

VASTGESTELD

ZANDSTRAAT 2, HOOG ZWALUWE GEMEENTE DRIMMELEN





BESTEMMINGSPLAN ZANDSTRAAT 2, HOOGHE ZWALUWE GEMEENTE DRIMMELEN

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



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Plangebied	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Planvoornemen	7
3.2	Landschappelijke inpassing	8
3.3	Verkeer en parkeren	9
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	24
5.	Randvoorwaarden	26
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.2	Bedrijven en milieuzonering	28
5.3	Bodemkwaliteit	30
5.4	Externe veiligheid	31
5.5	Geluid	34
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.7	Natuurwetgeving	36
5.9	Stikstof	37
5.10	Water	38
6	Juridische aspecten	43
6.1	Systematiek van de regels	43
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	44
7.	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen bij de toelichting

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

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

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

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

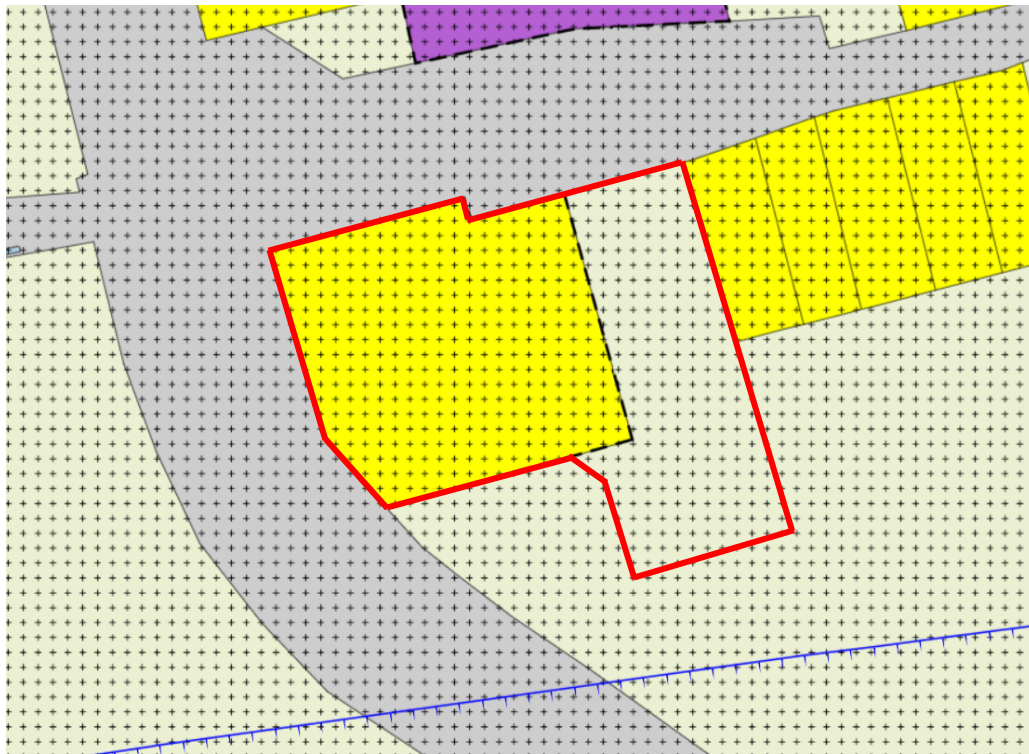
Het plangebied is gelegen aan de Zandstraat in het buitengebied van de gemeente Drimmelen, ten zuiden van de dorpskern Hooge Zwaluwe. Aan de oost-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrenst door landbouwgronden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich aan de Zandstraat een mix van woningen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



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

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



Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied”

Wonen

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

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

Agrarisch - 2

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

Waarde Archeologie – 1

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

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

‘Wetgevingszone – reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook’

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

Het planvoornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in groter verband

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

2.2 Plangebied

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



Ligging plangebied

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



Bestaande situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

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

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



Toekomstige situatie plangebied

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

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

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

3.2 Landschappelijke inpassing

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

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

De landschappelijk inpassing aan de westzijde zal bestaan uit de volgende onderdelen:

- aanplant 2x walnotenboom;
- aanleg grasstroken (120 m²);
- aanplant beukenhaag (40 m) (verwijderen bestaande erfafscheiding);
- behoud lindebomen;
- behouden laurierhaag;
- aanplant 3x gewone es.

De landschappelijke inpassing aan de oost- en zuidzijde zal bestaan uit de volgende onderdelen:

- behouden van 3 solitaire bomen;
- laurierhaag opnemen in nieuwe houtwal;
- aanplant van 6 solitaire landschapsbomen;
- aanplant houtwal (230 m²).



Landschappelijke inpassing

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

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

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Minimale verkeersgeneratie (per 100 m ² bvo)	3,9	3,9
Maximale verkeersgeneratie (per 100 m ² bvo)	5,9	5,9
Minimale verkeersgeneratie totale oppervlakte	42,9	42,9
Maximale verkeersgeneratie totale oppervlakte	62,7	62,7

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

Parkeren

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

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

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

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Toetsing

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

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

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdpogaven:

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

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

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

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

Landelijk gebied

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

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

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

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

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

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

Landelijk gebied (art. 3.71) - Ontwikkelingsrichting

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

1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.
2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.
3. Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

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

Buurtschap Helkant

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



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

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

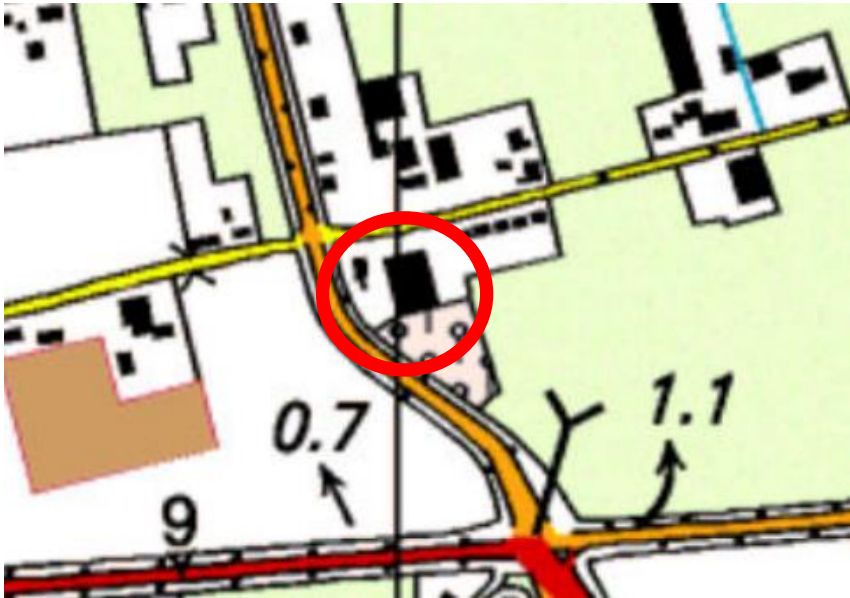


Bestaande situatie Zandstraat/ Heikant

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



Topo tijdreis Zandstraat 2 1997



Topo tijdreis Zandstraat 2 1998

(Verlengde) Zandstraat

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

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

Wagenbergsestraat

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

Zonzeelseweg

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

Wagenberg

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

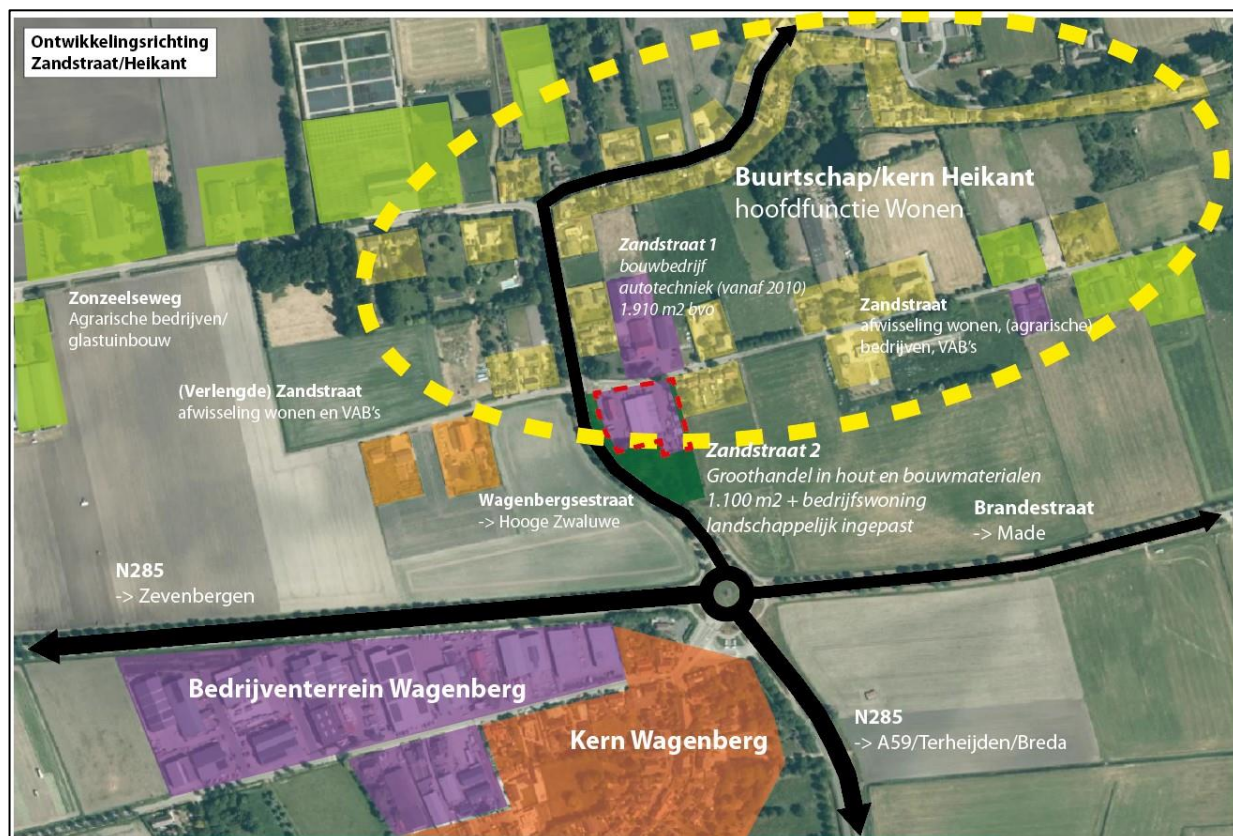
van Wagenberg ca. 170 meter. Ten zuiden van de N285 bevindt zich het bedrijventerrein Wagenberg aan de noordwestzijde van de kern Wagenberg. Dit cluster met bedrijven is vanaf 2004 ontwikkeld.

Gewenste Ontwikkelingsrichting Helkant- Zandstraat 2

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

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

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



Ontwikkelingsrichting Zandstraat/ Helkant

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

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

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

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

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

Ad. 3 Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

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

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

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

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

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

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

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

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

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

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

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

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

1. Categorie 1:

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

2. Categorie 2:

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

3. Categorie 3:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Waardevermeerdering				
<i>Situatie bestaand</i>	<i>Aantal eenheden</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs per eenheid</i>	<i>Totaalprijs</i>
Opp. wonen	ca. 500	m ²	€ 250 ,-	€ 125.000
Opp. tuin 500 – 1.000 m ²	ca. 500	m ²	€ 125 ,-	€ 62.500
Opp. tuin 1.000 – 2.000 m ²	ca. 500	m ²	€ 25 ,-	€ 12.500
Opp. bedrijfswoning	0	m ²	€ 120 ,-	-
Opp. bedrijfsbebouwing niet-agrarisch bedrijf	ca. 1.100	m ²	€ 120 ,-	€ 132.000
Opp. bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf	0	m ²	€ 75 ,-	-
Opp. agrarische cultuurgrond	ca. 1.600	m ²	€ 6 ,-	€ 9.600
Opp. groen	0	m ²	€ 1 ,-	-
Totale waarde bestaand				€ 341.600
<i>Situatie nieuw</i>				
Opp. wonen	0	m ²	€ 250 ,-	-
Opp. tuin	0	m ²		-
Opp. bedrijfswoning	ca. 200	m ²	€ 120 ,-	€ 24.000
Opp. bedrijfsbebouwing niet-agrarisch bedrijf	ca. 1.100	m ²	€ 120 ,-	€ 132.000
Opp. bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf	ca. 2.482	m ²	€ 75 ,-	€ 186.150
Opp. agrarische cultuurgrond	0	m ²	€ 6 ,-	-
Opp. groen	ca. 418	m ²	€ 1 ,-	€ 418
Totale waarde nieuw				€ 342.568
Waardevermeerdering	€ 342.568	-	341.600 =	€ 968

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

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Investerings aanleg en beheer landschapselementen

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

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

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

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

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

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

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

Ook inwoners, ondernemers en stakeholders kunnen in de visie zien wat de ambities zijn en hoe hun plannen en ideeën daarbij aansluiten. Met de visie wil de gemeente bewoners, ondernemers en organisaties inspireren. Het doel is om samen de gemeente nog leefbaarder, veiliger, toekomstbestendiger en duurzamer te maken.

In de visie staan de kaders die de gemeente per gebied belangrijk vindt voor nieuwe initiatieven. Deze kaders zijn de onderdelen van de visie, namelijk de thema's, waarden en ambities. De gemeente bepaalt in de visie niet precies wat er ergens moet gebeuren, maar geeft met de kaders aan wat de gemeente belangrijk vindt. Daarbij worden bewoners, organisaties en ondernemers uitgedaagd om met plannen te komen die hierbij aansluiten.

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

De gemeente streeft naar een toekomstbestendig platteland met ruimte voor inwoners en ondernemers. Recreatie, natuur en landbouw moeten daarbij in balans zijn. Een gezonde agrarische sector is belangrijk als beheerder van een groot deel van het aantrekkelijke buitengebied. Het bestemmingsplan voor het buitengebied geeft de mogelijkheden aan. Aan agrarische bedrijven worden nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden als dit gelijk opgaat met kwaliteitsverbetering van het landschap.

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

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

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

Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied'

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

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

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

Economische Nota Drimmelen

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

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

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

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

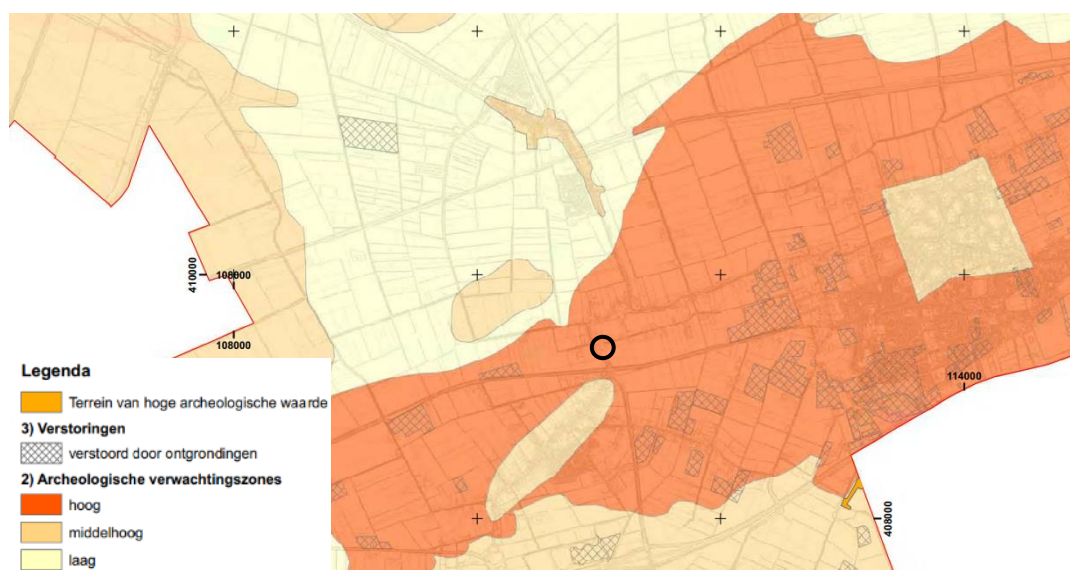
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europees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

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

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

Gemeentelijk beleid

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



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Drimmelen (plangebied zwarte cirkel)

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

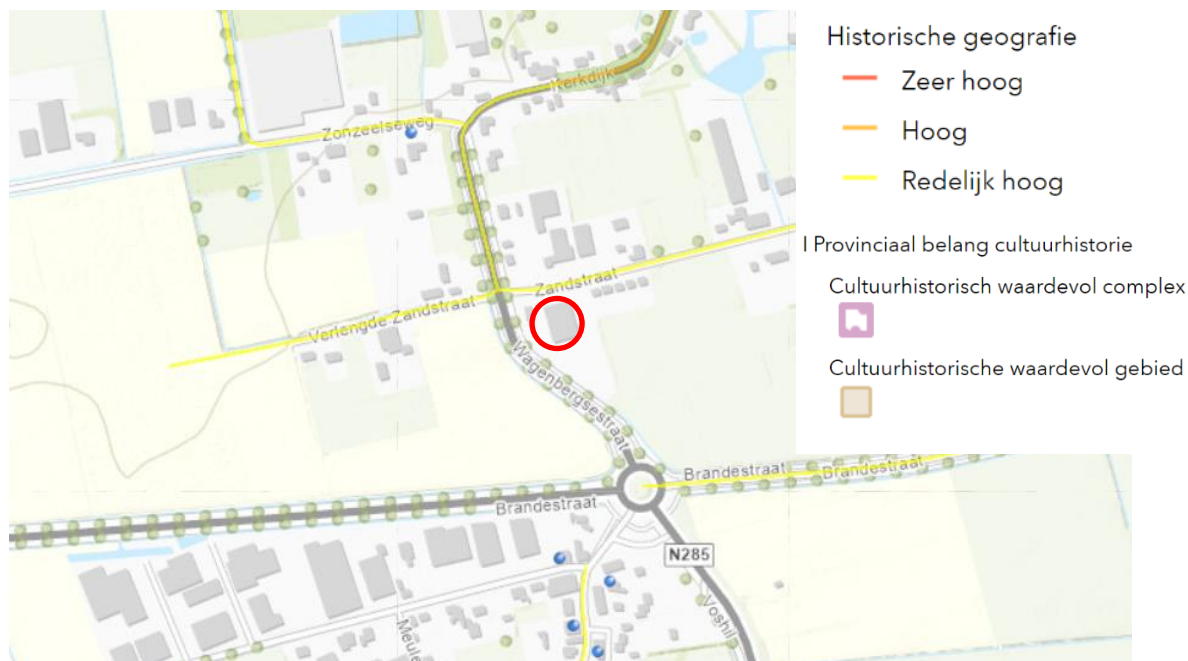
Het planvoornemen betreft voornamelijk een functiewijziging, zonder bouw- of grondwerkzaamheden. Het planvoornemen overschrijdt de grens van 100 m² niet. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht. De huidige dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 1' wordt in dit nieuwe bestemmingsplan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

Cultuurhistorie

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

Provinciaal beleid

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



Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Regio Baronie

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

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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

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

Historische geografie (lijn) – Redelijk hoog

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

Conclusie

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

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk

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

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

Onderzoek

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

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

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

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

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

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

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

Onderzoek

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

Asbest

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

Bodem

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

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

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

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

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

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

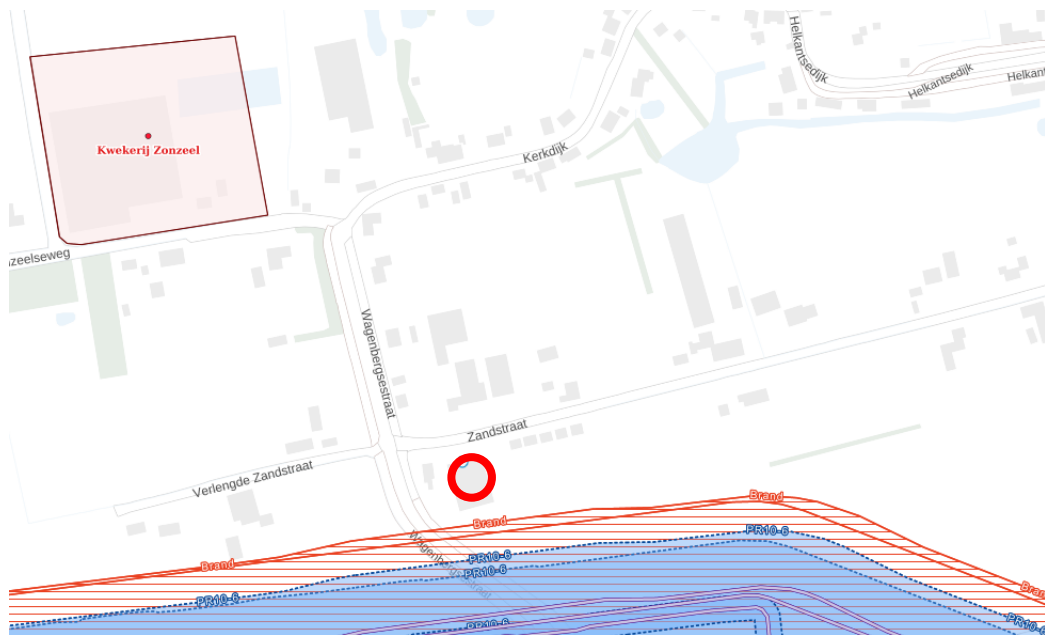
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied ter plaatse van rode cirkel)

Inrichtingen

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

Transport per buisleidingen

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

Wetgeviingszone – reservering voorkeurstracé buisleidingenstrook

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

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

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

Transport over weg of spoor

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

Transport over water

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

Bestrijding en beperking van omvang calamiteit

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

Zelfredzaamheid

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

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluid

Beleid

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

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

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

Onderzoek

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

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

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

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

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

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

Maximale geluidniveaus

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

Verkeersaantrekkende werking

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

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

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

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

Beleid

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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse van het plangebied onder de 18 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

NIBM

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

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

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

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

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

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

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

Quickscan natuurwetgeving

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

Wet natuurbescherming

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

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

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

Conclusie

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

5.9 Stikstof

Beleid

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

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

Onderzoek

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

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

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

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Water

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

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

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

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

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

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

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

Brabant Keur

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

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

Water en rioleringsplan (WRP) 2023-2027

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

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

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

Watertoets

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

Bestaande situatie

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

Hemelwater

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

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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



Uitsnede legger Brabantse Delta (plangebied rood omlijnd)

Toekomstige situatie

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

Hemelwater

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

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	4.200 m ²	4.200 m ²
Bebouwing	1.300 m ²	1.300 m ²
Verharding perceel	2.900 m ²	2.482 m ²
Totaal verhard oppervlak	4.200 m ²	3.782 m ²
Totaal onverhard oppervlak	0 m ²	418 m ²
Afname verhard oppervlak		418 m ²

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

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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

Wateradvies

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

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Drimmelen. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Hierdoor sluit de bestemming Bedrijf aan bij de bestemming van alle andere bedrijven in het buitengebied van Drimmelen, en meer specifiek met het direct tegenover het plangebied gebied gelegen bedrijf Zandstraat 1.

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels

- Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

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

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

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

Vooroverleg

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

Ontwerp

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

Vaststelling

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