economische drager in het buitengebied. De recreatieve ontwikkeling draagt bij aan het vitaal platteland van de gemeente Drimmelen. Door het hergebruik van de oude varkensstal op de planlocatie wordt leegstand van agrarisch vastgoed op deze planlocatie voorkomen. De ontwikkeling verzekert dat er geen uitbreiding of nieuwvesting van een agrarisch bedrijf kan plaatsvinden op de planlocatie. Daarnaast wordt er een passende landschappelijke inpassing verzorgd. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit in het gebied. De ontwikkelingsrichting is verder in deze paragraaf uitgebreid beschreven.
- b. Met de ontwikkeling op de planlocatie vindt er geen splitsing van het bouwperceel plaats.
- c. De bestaande oude varkensstal op de planlocatie wordt verbouwd voor overnachtingsstudio's met bijbehorende ondergeschikte functies. Verder is de overtallige bebouwing op het perceel reeds gesloopt.
- d. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. De ontwikkeling heeft daarbij ook geen betrekking op een lawaaisport of mestbewerking op locatie.

Lid 2:

- a. Door de omschakeling naar een volwaardig recreatief bedrijf heeft het bedrijf voor een langere termijn doorgroeimogelijkheden. Qua omvang past het binnen het beleid van het Landelijk gebied van de interim omgevingsverordening. Het betreft een kleinschalig recreatiebedrijf in een gemengde omgeving. Er wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden in de omgeving.

- b. In de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt geborgd welke specifieke functies zijn toegestaan op de planlocatie.
- c. Opslag en stalling van benodigdheden voor het recreatief bedrijf vindt plaats in de bestaande bebouwing op de planlocatie.
- d. De maximaal toegestane omvang van de planontwikkeling is vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Bij een eventuele toekomstige ontwikkeling zal getoetst worden of de ontwikkeling nog steeds gewenst is op de planlocatie.

Lid 3:

- a. Door het kleinschalig karakter van het recreatieve bedrijf is er geen sprake van een grootschalige voorziening.
- b. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling omvat het omschakelen naar een volwaardig recreatief bedrijf, hierbij is geen sprake van een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².
- c. De totale toegestane vierkante meter aan bebouwing op de planlocatie is vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. De toegestane omvang van de bebouwing is minder dan 1 hectare.

Ontwikkelingsrichting

De recreatieve ontwikkeling draagt bij aan het vitaal platteland van de gemeente Drimmelen. Het initiatief is getoetst aan het gemeentelijk beleid. De gemeente Drimmelen heeft in de Omgevingsvisie Drimmelen aangegeven dat ze recreatie en toerisme verder willen versterken in de gemeente. Er wordt ingezet op projecten die toerisme en recreatie ondersteunen, zoals het aanleggen en verbeteren van fiets- en wandelpaden. Daarnaast wordt de ontwikkeling van unieke/bijzondere overnachtingsplaatsen om de bestaande dagrecreatie te verbreden naar verblijfsrecreatie gestimuleerd. Op de planlocatie worden de bijzondere overnachtingsmogelijkheden uitgebreid met extra pods en studio's. Daarnaast wordt een recreatief wandelpad gerealiseerd, wat aansluit op het bestaande wandelpadennetwerk. Op de planlocatie is ook aandacht voor dagrecreatie, er is een informatiepunt aanwezig met informatie over de omgeving, gecombineerd met een horecafunctie.

Daarnaast heeft de gemeente Drimmelen de Beleidsvisie vrijetijdseconomie Gemeente Drimmelen opgesteld. De gemeente geeft daarin aan dat de inzet op toerisme en recreatie bijdraagt aan een gezonde economie, goed voorzieningenniveau en werkgelegenheid, kortom een jaarrond leefbaar Drimmelen. Op de planlocatie kunnen het gehele jaar door gasten ontvangen worden, waardoor recreatie en toerisme het gehele jaar door gestimuleerd wordt.

De ontwikkeling verzekert dat er geen uitbreiding of nieuwvesting van een agrarisch bedrijf kan plaatsvinden op de planlocatie. Op de planlocatie kunnen geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd worden. Landelijk gezien wordt het zoeken naar nieuwe functies op agrarische bedrijfslocaties aangemoedigd. Op de planlocatie wordt gekozen voor een omschakeling van naar een volwaardig recreatief bedrijf. In de omgeving van de planlocatie is reeds een camping aanwezig. Daarnaast is het gebied rondom de Linie van de Munnikenhof en het Markkanaal een geliefde omgeving voor fietsers en wandelaars. De omschakeling naar een volwaardig recreatief bedrijf sluit aan bij het beleid en de omgeving.

Aan de overzijde van de planlocatie, op Munnikenhof 19, is een intensieve veehouderij gevestigd. In de huidige situatie dient deze veehouderij al rekening te houden met de bedrijfswoning op de planlocatie Munnikenhof 20. De bedrijfswoning is immers een geurgevoelig object. Met de ontwikkeling op de planlocatie Munnikenhof 20 vindt er geen uitbreiding plaats dicht bij de locatie Munnikenhof 19.

Voor de ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd, deze is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op omliggende natuurgebieden. Daarnaast wordt er een passende landschappelijke inpassing verzorgd. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit in het gebied.

Aanduiding: Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding "Beperkingen veehouderij" gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief. Op de planlocatie is al geruime tijd geen veehouderij meer toegestaan.

Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

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

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Op de planlocatie wordt gebruik gemaakt van het bestaande agrarische bouwvlak. De bestemming 'Agrarisch - 2' wordt gewijzigd naar de bestemmingen 'Recreatie' en 'Groen - Landschappelijke inpassing'. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt de parkeergelegenheid op de planlocatie uitgebreid. Er wordt met voorgaande invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimte gebruik.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

Ondergrond

Het zandgebied waar de planlocatie op is gelegen, vormt van oudsher het vestigingsgebied van de mens. De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van de bebouwingkernen zorgt voor een relatief kleinschalige structuur. Het gebied heeft een besloten karakter. In de bebouwingslinten liggen agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven en burgerwoningen dicht bij elkaar. Een deel van het oorspronkelijk veenlandschap - behoort ook tot dit landschapstype. De oorspronkelijke strokenverkaveling heeft - na het afgraven van het veen tot op het onderliggende zand - grotendeels plaatsgemaakt voor een onregelmatige blokverkaveling. Cultuurhistorische waarden in dit landschap zijn de diverse vestingwerken, de oude bebouwingslinten en de nog aanwezige houtwallen en erfbeplantingen.

De locatie maakt onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie. De Zuiderwaterlinie is de oudste, langste én meest gebruikte van alle Nederlandse waterlinies en loopt van Bergen op Zoom tot Grave. Een unieke ketting van 11

Brabantse vestingsteden en hun ommeland, verbonden door het typisch Nederlandse verhaal van verdedigen met het water.

Het initiatief sluit aan bij de Zuiderwaterlinie. Vanuit de planlocatie wordt een openbaar wandelommetje gerealiseerd langs het Markkanaal. Daarnaast is op de planlocatie een informatiepunt voor de omgeving aanwezig.

Netwerklaag

Ten zuiden van de planlocatie is het Markkanaal gelegen. Het Markkanaal staat in open verbinding met de Mark. Als door bijvoorbeeld een hevige regenbui de Mark niet genoeg afvoercapaciteit heeft, kan het kanaal het water opvangen. Het Markkanaal maakt onderdeel uit van de recreatieve West-Brabantroute. Vooral het oostelijk deel van de vaarweg is omgeven door veel bomen, wat het kanaal een landschappelijke uitstraling geeft. Aan de zuidzijde van het Markkanaal is een fietspad gelegen. In het gebied van de Zuiderwaterlinie zijn verschillende fietsroutes aanwezig.

Op de planlocatie wordt een openbaar wandelommetje aangelegd, gedeeltelijk langs het Markkanaal. Daarnaast is er bij het informatiepunt informatie te verkrijgen over de aanwezige fietsroutes.

Occupatielaag

De omgeving van de planlocatie is in verandering. Tien jaar geleden waren er hoofdzakelijk nog agrarische functies in de omgeving aanwezig. Door de loop der jaren is dit veranderd en zijn er steeds meer niet-agrarische functies bijgekomen, waaronder burgerwoningen en recreatiebedrijven.

Op de planlocatie zijn verschillende functies aanwezig, waardoor ook passanten van buiten de planlocatie gebruik kunnen maken van de functies. Zo is er een brouwerij aanwezig en is het voornemen om een horecapunt te ontwikkelen.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

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

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

Het gaat hierbij om een recreatief bedrijf gelegen in een gebied met een geschiedenis. De locatie is gelegen aan de Zuiderwaterlinie tussen de linies van het Munnikenhof en Den Hout. Samen met de Spionalaschans vormen deze linie's een prachtig natuurgebied van 42 hectare. Met de wandel- en fietsroutes vanuit Drimmelen en Made kan hier heerlijk gefietst en gewandeld worden. Op de planlocatie vinden verschillende initiatieven plaats die bijdragen aan de ontwikkeling van andere opgaven en belangen in een gemengd buitengebied:

- Aansluitend op de Zuiderwaterlinie zal er vanuit de locatie een openbaar wandelommetje worden gerealiseerd langs het Markkanaal. De agrarische gronden rond Munnikenhof 20 zijn eigendom van de initiatiefnemer en kunnen zodanig worden ingericht als landschappelijke meerwaarde. Het wandelommetje zal starten bij het gemeentelijke informatiepunt dat al reeds bij de receptie van het gastenverblijf aanwezig is en waar informatie wordt verstrekt over de verschillende bezienswaardigheden en activiteiten in de omgeving waaronder wandel- en fietsroutes. De route zal zijn weg vervolgen over het eigen terrein richting het zuiden, tussen de weilanden door naar het markkanaal. De route loopt via een zandpad verder parallel langs het Markkanaal, richting een stukje bloemrijk grasland dat nieuw zal worden aangelegd. Bloemrijk grasland draagt bij aan biodiversiteit in de natuur. Om vervolgens aan te sluiten op het wandelpad van de Zuiderwaterlinie, Linie van het Munnikenhof, welke gelegen is op een stelsel van aarden wallen en grachten. Uiteindelijk kan via de Munnikenhof de startlocatie terug bereikt worden. De lengte van de totale route is circa. 2 kilometer.
- Hoewel de locatie al enige tijd niet meer in gebruik is als agrarisch bedrijf, lopen er nog steeds kippen op het terrein die zorgen voor verse eieren en het echte boerderijgevoel.

Er worden verschillende, bijzondere arrangementen aangeboden voor zowel buitengenieurs als fijnproevers. Zoals een wellness arrangement, een romantisch uitje of outdoor arrangementen. Hiervoor werken zij samen met onder andere Pannenkoekenhuis Koeckers, outdoor survivalbaan Pact by Prinse, zwembaden en ijsbaan van Optisport en Spa One: het grootste saunacomplex van Noord-Brabant. Zo wordt er samen met andere ondernemers gekeken naar een bijzondere toeristische ervaring in het gebied, wat een absolute meerwaarde betekent voor de lokale economie.

Op het terrein van 'Munnickenheide buitengewoon overnachten' is, in de oude varkensstal, ook Dorpsbrouwerij Terheijden gevestigd. Bij deze brouwer geloven ze in eerlijke producten met een groen en lokaal karakter. Behalve het brouwen van de eigen bieren, is de brouwerij ook beschikbaar voor huurbrouw. De speciale bieren zijn te koop op de locatie en zullen ook in de toekomstige horecavoorziening worden geschonken.

Door de herbestemming van de locatie wordt een bijdrage geleverd aan een vitaal en aantrekkelijk recreatief buitengebied. De functies binnen het bedrijf ondersteunen het totaalconcept waarin wordt gestreefd naar het bieden van comfortabele gastenverblijven in een landelijke omgeving, waarbij persoonlijke service en gastvrijheid hoog in het vaandel staan.

Meerwaarde wordt gecreëerd door het realiseren van een openbaar ommetje dat aansluit op de wandelroute van de Zuiderwaterlinie en het aanleggen van een stukje bloemrijk grasland. Tevens wordt er ingestoken op duurzaamheid, lokale samenwerkingen en streekproducten wat in sterke mate bijdraagt aan de lokale economie en cohesie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een motivering:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Interim omgevingsverordening" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdiende het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken werden gemaakt. Deze regeling is de resultante van het regionale overleg hoe om te gaan met deze kwaliteitsverbetering. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dichtgetimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1:

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

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

Bepaling categorie

In het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, die onder die categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Munnikenhof 20 valt onder categorie 3.

Landschappelijke inpassing

In de bijlage bij de regels is het landschapsplan voor de landschappelijke inpassing toegevoegd, kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. In de bijlage wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven en onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt een motivatie gegeven van de landschappelijke inpassing. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande waardevolle elementen in de directe omgeving.

Voor het bepalen van de minimale basisinspanning zijn marktconforme grondprijzen gebruikt waarbij gekeken is of de toegepaste waardebeoordelingen van bestemmingen evenredig zijn aan de ontwikkeling die er plaatsvindt op de planlocatie.

Voor het borgen van het behoud en onderhoud van de bestaande en nieuwe toegepaste landschapspakketten is op de planlocatie de bestemming 'Groen – Landschapselement' toegevoegd. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2033

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.

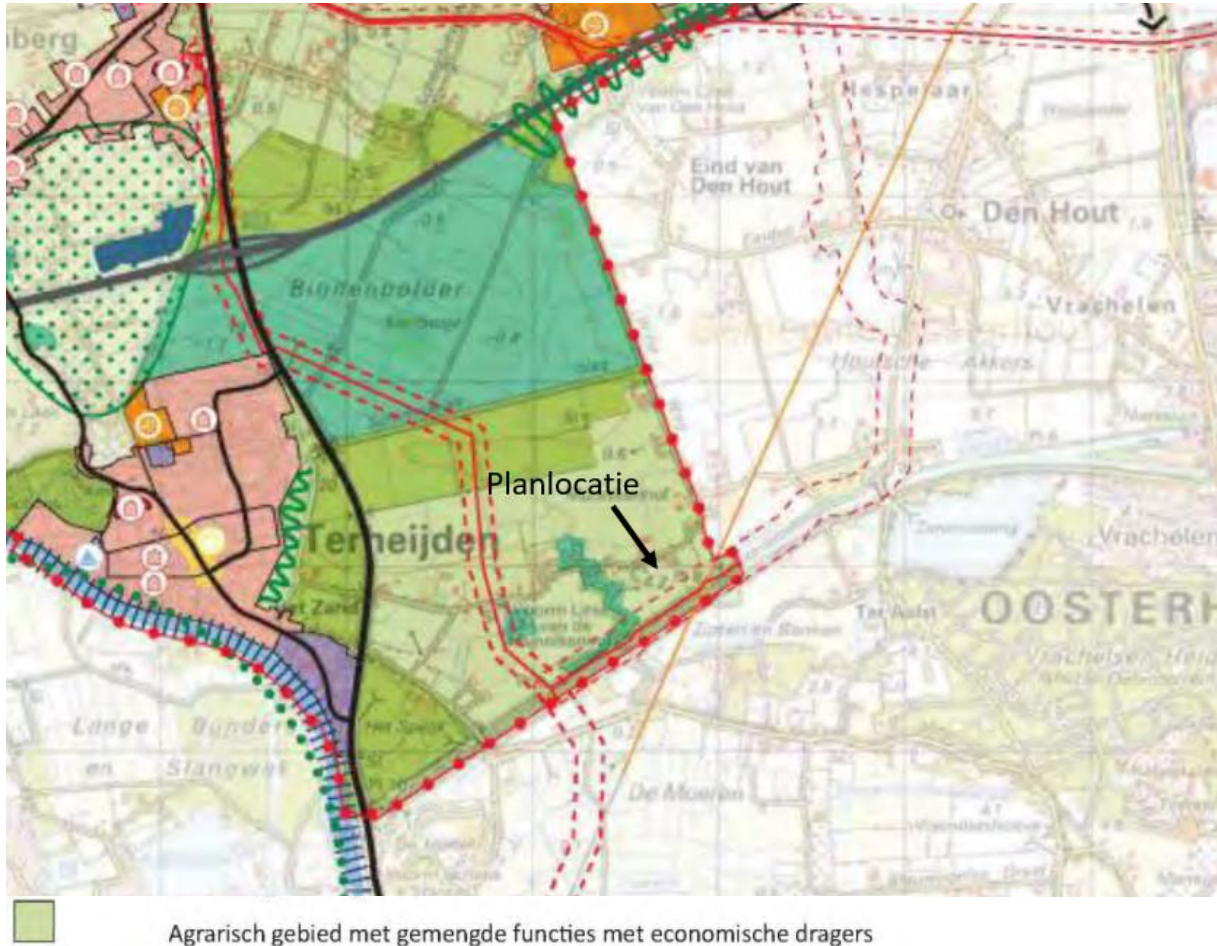
De rode draad in de structuurvisie en daarmee in het ruimtelijk handelen van de gemeente wordt gevormd door de slogan 'blauwgroene gemeente'. De gemeente wenst daarmee kansen te bieden aan burgers en ondernemers, waarbij een kwalitatieve invulling gevraagd wordt van de blauwgroene ambities. Deze ambities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



Figuur 14: Uitsnede kaart Structuurvisie Drimmelen

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.

Conclusie

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.

4.4.2 Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied'

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 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 3.9 van de IOV (kwaliteitsverbetering van het landschap) in het nieuwe bestemmingsplan zijn op regionaal niveau werkafspraken gemaakt, 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 recreatiebestemming met een bestemmingsvlak van meer dan 5.000 m². 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 erfgrenzen 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 toepassing 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 Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

4.4.3 Omgevingsvisie Drimmelen

In de omgevingsvisie laat de gemeente Drimmelen zien waar zij voor staat en waar ze in de toekomst naartoe wil. De combinatie van ‘thema’s’, ‘waarden’ en ‘ambities’ bepaalt wat er wel en niet kan in de verschillende gebieden. In de omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in de volgende gebieden:

- De dorpen Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe, Made, Wagenberg, Drimmelen en Terheijden
- Het Buitengebied
- Het Kassengebied Plukmade
- De Biesbosch

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

Toekomstperspectief

De gemeente Drimmelen streeft naar een toekomstbestendig platteland met ruimte voor inwoners en ondernemers. Recreatie, natuur en landbouw moeten daarbij in balans zijn. Boerderijen die vrij komen (ook wel vrijkomende agrarische bebouwing of VAB's) in dit gebied kunnen een nieuwe invulling krijgen door er woningen, horeca/toerisme en/of nieuwe bedrijvigheid toe te staan.

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

Ook de Zuiderwaterlinie is een belangrijk element wat de gemeente Drimmelen ook in de toekomst in het buitengebied willen beschermen en benutten. Deze linie loopt in Noord-Brabant van Bergen op Zoom tot Grave en verbindt elf historische Brabantse vestingsteden met elkaar. Vijftien gemeenten, waterschappen en provincie werken als sinds 2016 samen in de Zuiderwateralliantie over diverse richtinggevendende thema's voor (vrijtijds-) economie, ruimtelijke opgaven en andere vormen van gebiedsontwikkeling. Bij ontwikkelingen in het buitengebied willen de gemeente Drimmelen de rust en natuur in het gebied behouden.

Conclusie

De ontwikkeling van het recreatieve bedrijf past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen. 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.

De locatie is gelegen aan de Zuiderwaterlinie tussen de linies van het Munnikenhof en Den Hout. De initiatiefnemers zijn gastheer van de Zuiderwaterlinie, waardoor zij recreanten uitgebreid kunnen informeren over de geschiedenis van het gebied. Daarnaast wordt een wandelommetje gerealiseerd dat aansluit op het bestaande wandelpad aan de Zuiderwaterlinie.

4.4.4 Beleidsvisie vrijetijdseconomie Gemeente Drimmelen

In het coalitieakkoord van 2018 'Een mooi en gezond Drimmelen maken we SAMEN!' is ruim aandacht voor toerisme en recreatie in Drimmelen. Economie & Recreatie vormt één van de zes programmalijnen voor de coalitieperiode 2018 -2022. In het akkoord staat de volgende ambitie: Drimmelen moet recreatief op de kaart gezet worden en de kansen met betrekking tot de Biesbosch moeten benut worden. De gemeente ziet kansen in:

- Het verbeteren van de promotie en informatievoorziening;
- Het verbeteren van het aanbod en de toeristische infrastructuur;

De inzet op toerisme en recreatie draagt bij aan een gezonde economie, goed voorzieningenniveau en werkgelegenheid, kortom een jaarrond leefbaar Drimmelen. Het bewaken van de balans tussen natuur en recreatie is ook van belang voor de gemeente. De gemeente ziet ook dat de kracht van toerisme en recreatie vooral zit in een gezonde en goed functionerende sector. Dit vraagt om nauwe samenwerking en co-creatie met ondernemers, marketingorganisaties en belangenpartijen om het vrijetijdsprofiel van Drimmelen nog beter op de kaart te zetten.

De gemeente Drimmelen ontwikkelt zich tot een volwaardige meerdaags verblijfsbestemming, met een hoogwaardig toeristisch product. Drimmelen doet dit door zich te positioneren als blauwgroene oase. Deze positionering is de komende jaren zichtbaar en beleefbaar in de vorm van drie verhaallijnen (een profilering): 'Natuurlijk Drimmelen', 'watersport en waterrecreatie' en 'Cultuurrijk landschap'. Initiatiefnemers kunnen deze verhaallijnen actief uitwerken en 'laden' met bijpassende producten en promotie.

'Munnickenheide buitengewoon overnachten' biedt een informatiepunt over recreatiemogelijkheden in de omgeving en de Zuidwaterlinie, met daarop aansluitend een brouwerij en horecavoorziening met terras. Tevens bieden ze ook groepen de mogelijkheid de omgeving recreatief te verkennen en daarop aansluitend bieden ze teambuildingsactiviteiten en een multifunctionele ruimte

4.4.5 Integraal groenbeleidsplan 2017-2026

In het groenbeleid geeft de gemeente Drimmelen kaders aan voor bescherming, kwaliteitsverbetering en nieuwe ontwikkelingen van groen in de gemeente Drimmelen. Door ontwikkelingen in de openbare ruimte aan deze kaders en uitgangspunten te toetsen, wordt op een eenduidige wijze gewerkt aan het behouden en uitbreiden van het blauwgroene imago van de gemeente.

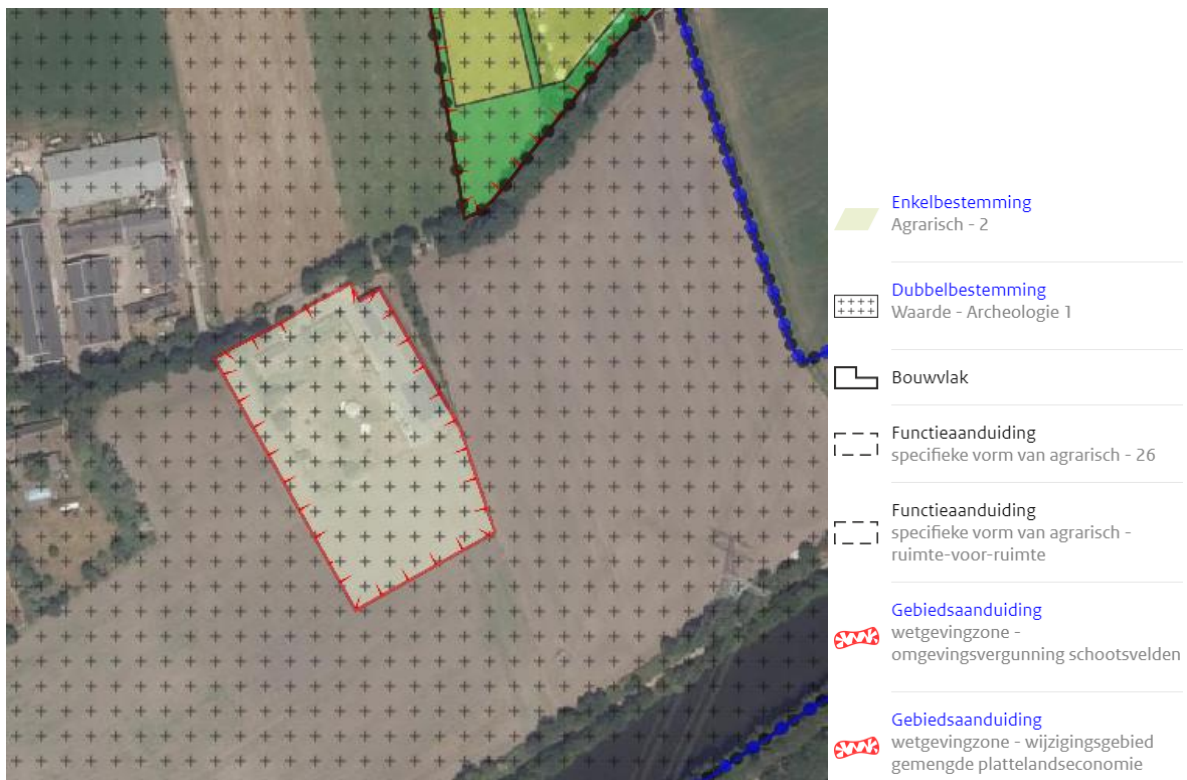
De planlocatie is gelegen op hoger gelegen zandgebied. De meeste bebouwing van de gemeente ligt op hoger gelegen zandgronden. Het zandgebied heeft een kleinschalig en besloten karakter, het openbaar groen heeft hierin een belangrijke bijdrage. Veel van de wegen in het buitengebied op zandgrond zijn beplant (meestal met eiken). Ook houtwallen en erfbeplanting zorgen voor extra beslotenheid.

Een van de groene ambities van de gemeente is om de contrasten tussen open zeelei- en veenweide gebied en besloten zandgebied te vergroten. Op de planlocatie wordt groen toegevoegd door middel van landschappelijke inpassing. Aan de oostzijde van de planlocatie wordt een bomenrij (knotbomen) gerealiseerd, aan de zuidzijde worden landschapsbomen aangeplant. Deze inpassing versterkt het besloten zandgebied.

4.4.6 Bestemmingsplan Buitengebied

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. 7 oktober 2020) van de gemeente Drimmelen.

De planlocatie Munnikenhof 20 heeft binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch - 2' met een bijbehorend bouwvlak en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - 26' en 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte-voor-ruimte'. Over de planlocatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsvelden' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie'. Binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' is het niet mogelijk om het voorgestane initiatief te verwezenlijken. Het vigerende bestemmingsplan moet partieel worden herzien. In figuur 15 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 15: Uitsnede plankaart behorend bij bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1'

Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

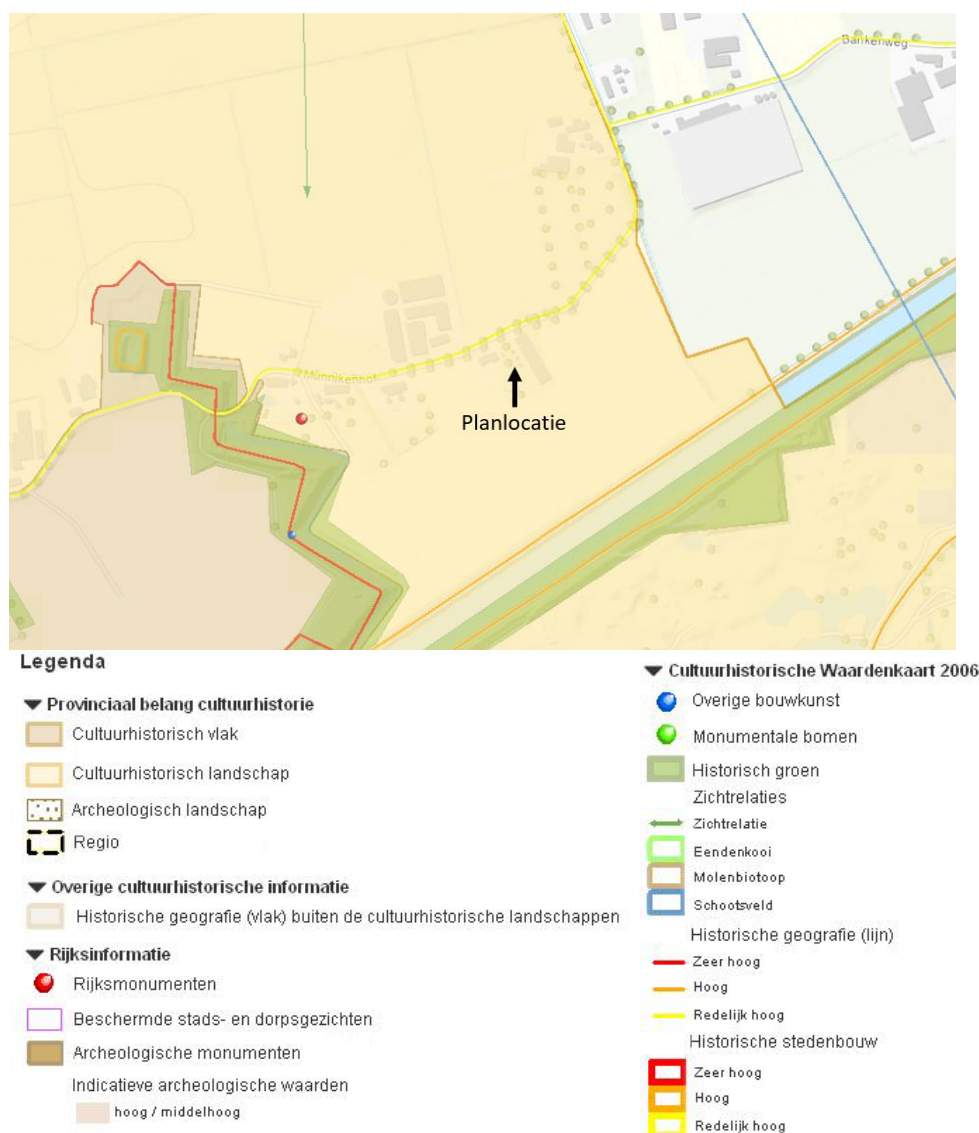
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Terheijden, aan de Munnikenhof. Het voornemen is om de agrarische bestemming om te zetten in een recreatieve bestemming. Het huidige bestemmingsplan dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure. In onderstaande paragrafen zijn de (milieu)aspecten welke betrekking hebben op het plangebied uiteengezet.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 16) is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Baronie' en binnen het gebied 'Zuiderwaterlinie bij Terheijden'. Het plangebied heeft een 'Indicatieve Archeologische waarde' met middelhoge trefkans. Daarnaast is de Munnikenhof gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde'.

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het cultuurhistorisch gebied de Baronie wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Binnen dit gebied staat de provincie voor behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. Het plangebied is geen onderdeel van een landgoed. Door de ontwikkeling op het plangebied worden cultuurhistorische waarden van de Baronie niet aangetast.

De grote vestingbouwer Menno van Coehoorn heeft de 'Linie van de Munnikenhof' en de 'Linie van Den Hout' in 1701 ontworpen. De linies zijn aangelegd, omdat er ter plekke een strook hogere gronden lag die niet onder water gezet kon worden. De verdedigingswerken maakten onderdeel uit van de vestinglinie De Zuiderfrontier of Zuiderwaterlinie. Door de ontwikkeling op de planlocatie worden cultuurhistorische landschappen van de Zuiderwaterlinie niet aangetast.

De historische geografische lijnen aan de Munnikenhof dienen behouden te blijven. Het plangebied wordt stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van het gebied. De elementen van deze geografische lijn worden door het initiatief aan de Munnikenhof 20 niet aangetast. De ontwikkelingen hebben hierdoor geen invloed op de historische geografische lijnen van de Munnikenhof.

5.2.2 Archeologie

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

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. 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. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2021 in werking 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.

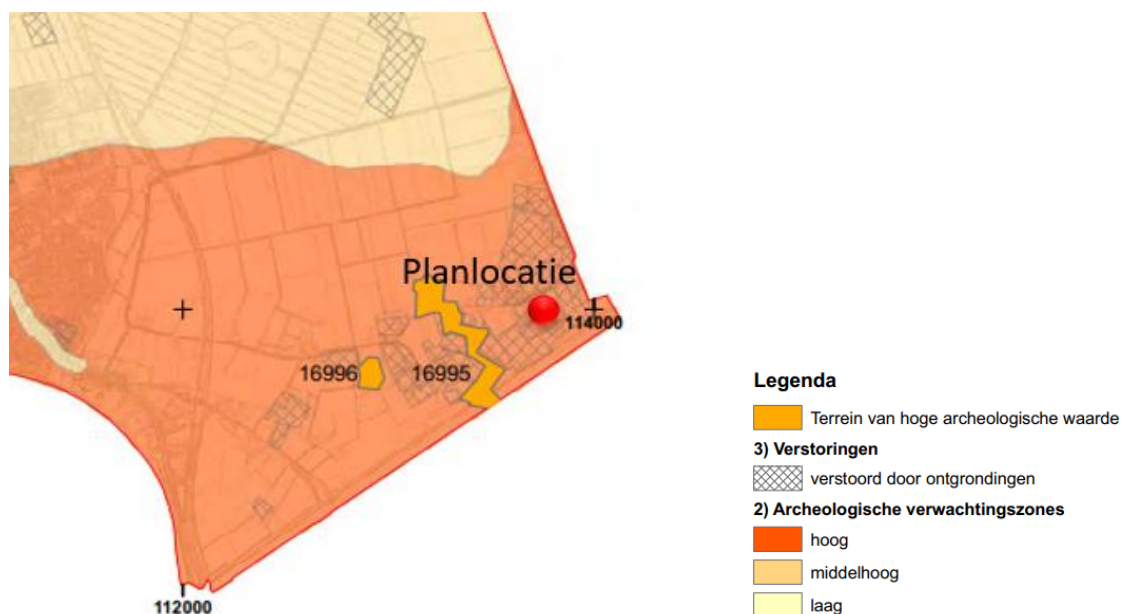
Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden. Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest om te bewonen of anderszins te gebruiken, maar waarvan 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 gemeente Drimmelen heeft, 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. Deze archeologische verwachtingen zijn verstoord door ontgravingen. Zie hiervoor ook navolgende figuur.



Figuur 17: Archeologische beleidskaart

Voorliggend planvoornemen gaat uit van hergebruik van het bestaande bedrijfsgebouw voor het verder uitbouwen van de recreatieve activiteiten. Er vindt geen nieuwbouw plaats en er zijn geen bouw- en graafwerkzaamheden benodigd. Wel worden er zes nieuwe pods geplaatst. Dit leidt niet tot bodemingrepen, omdat er geen fundering benodigd is voor de pods. De pods worden als bouw pakket of kant en klaar geleverd. Voor de opbouw of plaatsing van de pods zijn geen graafwerkzaamheden benodigd. Ook de parkeervoorzieningen, de inpandig te realiseren studio's en de aanleg van de nieuwe landschapselementen zullen niet tot dergelijke grondbewerkingen leiden, dat een archeologisch onderzoek aan de orde is.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' wordt in de regels van het bestemmingsplan overgenomen, zodat bij toekomstige bouw- en graafwerkzaamheden getoetst dient te worden aan deze dubbelbestemming. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m;
- bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

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.

5.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is op 22 juni 2022 (rapportnummer 2410.114.221.r1) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en msamenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

- In bovengrondmengmonster M01 is een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet benaderd.
- In de bovengrondmengmonsters M02 en M03 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de ondergrondmengmonsters M04 en M05 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In grondwatermonster GW01 is een licht verhoogde concentratie aan koper aangetroffen en in grondwatermonster GW02 is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetroffen. Aangenomen wordt dat de verhogingen aan zware metalen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhoging in de bovengrond en de verhogingen in het grondwater zijn echter zeer gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoeken/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen functiewijziging naar 'recreatie'. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

5.4 Water

5.4.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

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

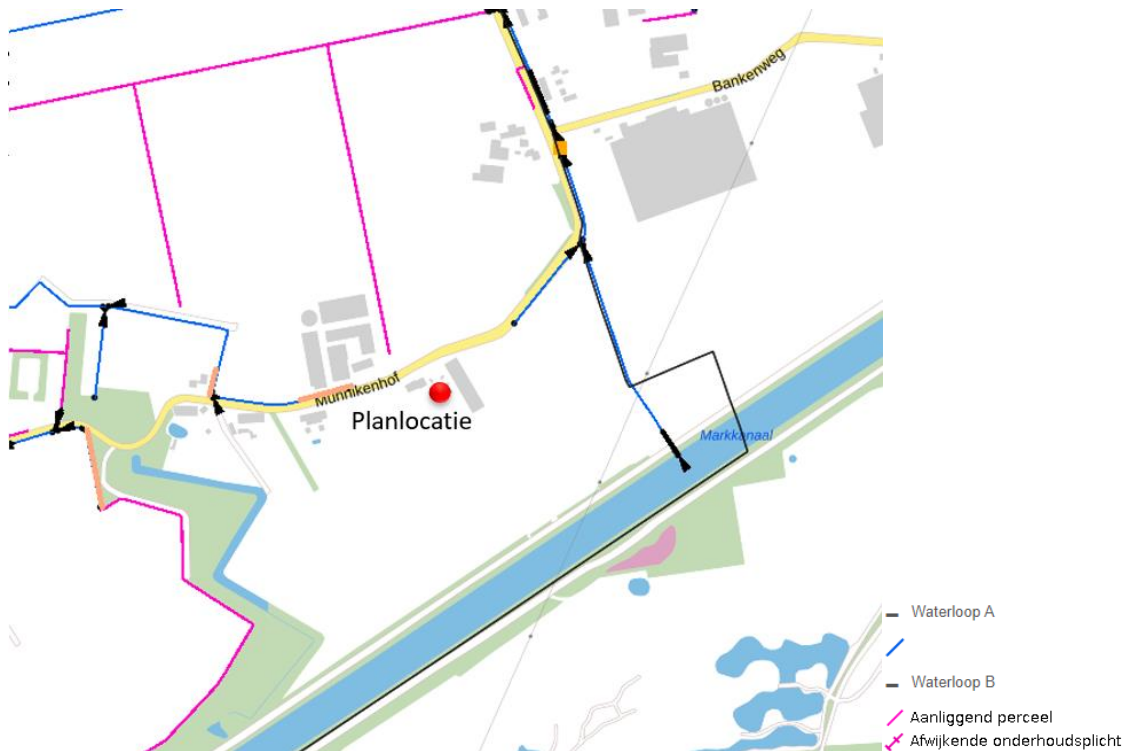
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het

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

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.





Figuur 18: Uitsnede Keur- en Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

5.4.2 Grondwaterbeschermingsgebied en waterlopen

Uit de beoordeling van de Keurkaart van het Waterschap Brabantse Delta blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied of Natura 2000 invloedsgebied.

Wel is de zuidkant van het perceel gelegen binnen de beschermingszone regionale kering en legger van het Markkanaal. Dit betekent dat het zuidelijkste gedeelte van het te realiseren wandelpad vergunningplichtig is in de zin van de Waterwet.

5.4.3 Waterlopen

Uit de beoordeling van de leggerkaart blijkt dat in de directe omgeving van de planlocatie geen gecategoriseerde waterlopen zijn gelegen. In de verdere omgeving zijn een categorie A en een categorie B watergang gelegen. De bestaande waterlopen worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling op de locatie Munnikenhof 20.

5.4.4 Riolering en infiltratie

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

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.

- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.*

Voorliggend planvoornemen gaat uit van hergebruik van een bestaande bedrijfsgebouwen voor het verder uitbouwen van de recreatieve activiteiten. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Binnen het bestaande bouwvlak ten behoeve van de agrarische bestemming is reeds een parkeerplaats gelegen. De parkeermogelijkheden worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling nog wat verder uitgebreid. Hiervoor zal de verharding met circa 200 m² uitgebreid worden. Het voornemen leidt dan ook niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding.

5.4.5 Watertoets

Het watertoets proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoets proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die zal in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

Het plangebied en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland / EHS of Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op Nederlands grondgebied ligt op een afstand van ca. 7 km. Het betreft het gebied Biesbosch. Gelet op de schaal en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden.

Wat betreft het Natuurnetwerk Nederland worden er geen negatieve effecten verwacht die de wezenlijk waarden en kenmerken van de NNN/ EHS aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling en de ligging op voldoende afstand. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ligt buiten het Attentiegebied NNB en Groenblauwe mantel waardoor de wetgeving op dit punt niet van toepassing is.

5.5.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locaties dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Bij de werkzaamheden

op de planlocatie is de initiatiefnemer gebonden aan de Wet natuurbescherming. Omdat overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten kan worden is aan Brabant Eco de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische quickscan op de planlocatie in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Door Brabant Eco en Onderzoek is op 15 mei 2022 (rapportnummer: 2022-BE-0328) een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd.

Resultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Met het landschappelijke inpassen en het transformeren van de varkensstal naar een recreatief bedrijfsgebouw is geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Huidige schuil- en foerageermogelijkheden zullen niet afnemen voor verschillende diersoorten.

Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Advies en aanbevelingen

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Wet natuurbescherming

- De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust- of verblijfplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.
- In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2.000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius berekening te worden uitgevoerd. De volledige berekening is toegevoegd aan de bijlagen.
- In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied.

Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief verbeteren wordt aanbevolen.

5.6 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder zijn voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan

geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel leiden tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Wegverkeerlawaai

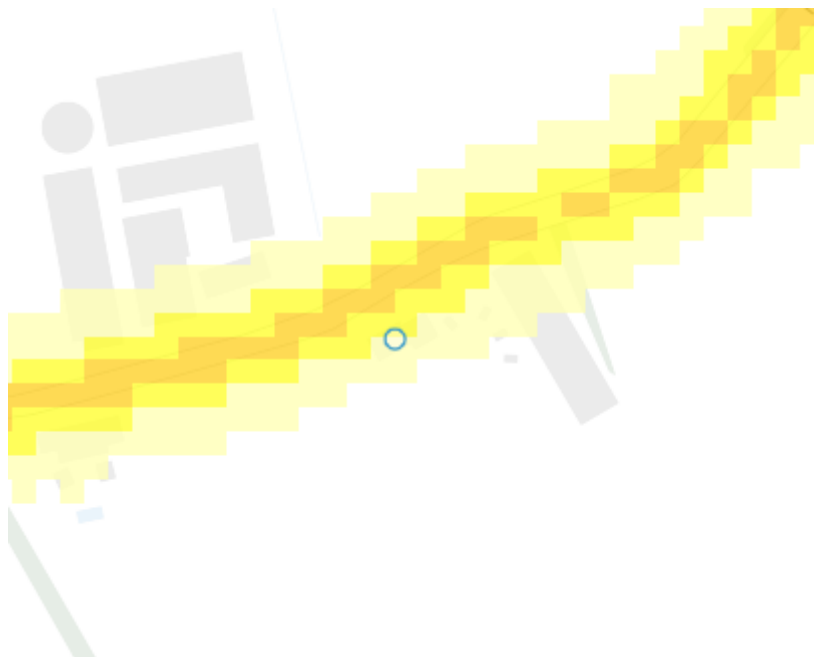
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

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

De planlocatie ligt aan de Munnikenhof te Terheijden. De Munnikenhof heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. Middels voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Op basis van de Wet geluidhinder wordt een woning slechts eenmalig getoetst. Dit is gebeurd ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning voor de woning. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Geluid provinciale wegen

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



Figuur 19: Atlas leefomgeving over geluid

Geluid industrielawaai

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



Figuur 20: Atlas leefomgeving over geluid industrielawaai

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

Bij de ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

Omgevingstype

De omgeving waar het plangebied in is gelegen kan aangemerkt worden als 'rustig buitengebied'.

5.7.2 Milieuzones

In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van 200 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie, uitgaande van een gebiedstypering 'rustig buitengebied'.

Tabel 3: Richtafstanden op basis van gebiedstypering 'rustig buitengebied' – aanwezige situatie

Adres	Omschrijving	Milieucat.	Afstand in meters				Afstand van bouwvlak tot omliggend (agrarisch)bedrijf
			geur	stof	geluid	gevaar	
Munnikenhof 19	Agrarisch bedrijf	4.1	200	30	50	0	13 m
Munnikenhof 21	Paardenpension-stalling	3.1	50	30	30	0	110 m

Uit tabel 3 blijkt dat de planlocatie ligt binnen de richtafstanden van het agrarisch bedrijf aan de Munnikenhof 19. Voor intensieve veehouderijen dient een minimale afstand van 50 meter aangehouden te worden. Echter is de planlocatie een intensieve veehouderij geweest waardoor de vaste afstanden van toepassing zijn op de locatie. De richtafstand van bouwvlak tot bouwvlak wordt niet behaald, deze afstand is ca. 20 meter.

Op de planlocatie worden de volgende nieuwe functies toegevoegd: 5 studio's, 6 pods, horecafunctie, yogaruimte, receptie/informatiepunt en een schoonheidssalon. De nieuwe functies worden gerealiseerd in het bestaande bijgebouw op de planlocaties, met uitzondering van de pods. Deze worden achter op het perceel gerealiseerd. De afstand tussen het bestaand bijgebouw en het bouwvlak van Munnikenhof 19 bedraagt circa 67 meter. De afstand tot de nieuw te realiseren pods bedraagt circa 70 meter. De vaste afstanden worden binnen de beoogde ontwikkeling wel behaald. De volledige geurberekening is toegevoegd in paragraaf 5.7.3.

5.7.3 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. De woning aan Munnikenhof 20 te Terheijden kan gezien worden als geurgevoelig object. Daarnaast zal de locatie gebruikt worden voor overnachtingen en recreatieve activiteiten. Omdat het hierbij om kort verblijf gaat worden deze activiteiten niet gezien als een geurgevoelig object. Op de planlocatie is een voormalige bedrijfswoning aanwezig die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een andere veehouderij. Voor de woning geldt een vaste afstand van 50 meter tot een dierenverblijf.

Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Drimmelen kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening. In deze paragraaf worden de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Geurgevoelig object

Voor de planlocatie Munnikenhof 20 dient bepaald te worden welke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd dienen te worden. De gemeente Drimmelen is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet niet gelegen binnen een concentratiegebied. De planlocatie Munnikenhof 20 ligt buiten de bebouwde kom. De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Op de locatie Munnikenhof 20 was na 19 maart 2000 een intensief veehouderijbedrijf gevestigd. De recreanten komen naar de camping en recreatieve activiteiten voor de beleving van een landschapscamping. Hierbij nemen de recreanten eventuele geurhinder/beleving voor lief.

De studio's, logeerkamers en pods betreffen geen geurgevoelige objecten. Deze overnachtingsplaatsen zijn immers niet bedoeld om permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze voor menselijk verblijf te worden gebruikt. Hierbij wordt verwezen naar de volgende uitspraken van de rechtbank: ECLI:NL:RBOVE:2014:4200 en ECLI:NL:RVS:2013:247. Hierbij verwijst de rechter naar de tijdelijkheid van het verblijf. Deze tijdelijkheid geldt ook voor de nieuw te realiseren nevenfuncties op het terrein: de horeca, de yogaruimte, de receptie/informatiepunt en de schoonheidssalon.

Om een goed beeld te kunnen geven van de geurhinder op basis van de voorgrondbelasting is er een berekening van de voorgrondbelasting bijgevoegd. De geurbelasting conform de Wet geurhinder en veehouderij is van 8 odour units (ouE/m^3) op een gevoelig object van een veehouderij met dieren met een geuremissiefactor toegestaan.

Woon- en leefklimaat planlocatie

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting leidend is voor de geurhindersituatie, als deze groter is dan de helft van de achtergrondbelasting. Voor de afstandsdieren dient voldaan te worden aan de minimumafstanden.

Voor het bepalen van de milieukwaliteit worden in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij een aantal methodes beschreven. Gemeente Drimmelen heeft voor het plangebied geen geurverordening opgesteld waarin richtlijnen zijn opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van geurhinderpercentages. Derhalve wordt voor het onderhavig onderzoek uitgegaan van de milieukwaliteitscriteria van het RIVM. Het percentage geurgehinderden wordt bepaald met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. In deze tabellen wordt de relatie gelegd tussen de geurbelasting (achter- en voorgrondbelasting) en het percentage geurgehinderden. Op basis van het percentage geurgehinderden kan vervolgens tevens de milieukwaliteit worden bepaald. De relatie tussen de geurbelastingen, het percentage geurgehinderde is in tabel 4 weergegeven. Het RIVM hanteert voor de bepaling van de milieukwaliteit voor geurhinder de milieukwaliteitscriteria uit de GGD-richtlijn geurhinder tabel 4.

Tabel 4: Relatie tussen voorgrond- en achtergrondbelasting en geurhinder in concentratiegebied

Geurbelasting In ouE/m^3 als 98-percentiel	Voorgrondbelasting [$\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$]	Achtergrondbelasting [$\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$]
1	4%	2%
1,5	5%	3%
2	6%	4%
3	8%	5%
4	11%	6%
5	12%	7%
6	14%	8%
7	16%	10%
8	17%	10%
9	19%	11%
10	20%	12%
12	23%	14%
14	25%	16%

16	27%	17%
18	29%	19%
20	31%	20%
22	32%	21%
24	34%	22%
26	36%	24%

Tabel 5: Milieukwaliteitscriteria GGD-richtlijn geurhinder

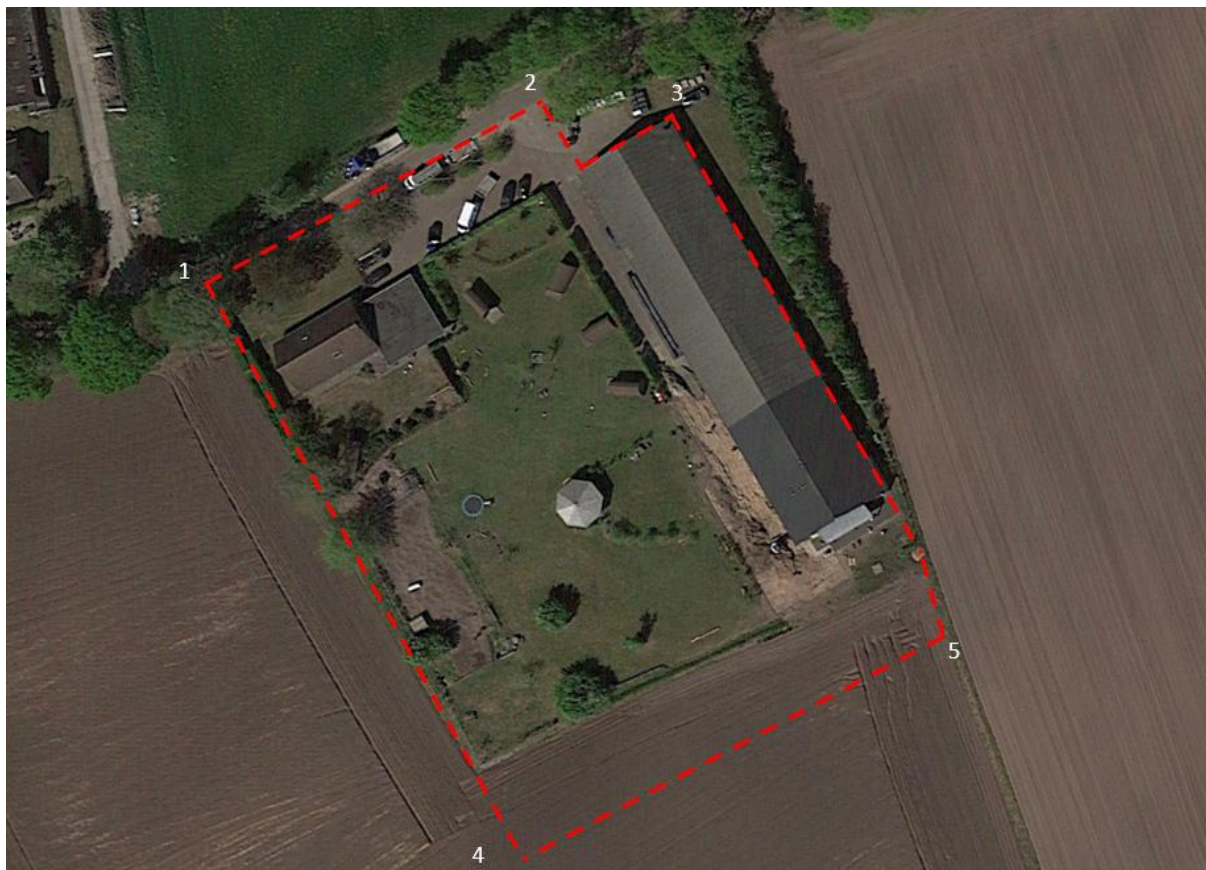
Milieukwaliteit	Geureghinderden [%]
Zeer goed	<5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Uitgangspunten geurberekening

De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Op basis van de geregistreerde gegevens zijn conform de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij alle veehouderijen geselecteerd binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie Munnikenhof 20. In bijlage 1 is een overzicht met alle relevante veehouderijen met de bijbehorende geuremissies weergegeven.

Berekening achtergrondbelasting

In onderstaande tabellen is de cumulatieve achtergrondbelasting, berekend met V-stacks gebied en omgezet in een hinderpercentage waarnaar de milieukwaliteit /leefkwaliteit op deze gebieden kan worden aangegeven. De geurbelasting wordt berekend op de hoekpunten van het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' van de planlocatie Munnikenhof 20 te Terheijden. In figuur 21 is aangegeven op welke punten binnen de planlocatie de geurbelasting is berekend. De achtergrondbelasting op de rekenpunten is in tabel 6 weergegeven. In bijlage 1 is de volledige geurberekening van de achtergrondbelasting bijgevoegd.



Figuur 20: Rekenpunten planlocatie Munnikenhof 20

Tabel 6: Achtergrondbelasting op de rekenpunten

Geurgevoelig object – Munnikenhof 20	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	22.58
Hoek 2	15.65
Hoek 3	13.66
Hoek 4	8.41
Hoek 5	7.53

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen de circa 7.53 en de 22.58 ouE/m³ bedraagt. Het percentage geurgehinderden voor de woning aan de Munnikenhof 20 is op basis van deze achtergrondbelasting tussen de 10% en 21% (tabel 2). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen in de bestaande en toekomstige situatie 'goed' tot 'tamelijk slecht' is. In bijlage 1 zijn de rekenresultaten voor de achtergrondbelasting opgenomen.

Bedrijven met dieren met geuremissiefactor

Voor de planlocatie Munnikenhof 20 wordt doormiddel van het berekenen van de voorgrondbelasting berekend welk bedrijf met dieren met een geuremissiefactor het meest dominant is. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. De meest dominante veehouderij met dieren met een geuremissiefactor is de veehouderij aan de Munnikenhof 19. Het is de dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met een geuremissiefactor.

Om te bezien of de bestemmingsplanwijziging invloed heeft op het dichtstbijzijnde gelegen veehouderij aan de Munnikenhof 19 is voor deze locatie de voorgrondbelasting berekend met V-Stacks-Vergunning. Voor de invoergegevens van deze berekening is gebruik gemaakt van de nu geldende milieuvergunning, die door de gemeente Drimmelen is verstrekt, en is uitgegaan van de emissiepunten van de dierenverblijven waarin dieren met geuremissiefactor worden gehuisvest, zie de navolgende figuur. Bij de berekening is voor wat betreft de

rekenpunten uitgegaan van de hoekpunten van het toekomstig bestemmingsvlak 'recreatie' van Munnikenhof 20.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting ten gevolge van de afzonderlijke veehouderij aan de Munnikenhof 19 boven de geurnorm van $8,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ komt. De hoogste geurbelasting bedraagt $10,54 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting voldoet niet aan de norm. Echter voldoet de voorgrondbelasting wel op hoek 4 en hoek 5 aan de norm, namelijk: $3,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en $3,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Het percentage geurgehinderden voor de locatie Munnikenhof 20 is op basis van deze voorgrondbelasting tussen de 8 % en 20 % (tabel 4). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn (tabel 5) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit in de bestaande en toekomstige situatie 'goed' tot 'matig' is. Het voorliggend initiatief op de planlocatie bestaat uit een bestemmingswijziging waarbij de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een recreatie bestemming. Rondom het agrarisch bedrijf aan de Munnikenhof 20 zijn in de bestaande situatie al geurgevoelige objecten aanwezig. Deze aanwezige geurgevoelige objecten zijn zodoende maatgevend en beperkend voor de mogelijkheden van dit agrarisch bedrijf. Daarnaast dient het bedrijf al reeds met de bedrijfswoning rekening te houden betreft vaste afstanden. De bestemmingswijziging geeft dan ook vanuit dit perspectief geen beperkingen voor het agrarisch bedrijf aan de Munnikenhof 20. De volledige berekening van de voorgrondbelasting is in bijlage 2 opgenomen.



Figuur 22: Emissiepunten Munnikenhof 19

Tabel 7: Resultaten V-stacks vergunning

Geurgevoelig object	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (Ou/m^3)	Geurbelasting (Ou/m^3)
Hoek 1	113658	406043	8	10.524
Hoek 2	113722	406079	8	8.001
Hoek 3	113738	406076	8	7.006
Hoek 4	113716	405944	8	3.649
Hoek 5	113784	405991	8	3.513

Bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Voor de planlocatie Munnikenhof 20 geldt een vaste afstand van 50 meter. Het gaat om de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. Binnen vaste afstandscontouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd.

De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor is de veehouderij aan Munnikenhof 19 te Terheijden (gemengd bedrijf met varkens en melkvee). De afstand van de bestaande woning aan Munnikenhof 20 tot het bouwvlak van de locatie Munnikenhof 19 bedraagt circa 23 meter. Over de locatie is een vaste afstand gelegen. Echter is deze situatie de bestaande situatie waar binnen niets wijzigt. De veehouderij op Munnikenhof 19 dient al reeds rekening te houden met de woning op Munnikenhof 20. Daarnaast vinden de ontwikkelingen plaats buiten de vaste afstand van 50 meter van het bedrijf Munnikenhof 19. Er zijn geen vaste afstanden over de ontwikkeling gelegen.

Conclusie

Er is achtergrond- en voorgrondbelasting op de planlocatie aanwezig. De voorgrondbelasting is op alle hoekpunten minder dan de helft van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting voldoet niet aan de norm. Echter is er sprake van een bestaand bedrijf op de planlocatie. De veehouderij op Munnikenhof 19 dient al reeds rekening te houden met de woning op Munnikenhof 20.

De studio's, logeerkamers en pods betreffen geen geurgevoelige objecten. Deze overnachtingsplaatsen zijn immers niet bedoeld om permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze voor menselijk verblijf te worden gebruikt. Hierbij wordt verwezen naar de volgende uitspraken van de rechtbank: ECLI:NL:RBOVE:2014:4200 en ECLI:NL:RVS:2013:247. Deze tijdelijkheid geldt ook voor de nieuw te realiseren nevenfuncties op het terrein: de horeca, de yogaruimte, de receptie/informatiepunt en de schoonheidssalon.

5.7.4 Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terechtkomt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt (opwaartse bespuiting) dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie Munnikenhof 20 derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Bij het wijzigingen van bestemmingen naar niet-agrarische doeleinden dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomteeltbedrijven een richtafstand van 30 meter. De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al meer dan 20 jaar oud. Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen onder andere het type gewasbeschermingsmiddel, de spuittechniek, de windrichting, de bladsituatie van de fruitbomen (vol of kaal), gehinderde (beperkt of kort van duur), een windhaag, groen haag, sloot en dergelijke. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was. De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. De les in de

praktijk is dus dat de richtafstand van 50 meter die ooit in de jurisprudentie is opgenomen al lang niet meer in beton gegoten is.

De locatie Munnikenhof 20 betreft in de huidige situatie een voormalige agrarische bedrijfslocatie waarbij de agrarische activiteiten reeds gestopt zijn. De locatie wordt omgezet naar een volwaardig recreatief bedrijf. De planlocatie is aan de achterzijde van de locatie voor een gedeelte direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen. De percelen die direct aangesloten aan de zuidoost- en zuidwestzijde van de planlocatie zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Gelet op bovenstaande factoren is het voorstelbaar dat de planlocatie aan de Munnikenhof, in relatie tot de omliggende landbouwgronden, geen negatief effect ervaart met betrekking tot drift. Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak.

5.8 Gezondheidsaspecten

Toetsingskader

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, Rijk, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is

in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze staan beschreven in paragraaf 5.7.3 en 5.9. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Beoordeling

De planlocatie Munnikenhof 20 is niet gelegen binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij. Wel is de locatie gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenhouderij. De geitenhouderij is gelegen aan de Bankenweg 4 op 110 meter van de planlocatie. De ontwikkeling op de planlocatie kent een beperkte omvang. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. De grootste gezondheidsrisico's spelen bij de intensieve veehouderijen. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. In geval van twijfel over eventuele gezondheidsrisico's wordt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht gehanteerd en de daarin opgenomen stappenplan.

Naar aanleiding van een VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat rond geitenveehouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. In de omgeving van de planlocatie, aan de Bankenweg 4, ligt een geitenveehouderij. Ten behoeve van het initiatief wordt de omgekeerde werking van het geitenmoratorium derhalve getoetst aan de hand van een memo van de ODZOB.

De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn. Een stop op de uitbreiding van geitenveehouderijen moet andersom ook doorwerken voor woningbouwprojecten. Dit zou betekenen dat het (uit voorzorg) niet wenselijk is om nieuwe gevoelige functies op te richten binnen 2 km van geitenhouderijen. Het is echter aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Hierbij kan in oenschouw worden genomen dat:

- In Nederland 3,5% van de ziektelast gerelateerd is aan milieufactoren. Van deze milieufactoren veroorzaakt blootstelling aan luchtverontreiniging veruit de meeste ziektelast. De in de VGO-onderzoeken geconstateerde ziektelast valt in principe onder de bestaande ziektelast door milieufactoren. Er is dus geen verhoging van de ziektelast. Wel zullen er door het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenveehouderij meer mensen blootgesteld worden aan stoffen uit de geitenveehouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken.
- Vanwege het moratorium kan het woon- en leefklimaat als gevolg van stoffen uit de geitenveehouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken niet verslechteren en in de toekomst wellicht verbeteren. Het moratorium houdt namelijk in dat de bestaande geitenveehouderijen mogen blijven en daarmee de huidige gezondheidslast voorlopig aanvaard wordt. Tegelijk wordt onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of voorkomen.
- Welke stoffen (bron/emissie) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking rondom geitenveehouderijen kan door de onderzoekers nog niet worden aangegeven. Er worden ook geen uitspraken gedaan over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg hiervan is dat er nog geen verband kan worden gelegd tussen een maximale blootstelling en de al dan niet aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Er is dus geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenveehouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Dit concludeert ook de Raad van State in de uitspraak ABRvS 200906655/1/R3 (2 maart 2011): ondanks dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er gezondheidsschade kan optreden, hoeft een gemeente daar niet aan te toetsen als dat niet in de regelgeving is verwerkt.
- Hieruit kan nog een parallel worden getrokken met het landelijk beleid. Deze kent de regel 'niet-in-betekennende-mate (nibm)', welke een kleine toename van de concentratie fijnstof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap dat de beperkte verhoging van concentraties fijnstof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd.

Alles in ogenschouw nemende wordt de kleinschalige ontwikkeling op de planlocatie Munnikenhof 20 in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend geacht. Het aspect volksgezondheid zal dan ook niet leiden tot een belemmering.

5.9 Luchtkwaliteit

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

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

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

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

De ontwikkeling op de planlocatie Munnikenhof 20 valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën, maar is ook niet zonder meer te zeggen dat de ontwikkeling NIBM is. Daarom is een globale berekening nodig om te bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is of niet.

Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool.

Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	103
Aandeel vrachtverkeer	100.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1.20
PM ₁₀ in µg/m ³	0.09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 23: Weergave NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool (figuur 23) blijkt dat om over in een 'in niet betekende mate bijdrage' te kunnen beschikken, er maximaal 103 extra voertuigbewegingen op een weekdaggemiddelde kunnen zijn. Hierbij is uitgegaan van 100% vrachtverkeer. Op de locatie worden geen 103 extra voertuigbewegingen verwacht. Er wordt maximaal één extra vrachtwagen per week verwacht op de planlocatie. Dit voor de

bevoorrading van de horeca. Het plan kan aangemerkt worden als NIBM. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

5.10 Duurzaamheid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt nadrukkelijk ingezet op meer groen en ruimte voor water. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente als aantrekkelijke woongemeente. Door voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijker te sturen op voldoende groen en water is het mogelijk om deze ambitie waar te maken. Op de planlocatie wordt weinig verharding toegevoegd, enkel ter plaatse van de extra te realiseren parkeervakken. De nieuwe parkeervakken kunnen uitgevoerd worden met halfverharding, door middel van grasbetontegels. Op de planlocatie wordt extra groen toegevoegd, dit wordt geborgd in het landschapsplan in de bestemmingsplanregels.

Daarnaast is duurzaamheid het uitgangspunt voor het verbouwen van de schuur op de planlocatie. Het uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkelingen in de schuur gasloos worden uitgevoerd. Tijdens de verdere uitwerking van de verbouw van de schuur wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk gebruiken van duurzame bouwmaterialen.

5.11 Externe Veiligheid

5.11.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.11.2 Risico inventarisatie externe veiligheid

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt

dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Transportleidingen

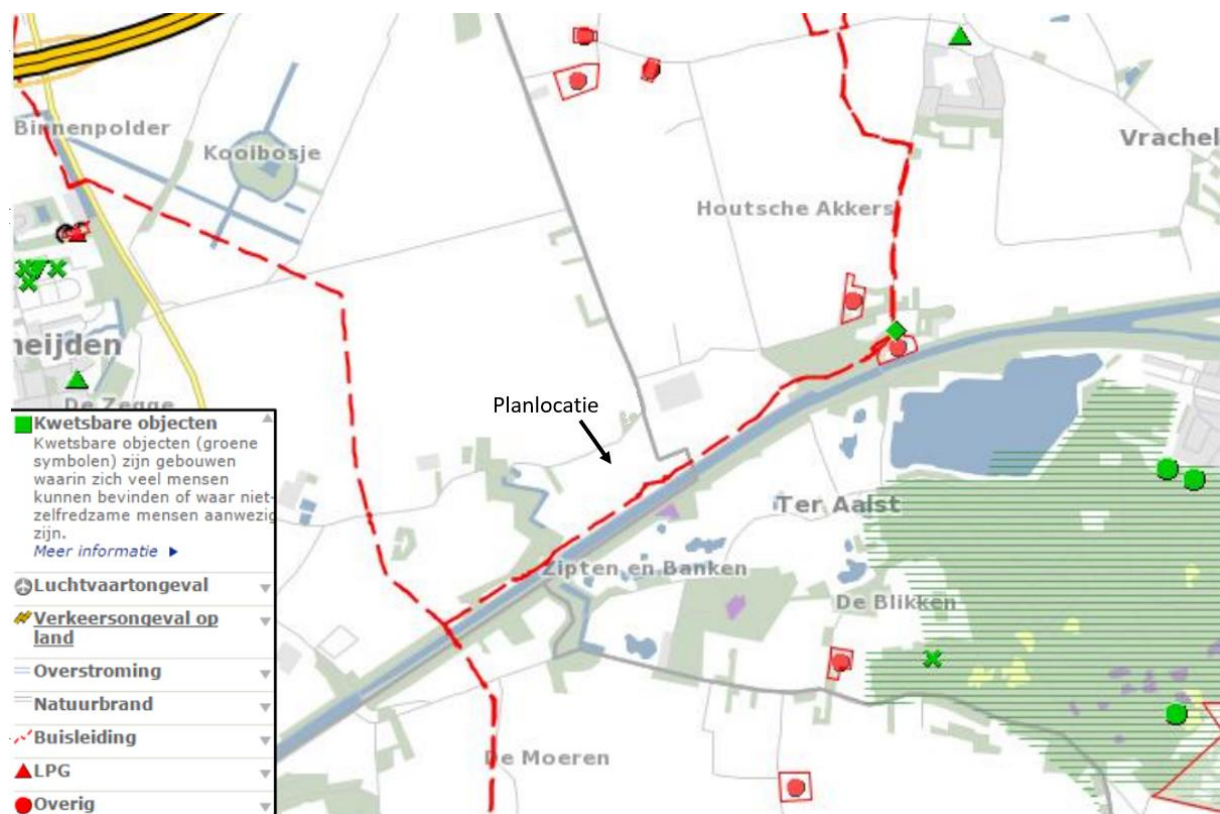
Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Samenvatting

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief.

5.11.3 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.



Figuur 24 Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart in figuur 24 blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op de planlocatie. Op een afstand van circa 155 meter is een gasleiding gelegen. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's aanwezig voor het bedrijf. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

Vanaf 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden. Voor de ontwikkeling aan de Munnikenhof is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D10: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding permanente kampeer- en caravanterreinen'.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of wanneer het een oppervlakte van 10 hectare of meer betreft in een gevoelig gebied. Deze (indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de functiewijziging in het bestemmingsplan niet leidt tot specifieke significante milieueffecten die een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Op grond van deze uitkomsten zal het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan, besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied, Veegplan 1', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze zijn gehanteerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1'. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 2

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie, agrarisch gebruik, behoud en herstel van landschapswaarden, cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting, Tuinen, een antennemast en een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/ of cultuurhistorisch en/ of landschappelijk waardevolle landschapselementen en extensief recreatief gebruik.

Artikel 5 Recreatie

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en water en waterhuishoudkundige doeleinden met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Artikel 6 Leiding – Gas

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding en bijbehorende voorzieningen.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

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

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

Het artikel 'Anti-dubbeltelbepaling' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een aantal aanvullende regels opgenomen die voor aanduidingen gelden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 13 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied, Veegplan 1', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenaamde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Algemeen

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Bij het initiatief is gekozen voor het toepassen van een mondelinge omgevingsdialoog. Omwonenden zijn door initiatiefnemer persoonlijk benaderd. Er is aan de bewoners van de benaderde adressen een informatieblad verstrekt met daarop onder andere in het kort een uitleg over het initiatief en de te lopen procedure. Dit informatieblad is door de initiatiefnemer verder mondeling toegelicht.

In de maand maart 2022 zijn de initiatiefnemers op bezoek gegaan bij de omwonenden. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op de voornomen initiatief en hebben geen vragen of opmerkingen welke van invloed zouden kunnen zijn op het initiatief. De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven voorsnog geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen.

In verband met de privacy van initiatiefnemers en geïnformeerde omwonenden is de geanonimiseerde versie van het verslag aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd.

7.2.3 Vooroverleg

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

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

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.

7.2.4 *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Munnikenhof 20 te Terheijden' met planidentificatie NL.IMRO.1719.0bp22munnikenhof20-on01 is voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van 13 januari 2023 voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Drimmelen. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Resultaten ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de ter inzage periode zijn een zienswijze en twee ambtelijke reacties ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze en ambtelijke reacties worden in de 'Nota van Zienswijze' kort behandeld en beantwoord. Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld.

7.2.5 *Vaststelling*

Het bestemmingsplan 'Munnikenhof 20 te Terheijden' met planidentificatie NL.IMRO.1719.0bp22munnikenhof20-vg01 is vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is toegevoegd als onderdeel aan onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal voor een ieder ter inzage gelegd worden voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Drimmelen. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.