

Wijzigingsplan

- Toelichting -

Zeggeweg 3 te Drimmelen

Gemeente Drimmelen

WIJZIGINGSPLAN

- Toelichting -

Zeggeweg 3 te Drimmelen

Gemeente Drimmelen

IDN-nummer: NL.IMRO.1719.0wp21zeggeweg3-vg01

Status: vastgesteld

Datum: 29 maart 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Plangebied	2
1.3. Geldend bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2.1. Omgeving	6
2.2. Planlocatie	6
3. HET PLAN	8
3.1. Algemeen	8
3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	8
4. WIJZIGINGSVOORWAARDEN	10
4.1. Wijziging ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding bouwvlak	10
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	19
5.1. Ladder duurzame verstedelijking	19
5.2. Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied	19
5.3. Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.3.1. Bodem	20
5.3.2. Milieuzonering	20
5.3.3. Geluid	22
5.3.4. Ecologische aspecten	22
5.3.5. Archeologie	24
5.3.6. Verkeer en parkeren	25
5.3.7. Water	26
5.3.8. Duurzaamheid	30
5.3.9. Luchtkwaliteit	30
5.3.10. Gezondheid	32
5.3.11. Externe veiligheid	32
5.3.12. Aanmeldingsnotitie vormvrije mer	33
5.4. Economische uitvoerbaarheid	34
Exploitatieplan	35
5.5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
5.6. Conclusie	36
6. JURIDISCHE TOELICHTING	38

6.1.	Wijzigingsplan	38
6.2.	Bestemmingen	38

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De heer Jorissen en mevrouw Van Stokkom (hierna: initiatiefnemers) exploiteren ter plekke van de Zeggeweg 3 te Drimmelen een paardenhouderij, genaamd 'Stal Stokkom'. Op dit moment is de bedrijfsvoering gericht op het stallen van pensionpaarden, het houden van handelspaarden en trainingspaarden, fokkerijactiviteiten en het geven van lessen aan ruiters die hun paard gestald hebben ter plaatse. Momenteel beschikken initiatiefnemers over een stalcapaciteit voor 30 paarden.

Initiatiefnemers willen hun bedrijfsactiviteiten voor wat betreft de paardenfokkerijactiviteiten intensiveren. Op dit moment wordt een groot deel van de aanwezige stalcapaciteit ingezet voor het stallen van pensionpaarden van klanten. Initiatiefnemers wensen hun fokkerijactiviteiten uit te breiden waardoor het noodzakelijk is om de bestaande stalcapaciteit te vergroten. Het voornemen is om de bestaande stalcapaciteit van Stal Stokkom te vergroten tot 59 paarden.

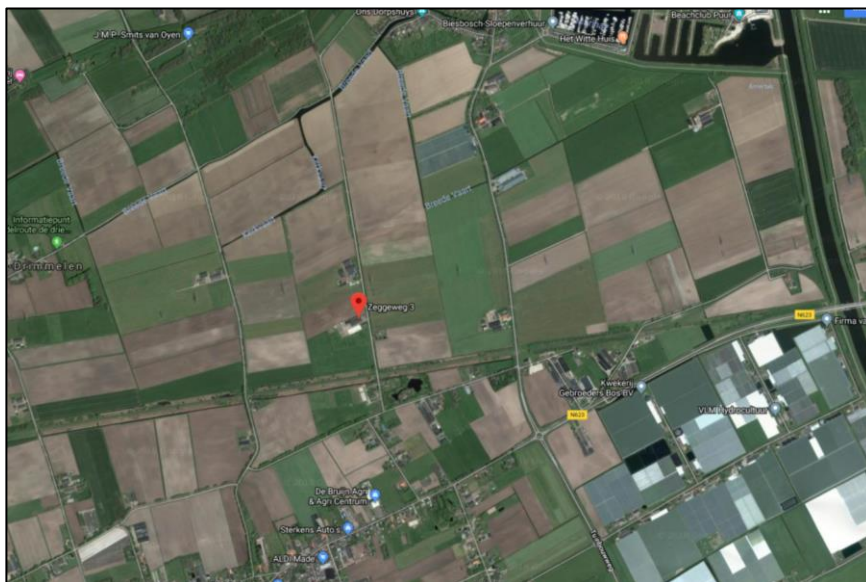
Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de achterzijde van Stal Stokkom een bedrijfsruimte/paardenstal te realiseren waar fokkerijactiviteiten kunnen plaatsvinden, trainingsvoorzieningen in de vorm van een binnenrijbak met stapmolen zullen worden ondergebracht en 4 groepshokken voor paarden aanwezig zijn. Met inachtneming van de beoogde fokkerijactiviteiten is het erg belangrijk om op onderhavige accommodatie te beschikken over professionele trainingsfaciliteiten. Mogelijke kopers zijn immers actief op een hoog niveau in de paardensport. Realisatie van deze paardenstal heeft tot gevolg dat initiatiefnemers hun fokkerijactiviteiten kunnen optimaliseren en volledig kunnen inspelen op de behoeften en wensen van hun klanten. De beoogde uitbreiding zorgt ervoor dat de bedrijfsvoering van Stal Stokkom kan worden doorontwikkeld en geoptimaliseerd.

Na realisatie van onderhavig voornemen zullen initiatiefnemers beschikken over twee binnenbakken, twee buitenbakken, twee paddocks, stallingsruimte en overige trainingsvoorzieningen.

De plannen en uitgangspunten voor onderhavige locatie zijn besproken met de gemeente Drimmelen. Bovenaangehaalde ontwikkeling past binnen de kaders van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Onderhavige toelichting vormt een onderlegger voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1' van de gemeente Drimmelen waarin meerdere ontwikkelingen op basis van een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen. Onderhavig plangebied is gelegen aan de Zeggeweg te Drimmelen, welke in het zuiden uitmondt op de Witteweg. Dit betreft een weg direct ten noorden van de kern Made, tussen Made en Drimmelen in.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (bron: GoogleMaps)

Het betreffend plangebied bestaat uit het bestaande bedrijfsperceel aan de Zeggeweg te Drimmelen. In onderstaande figuur is onderhavig plangebied met rood aangeduid.



Figuur 2 Globale ligging plangebied (rode contour) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen op 13 maart 2014 en op 23 december 2015 onherroepelijk in werking. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming ‘Agrarisch – 1’ met een functieaanduiding ‘paardenhouderij’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’.

Voorts is op onderhavige locatie het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Veegplan 1’ van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen op 5 maart 2020 en deels in werking getreden op 7 oktober 2020. Onderhavig veegplan heeft geen ingrijpende wijzigingen tot gevolg voor onderhavig plangebied. De ter plekke geldende bestemming en dubbelbestemming worden in het Veegplan gehandhaafd.



Figuur 3 Geldend bestemmingsplan met globale duiding locatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 1: In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven;

Hoofdstuk 2: De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur, is in hoofdstuk 2 toegelicht;

Hoofdstuk 3: Een beschrijving van het plan is in hoofdstuk 3 opgenomen;

Hoofdstuk 4: Hierin zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, alsmede de toetsing hieraan;

Hoofdstuk 5: De haalbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 5. Dit betreft een beschrijving van het relevante beleid van de gemeente en de gevolgen van het plan voor het milieu en de omgeving, alsmede de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

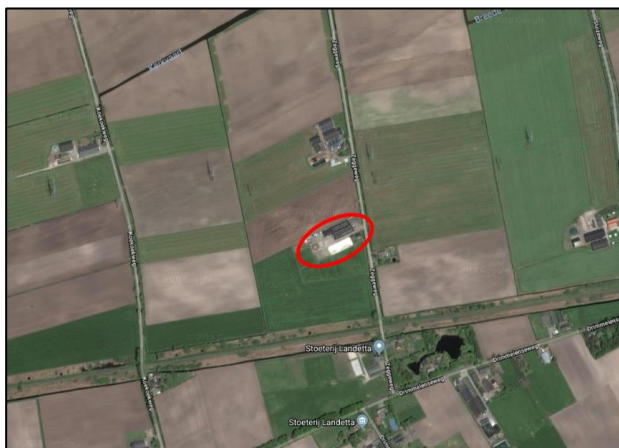
Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk zijn de juridische regels toegelicht.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen, gelegen aan de Zeggeweg welke in het zuiden uitmondt in de Witteweg. Dit betreft een weg direct ten noorden van Made, tussen Made en de spoorlijn in.

Ten zuiden van onderhavige locatie is de kern Made gelegen. De Zeggeweg is een weg waaraan met name agrarische bedrijven gevestigd zijn, gescheiden door agrarische gronden. Aan de overzijde van onderhavig plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. Op ruime afstand van onderhavige locatie zijn eveneens twee agrarische bedrijven gesitueerd.



Figuur 4 Luchtfoto met de bedrijfslocatie (indicatief) bij rood kader (bron: Google Maps)

2.2. Planlocatie

Het perceel van de planlocatie aan de Zeggeweg te Drimmelen wordt aan de oostzijde begrensd door de Zeggeweg met aan de overzijde een agrarisch bedrijf. Aan de noord-, zuid- en westzijde zijn weilanden gelegen.



Figuur 5 Zij aanzicht (zuidzijde) onderhavig plangebied (bron: Google Streetview)

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen



Figuur 6 Zijaanzicht (noordzijde) onderhavig plangebied (bron: Google Streetview)

3. HET PLAN

3.1. Algemeen

Initiatiefnemers exploiteren ter plaatse van de Zeggeweg 3 te Drimmelen momenteel een paardenhouderij. Deze paardenhouderij heeft zich gespecialiseerd in het stallen van pensionpaarden, het houden van handelspaarden en trainingspaarden, fokkerijactiviteiten en het geven van lessen aan ruiters. Stal Stokkom heeft het voornemen om de fokkerijactiviteiten, de stalcapaciteit en de trainingsfaciliteiten uit te breiden en te professionaliseren zodat hun bedrijfsvoering kan worden doorontwikkeld.

Met inachtneming van het verruimen van de fokkerijactiviteiten, zijn initiatiefnemers voornemens om aan de achterzijde van Stal Stokkom een paardenstal te realiseren waarin trainingsvoorzieningen in de vorm van een binnenrijbak met trainingsmolen en longeercirkel zullen worden ondergebracht en 4 groepshokken voor paarden. Voorts beogen initiatiefnemers aan de zuidzijde van onderhavig plangebied een nieuwe buitenbak te realiseren. Het bouwvlak is echter te smal en ondiep om onderhavige ontwikkelingen mogelijk te maken. Derhalve wensen initiatiefnemers het bestaande bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare.

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Drimmelen. Boven aangehaalde ontwikkeling past binnen de kaders van de in artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1', opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het plangebied voor onderhavig plandeel ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen, aan de Zeggeweg. Dit betreft een weg welke in het zuiden uitmondt in de Witteweg en in het noorden in de Ruilverkavelingsweg.

Aan de achterzijde van onderhavig perceel zal een nieuwe paardenstal worden gerealiseerd. Voorts zal aan de zuidzijde van onderhavig perceel een nieuwe buitenbak worden opgericht. Initiatiefnemers zijn voornemens om het huidige kwaliteitsniveau in bedrijfsuitstraling te handhaven. Daarnaast beogen initiatiefnemers om in het kader van een representatieve bedrijfsuitstraling het perceel landschappelijk in te passen met leilindes, iepen, een struweelrand en een boomgaard.



Figuur 7 Landschappelijke inpassing

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

4. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 3.7.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied” en “Buitengebied, Veegplan 1”. De gele passages en doorhalingen vormen hierbij onderdeel van het bestemmingsplan “Buitengebied, veegplan 1”. De overige passages zijn onderdeel van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

De wijzigingsbevoegdheid ziet op de mogelijkheid van vergroting en/of vormverandering van het agrarisch bouwvlak. Naast de toepassing die wordt gegeven aan onderstaande wijzigingsbevoegdheid wordt met dit plan voorzien in het adequaat bestemmen van bestaand gebruik in de vorm van ‘Pensionstalling in bestaande oppervlakte’. Hiervoor wordt voorzien in een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – 35’ op de verbeelding en in de regels.

4.1. Wijziging ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding bouwvlak

De voorwaarden voor vergroting en/of vormverandering van de aanduiding bouwvlak zijn opgenomen in artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 1”. In onderstaande worden de voorwaarden weergegeven met hierop volgend per voorwaarde de beantwoording op welke wijze aan de voorwaarde wordt voldaan:

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding ‘bouwvlak’, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *de aanduiding ‘bouwvlak’, gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied ecologische verbindingszone / herstel watersysteem’ mogen uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;*

Ter plekke van onderhavig plangebied is de aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied’ niet van toepassing.

- b. *de aanduiding ‘bouwvlak’, gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem’, of die door vormverandering of vergroting komt te liggen ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem’ mag uitsluitend worden uitgebreid of van vorm veranderd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;*

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

Ter plekke van onderhavig plangebied is de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem' niet van toepassing.

- c. *de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak', danwel ten behoeve van het bepaalde onder f; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen. Indien echter sprake is van een locatie, met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte-voor-ruimte', waar gebruik is gemaakt van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' of de regeling 'Ruimte-voor-ruimte' geldt het volgende. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, wordt géén uitbreiding van het ruimtebeslag van de (voormalige) bedrijfslocatie toegestaan ten opzichte van de bestaande aanduiding 'bouwvlak';*

Initiatiefnemers hebben zich de afgelopen jaren zowel gericht op het fokken van paarden als het stallen van pensionpaarden van klanten. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande stalcapaciteit en voorzieningen ten behoeve van de fokkerijactiviteiten uit te breiden. Initiatiefnemers beogen hierbij de trainingsfaciliteiten uit te breiden, zodat de fokkerijactiviteiten op professioneel niveau kunnen worden geëxploiteerd. In dit verband wordt onder andere voorzien in een nieuwe paardenstal en een buitenbak. Het bestaande agrarische bouwvlak is hiervoor te smal en te ondiep om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Een vergroting van het bouwvlak is vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling, noodzakelijk. Dit wordt onderstreept door het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dat als **Bijlage 1** bij de toelichting is opgenomen.

- e. *voor grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven (inclusief paardenhouderijen), niet-grondgebonden agrarische bedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven is vergroting tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;*

In onderhavige situatie wordt voorzien in een paardenhouderij, waarbij het agrarische bouwvlak met de aanduiding 'paardenhouderij' wordt vergroot tot maximaal 1,5 hectare. Daarmee is aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

- f. *Voor grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijbedrijven, is vergroting tot een omvang van maximaal 2 ha toegestaan;*

In onderhavige situatie is sprake van een paardenhouderij welke op grond van het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijf. Met inachtneming van voorwaarde 'e' mag het bouwvlak van een paardenhouderij maximaal worden uitgebreid tot 1,5 hectare. Voorwaarde 'f' is derhalve niet van toepassing op onderhavige situatie.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

g. ten behoeve van grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven is bovenop de maximale omvang als bepaald onder d. een uitbreiding aan het bouwvlak toegestaan in de vorm van een differentiatievlak met de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied ruwvoedervoorziening', waarbij:

1. deze aanduiding maximaal 0,5 ha bedraagt;
2. ter plaatse uitsluitend ruwvoedervoorzieningen zijn toegestaan;
3. géén gebouwen zijn toegestaan;
4. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate moet zijn aangewezen op de opslag van ruwvoer;
5. ter nadere invulling van het bepaalde onder punt 4 bedraagt de veebezetting niet meer dan 3.35 GVE/ha, berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie;
6. de ruimte voor ruwvoeder voorzieningen binnen de aanduiding bouwvlak niet aanwezig is;
7. ten aanzien van de uitbreiding advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt ingewonnen;

Initiatiefnemers breiden het bestaande bouwvlak uit tot maximaal 1,5 hectare overeenkomstig de voorwaarde als bedoeld onder e. Het planvoornemen is niet gericht op het realiseren van een ruwvoedervoorziening dan wel het opslaan van ruwvoer. Voorwaarde g is derhalve niet van toepassing.

- h. voor intensieve veehouderij en de intensieve veehouderijtak is een uitbreiding toegestaan tot een maximale omvang van 1,5 ha, mits sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij (conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij);*

In deze situatie is het uitbreiden van een paardenhouderij aan de orde. De voorwaarde als bedoeld onder h is niet van toepassing.

- i. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tot een omvang van 4 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;*

In deze situatie is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf met als gevolg dat deze voorwaarde niet van toepassing is.

- j. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bometeelt' is ten behoeve van boomteeltbedrijven een uitbreiding aan het bouwvlak toegestaan in de vorm van een differentiatievlak met de aanduiding 'wetgevingzone - permanente tov' met een maximale omvang van 1 ha, waarbij ter plaatse uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan; gebouwen zijn hierop niet toegestaan; ten aanzien van de noodzakelijkheid van de uitbreiding wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;*

In deze situatie is geen sprake van een boomteeltbedrijf waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is.

- k. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:*
- 1. landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting plaats te vinden en in stand gehouden te worden; Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien sprake is van:*
 - een vergroting ten behoeve van een intensieve veehouderij (inclusief paardenhouderij), dan dient ten minste 10% van de oppervlakte van het 'bouwvlak' te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. Deze landschapsinpassing mag buiten het 'bouwvlak' worden gerealiseerd;*
 - een vergroting ten behoeve van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij (inclusief paardenhouderij), en het niet mogelijk is landschappelijke inpassing middels erfbeplanting te realiseren, dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij*

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied".

Voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvalk geldt het vereiste van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is de minimale omvang van de landschappelijke inpassing kwantitatief gemaakt door tenminste een oppervlakte overeenkomend met 10% van de oppervlakte van het bouwvlak te (buiten het bouwvlak) te gebruiken voor de landschapsinpassing.

De minimale omvang van de landschapsinpassing kan onder omstandigheden groter zijn, vanuit de kwalitatieve voorwaarde dat de totale ontwikkelingslocatie zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. Voor de ontwikkeling aan de Zeggeweg 3 is een landschap inpassingsplan opgesteld. Hierbij is het totale bouwvlak en de directe omgeving voorzien van een passende landschapsinpassing. Het bouwvlak bedraagt na wijziging 15.000 m². De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Groen – Landschappelijke inpassing' waarin de landschapsinpassing een plek krijgt bedraagt 2582 m². Dit komt neer op 17,2 % van de oppervlakte van het bouwvlak.

Initiatiefnemers zijn hierbij voornemens om het perceel in te passen met leilindes, iepen, struweelrand, en een boomgaard. Deze streekeigen beplanting past binnen het kader van de gemeentelijke structuurvisie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied".



Zowel de aanleg als de instandhouding van de landschapsinpassing is geborgd in het onderlinge verband van de planregels van de bestemmingen 'Agrarisch - 1' en 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

Het landschapsinpassingsplan is als **Bijlage 1** bij de regels opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde als bedoeld onder k.

2. *kwaliteitsverbetering: indien sprake is van een vergroting van het bouwvlak boven de 1,5 ha dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*

Het bouwvlak zal in onderhavige situatie worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare met als gevolg dat deze voorwaarde niet van toepassing is.

3. *zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;*

Met inachtneming van het landschapsplan en de schetsplannen van de te bouwen paardenstal, wordt duidelijk dat onderhavig bouwvlak zo compact mogelijk zal worden ingericht. De nieuwe paardenstal zal aan de achterzijde van de bestaande bebouwing worden opgericht en de buitenbak zal aan de zuidzijde van de bestaande buitenbak worden opgericht. Daarmee wordt aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

4. *ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;*

Momenteel hebben initiatiefnemers een tekort aan ruimte voor het doelmatig exploiteren van hun fokkerijactiviteiten. Het gebruik van de bestaande bebouwing zal worden voortgezet en er zal een uitbreiding, in de vorm van een paardenstal en een buitenbak, worden gerealiseerd. Er zijn geen gebouwen die buiten gebruik zijn en daarmee voor sloop in aanmerking zouden komen.

5. *parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;*

Het parkeren vindt momenteel al op eigen terrein plaats. Ook bezoekers hebben de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Aan de noordzijde van onderhavig plangebied is voldoende ruimte aanwezig om daarin te voorzien. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

- l. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;*

In hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken volgt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;*

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch – 1' komt naar voren dat onderhavige bestemming niet alleen is gericht op de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie en agrarisch gebruik, maar ook op het behoud en herstel van landschapswaarden, instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken en cultuurhistorische waarden. Onderhavige ontwikkeling is gericht op het voortzetten van de huidige activiteiten en het uitbreiden van de paardenhouderij. Indien de beoogde ontwikkeling doorgang vindt, heeft dit tot gevolg dat het terrein zal worden uitgebreid ten behoeve van het realiseren van een nieuwe paardenstal, buitenbak en paddocks. Ondanks dat er sprake is van het realiseren van diverse voorzieningen, is bij de vormgeving van de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Om en nabij het plangebied zal worden voorzien in nieuwe aanplant waarmee zorg wordt gedragen voor een inpassing van de te realiseren bebouwing.

Voorts heeft onderhavig voornemen geen invloed op de cultuurhistorische waarden van onderhavig plangebied. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken wordt immers geen waardevolle beplanting verwijderd. Onderhavig voornemen is juist gericht op het landschappelijk inpassen van de te realiseren bebouwing. Voorts heeft onderhavige ontwikkeling niet tot gevolg dat het reliëf, het sloten- of wegenpatroon of de architectuur worden gewijzigd.

- n. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*

Initiatiefnemers exploiteren aan de Zeggeweg 3 te Drimmelen een paardenhouderij. Op dit moment handelen zij in overeenstemming met natuur-, milieu-, en dierenwelzijnswetgeving. Indien de beoogde bebouwing wordt opgericht, zullen initiatiefnemers hiervoor gebruik maken van de onherroepelijke Wnb vergunning en de vereiste toestemmingen vragen in het gemeentelijke vergunningenspoor. Verwacht mag worden dat voldaan kan worden aan de te verlenen toestemmingen / vergunningen. Daarmee wordt aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

- o. *de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij of een intensieve veehouderij mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;*

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is circa 2,5 kilometer ten noorden van onderhavig plangebied gelegen en betreft het gebied 'Biesbosch'. Initiatiefnemers hebben een 'quickscan flora en fauna' laten verrichten, waarvoor wordt verwezen naar **bijlage 4** bij deze toelichting.

Nadien is op 8 september 2020 met kenmerk Z/081793 een Wet natuurbeschermingswetvergunning verleend. Hiervoor wordt verwezen naar **bijlage 5** bij deze toelichting.

Op basis van de inmiddels onherroepelijke Wnb vergunning en de borging van deze vergunning in de regels van het wijzigingsplan is verzekgesteld dat geen significant negatieve effecten op de N2000-gebieden plaatsvinden.

- p. *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*

In hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken volgt dat onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen tot gevolg heeft voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven. De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak voor de fokkerijactiviteiten van de paardenhouderij betekent géén toevoeging van een geurgevoelig object, de uitbreiding vindt hierbij afwaarts van andere agrarische bouwvlakken plaats en op voldoende afstand (meer dan 50 m). Hiermee vormt de uitbreiding geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

- q. *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt. Bij intensieve veehouderijen dient nadrukkelijk het aspect geur te worden afgewogen;*

In hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken volgt dat ten gevolge van onderhavige ontwikkeling het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

- r. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden).*

Ten behoeve van de nieuw te realiseren bebouwing en verharding is contact opgenomen met het Waterschap Brabantse Delta. Naar aanleiding van dit overleg is besloten om het hemelwater, dat valt op de nieuwe dakverharding en oppervlakteverharding, op te vangen en oppervlakkig af te voeren, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren infiltratievoorziening in de vorm van een retentiebekken. Dit retentiebekken zal aan de westzijde van onderhavig plangebied worden gesitueerd. Dit nieuw te realiseren retentiebekken heeft een capaciteit van 91 m³. Indien de poel de maximale capaciteit heeft bereikt, kan het hemelwater overlopen naar de sloot, welke aan de westzijde van de poel is gelegen. Zie hiervoor ook **Bijlage 6** bij de toelichting.

5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden, moet worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten, alsmede aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

5.1. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Bro zijn de regels voor duurzame verstedelijking opgenomen, de voormalige ladder. Hierin worden eisen gesteld aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat het bestemmingsplan een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling.

Er kan worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling indien sprake is van een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het realiseren van een paardenstal, buitenbak en paddocks wordt, gelet op de jurisprudentie, niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

5.2. Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied

De gemeente Drimmelen heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied, Veegplan 1" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het vergroten dan wel van vorm veranderen van een agrarisch bouwvlak. Daarmee is deze wijziging in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

5.3. Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

5.3.1. Bodem

Initiatiefnemers beogen hun bestaande bedrijfsvoering te professionaliseren en hun activiteiten, gericht op het fokken van paarden, uit te breiden. Om deze uitbreiding mogelijk te maken, beogen initiatiefnemers het agrarische bouwvlak te vergroten. Omdat het agrarisch bouwvlak op onderhavig adres zal worden vergroot, is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Uit dit onderzoek vloeit voort dat ter plekke geen noemenswaardige bodemvreemde materialen en bodemvreemde bijmengingen of verontreinigingen zijn aangetroffen.

Derhalve moet worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn aan de voorgenomen uitbreiding van het agrarisch bouwblok op onderhavig adres.

5.3.2. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering
De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandsstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een “gemengd gebied” kan worden beschouwd. In voorliggend geval is echter sprake van een rustig buitengebied.

Op basis van de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering 2009’ kan de agrarische bedrijfsvoering op de locatie Zeggeweg 3 worden geschaard onder de categorie ‘paardenfokkerijen’. Hiervoor geldt een grootste richtafstand voor het aspect geur van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt in de bestaande situatie ruimschoots voldaan.

Voorts wordt de beoogde paardenstal aan de achterzijde van onderhavig plangebied gerealiseerd. Dat heeft tot gevolg dat de afstand tot de openbare weg en het daaraan gelegen agrarische bedrijf op de locatie Zeggeweg 6 te Drimmelen, wordt vergroot.

Voorts geldt dat de mestbak en buitenrijbakken op voldoende afstand zijn gelegen van omliggende percelen, waaronder het dichtstbijgelegen perceel Zeggeweg 6. Eventuele stofoverlast voor klanten en omliggende woonpercelen wordt voorkomen door de bakken bij droogte te sproeien. Lichthinder is hierbij niet aan de orde door middel van het richten van de lichtmasten die qua hoogte zeer beperkt blijven. Op grond van het geldende bestemmingsplan buitengebied / Veegplan 1 zijn lichtmasten slechts tot en met 6 meter bouwhoogte toegestaan.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Daarnaast is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

5.3.3. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

In onderhavig geval is er geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe bebouwing betreft géén geluidsgevoelige objecten.

Voorts leidt de uitbreiding van de fokkerijactiviteiten niet tot een substantiële wijziging in het aantal verkeersbewegingen. Onderhavige uitbreiding genereert immers geen extra verkeersaantrekkende werking omdat wettelijke leveringen van voer worden voortgezet. Enkel zal per levering een grotere hoeveelheid aan voer worden afgeleverd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3.4. Ecologische aspecten



Figuur 8 Natuurgebieden: Brabants Natuurnetwerk met aanduiding plangebied (rood)
(<https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan/>)

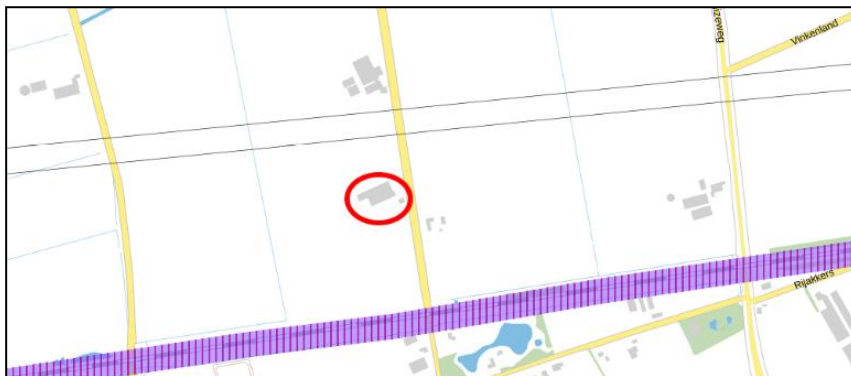
Wet Natuurbescherming

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van Alterra blijkt dat het plangebied zich niet in of in de directe nabijheid van Natura2000-gebieden bevindt. Het Natuur Netwerk Brabant (als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland) is wel nabij gelegen.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

Natuur Network Brabant

In de Interim Omgevingsverordening is het plangebied niet aangewezen als Brabants Natuurnetwerk.



Figuur 9 Interim Omgevingsverordening, Themakaart natuur en landschap met aanduiding plangebied (rood)

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

In voorliggend geval is onderzoek uitgevoerd naar het aspect flora en fauna. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**. Uit dit onderzoek vloeit voort dat onderhavig planvoornemen geen effect zal hebben op het nabijgelegen NNB. Gezien de aard van de voorgeno- men plannen is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ont- staan op het Natura 2000-gebied als gevolg van oppervlakteverlies, ver- snippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten door de voorgenomen plannen.

Vanaf 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in wer- king. Deze wet heeft onder andere de Wet Natuurbescherming gewijzigd. Een onderdeel van de wet is dat er een vrijstelling geldt voor stikstofde- positie vanwege de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten.

Voor de gebruiksfase geldt deze vrijstelling niet. Voor de gebruiksfase wordt gebruik gemaakt van de onherroepelijke Wnb vergunning. Deze vergunning is gevoegd als bijlage bij de planregels en staat hiermee in

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

onderling verband. Met de planregels wordt voorzien in een 1 op 1 inpassing van de onherroepelijke Wnb vergunning en wordt geborgd dat significant negatieve effecten op de N2000-gebieden worden voorkomen.

Uit het onderzoek blijkt dat onderhavig planvoornemen niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

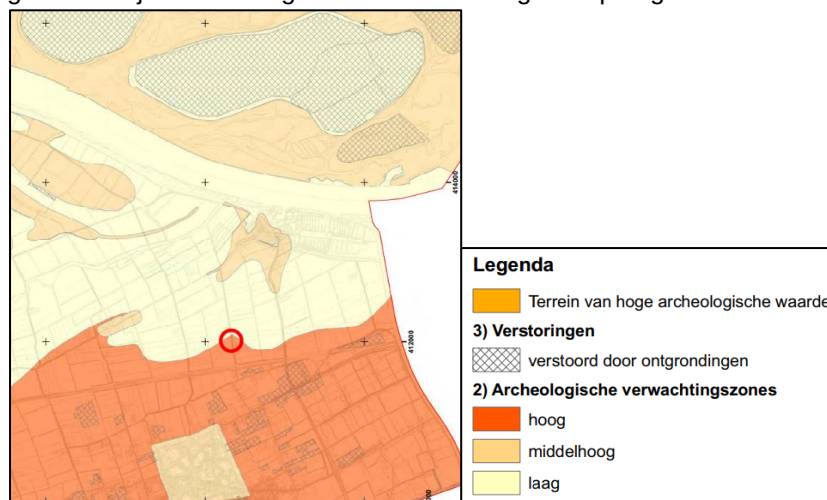
5.3.5. Archeologie

Archeologische monumentenzorg

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke archeologische beleidskaart geraadpleegd.



Figuur 10 Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

Uit bestudering van de archeologische beleidskaart blijkt dat ter plekke van de uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie, sprake is van een hoge archeologische verwachtingszone. Deze archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen bevat ook de beleidsregels die betrekking hebben op de verwachtingszones. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt als uitgangspunt dat een aanlegvergunning verplicht is indien een bodemingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100m² of meer. Onderdeel van

de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.

Aangezien meer dan 100 m² bodemverstoring plaatsvindt, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoeksbureau 'Bureau voor Archeologie' heeft ter plekke van het plangebied een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit het bureau- en inventariserend veldonderzoek blijkt dat de dubbelbestemming archeologie in het westen van het plangebied moet worden gehandhaafd. De beoogde bouw van een binnenbak is toelaatbaar als rekening wordt gehouden door graafwerkzaamheden tot in het potentiële archeologische niveau (vanaf 45 cm -mv) te vermijden. Het plaatsen van poeren kan als een toelaatbare verstoringen worden beschouwd als de totale omvang van de graafwerkzaamheden tot in dit niveau maximaal 2% van het te bebouwen oppervlak omvat. De rest van het plangebied kan worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

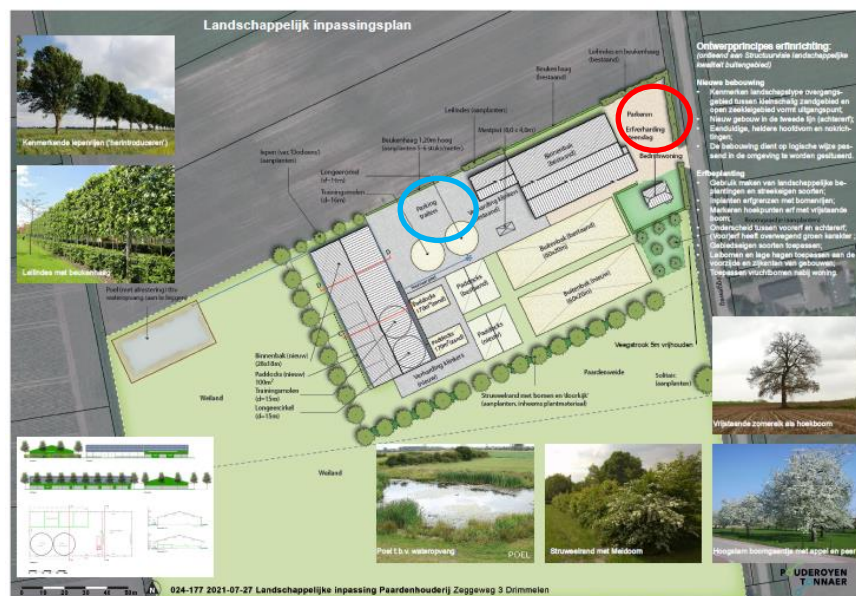
5.3.6. Verkeer en parkeren

Momenteel is op onderhavige bedrijfslocatie één paardenstal aanwezig. Deze paardenstal biedt ruimte voor het stallen van 30 paarden. De nieuw op te richten paardenstal is gericht op het exploiteren van fokkerijactiviteiten en biedt ruimte aan 59 paarden.

Drimmelen is een rustig gehucht, waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt. De bedrijfslocatie beschikt over een ruime in- en uitrit, waardoor de locatie op een veilige wijze is ontsloten. De uitbreiding van de paardenhouderij heeft nauwelijks gevolgen voor de verkeersstructuur, wekelijkse leveringen van voer worden immers voortgezet, enkel de hoeveelheid voer per levering zal worden vergroot. Het bestaande wegennet is in elk geval geschikt voor de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen.

Voorts is op de bouwkafeel afdoende parkeerruimte aanwezig. Aan de noordzijde van de bedrijfslocatie is genoeg parkeergelegenheid aanwezig waardoor bezoekers op eigen terrein kunnen parkeren. Ter plekke van onderhavige situatie kan op twee gedeelten van de bouwkafeel worden geparkeerd. In onderstaande figuur worden beide parkeerterreinen inzichtelijk gemaakt.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen



Figuur 11 Landschappelijke inpassing met aanduiding parkeerterreinen

Ter plekke van de rode aanduiding is parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers van de pensionstalling. Op gronden met de blauwe aanduiding kunnen bezoekers met trailers parkeren. Derhalve kan de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgevangen.

5.3.7. Water

Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

De toelichting is hierbij geoptimaliseerd naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap en nader contact met het waterschap in relatie tot de technische vormgeving van de infiltratievoorziening.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel).

De drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak is per 1 april 2021 gewijzigd van 2000 m² naar 500 m². De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water vast te moeten houden, vanwege de toename aan (langdurig) droge perioden.

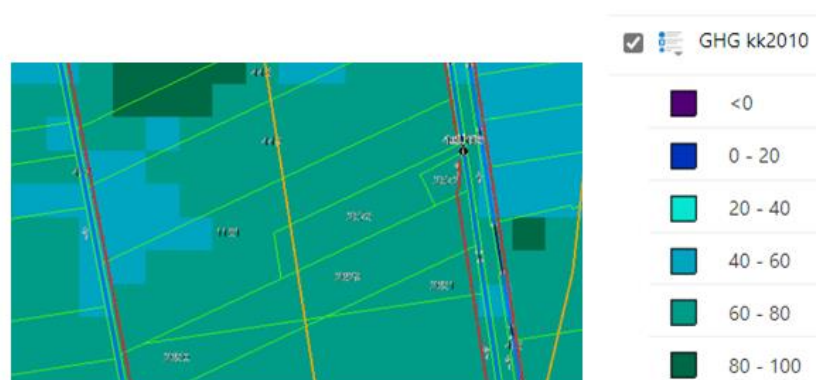
De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

Toename verhard oppervlak: 3.026 m²
Compensatie conform regeling waterschap 60 mm
Gevoeligheids factor 0,5 (i.p.v. voorheen 1)

Aanlegdiepte boven de aangegeven GHG. GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) conform GHG gegevens Geo-informatie systeem Brabantse Delta.

Berekening van de vereiste capaciteit van het retentiebekken / poel komt op basis van T 100 (bui met een herhalingsstijd van 100 jaar) derhalve neer op: $3.026 \times 0,06 \times 0,5 = 91 \text{ m}^3$. Deze capaciteit wordt daadwerkelijk gerealiseerd.



Figuur: GHG ter plaatse van de planlocatie volgens het Geo-informatie systeem Brabantse Delta

Noodoverloop:

Indien de poel de maximale capaciteit heeft bereikt, kan het hemelwater overlopen naar de sloot, welke aan de westzijde van de poel is gelegen.

Op maximaal water niveau infiltratievoorziening wordt voorzien in een overstort in de vorm van een noodoverloop naar de A watergang op een zodanige hoogte dat de overloop alleen kan plaats vinden bij buien groter dan T100. Gekozen wordt voor een PVC buis diameter van 110 mm.

Knijpvoorziening:

Een geknepen afvoer naar de sloot in de vorm van een pijpje met een diameter van 40 mm wordt aangebracht ter hoogte van de bodem van de retentie voorziening.

Samenvatting resultaten:

Peil gebouwen	0,90+ NAP
Maaiveld	0.40+ NAP
Max waterniveau infiltratievoorziening	0,20+ NAP
Noodoverloop = max watern. b.o.b.	0,20+ NAP
Knijpvoorziening b.o.b. 0,50-mv =	0.10- NAP
Bodem retentievoorziening	0,30 - NAP

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

GHG conform opgave waterschap	0,60- NAP
A watergang waterniveau	1.00- NAP
Bergend vermogen netto	91 m3
diepte t.o.v. maaiveld	0,50 m

Melding:

De aanleg van de infiltratievoorziening op basis van afvoer naar de A watergang is meldingsplichtig.

A watergang en landschappelijke inpassing:

Hagen, bomen en voorzieningen binnen 5 meter van een A watergang zijn vergunning plichtig. Het onderhoud van de A watergang met het daartoe geëigende materiaal dient in beginsel aan 2 zijden mogelijk te zijn. De nieuw aan te brengen beplanting waaronder het boomgaardje wordt buiten de 5 meter gehouden waardoor een vergunning dan wel melding niet aan de orde is.

Het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen

Het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC geldt als een uitgangspunt bij deze ontwikkeling.

5.3.8. Duurzaamheid

In het verlengde van het Water en Rioleringsplan Drimmelen 2018-2022 en het programma Duurzaamheid 2021 kan worden vermeld dat in de realisatiefase van de gebouwen gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen conform het gemeentelijke beleid en géén gebruik zal worden gemaakt van uitlogende materialen. Voor de beschrijving van de afvoer, infiltratie en berging van regenwater wordt verwezen naar paragraaf 5.3.7.

5.3.9. Luchtkwaliteit

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

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

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

Onderhavige ontwikkeling zal niet leiden tot een dusdanig aantal toenevende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 321 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 50% vrachtverkeer. Echter, de nieuwe paardenstal zal geen 321 extra verkeersbewegingen per dag genereren, waardoor dit planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	321
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 14 Uitsnede NIBM-tool

Gezien de schaal van het project – te weten de toevoeging van een bedrijfsfunctie aan een bestaande bedrijfsfunctie – wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.3.10. Gezondheid

De planontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een fokkerij van paarden, waarbij sprake is van een bestaande bedrijfswoning die wederom wordt bestemd. Er is geen sprake van een toevoeging van gevoelige objecten (zoals woningen of een kinderdagverblijf oid). Daarnaast vindt de uitbreiding van het bouwvlak afwaarts van bestaande gevoelige objecten plaats. Specifieke aandacht voor gezondheidsaspecten vanwege kippen of geiten bedrijven in de (ruime) omgeving van het plangebied is voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet relevant.

5.3.11. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, gevaarlijke transportassen ofwel risicovolle hogedruk buisleidingen.

De huidige bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn als een beperkt kwetsbaar object te beschouwen in de zin van artikel 1 van het BEVI. De situatie van de agrarische bedrijfswoning verandert niet. De bedrijfsruimten van het agrarisch bedrijf worden uitgebreid. Deze uitbreiding betekent evenwel niet dat hiermee sprake is van de realisatie van bedrijfsgebouwen waarbij ruimte wordt geboden voor het verblijf van grote aantallen personen danwel dat sprake is van gebouwen waarbij sprake is van aanwezigheid van personen met verminderde zelfredzaamheid. Ook na uitbreiding van de agrarische bedrijfsgebouwen blijft sprake van een situatie met beperkt kwetsbare objecten.

Het een en ander betekent dat er geen relevante verandering in het externe veiligheidsrisico plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3.12. Aanmeldingsnotitie vormvrije mer

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

D.14 onder 12: ‘100 stuks paarden of pony’s (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. (Rav cat. K.2 en K.4),’

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

De beoogde ontwikkeling behelst de uitbreiding van een paardenhouderij tot en met 59 paarden. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D14 onder 12. Het bestemmingsplan is daarom vanuit het oogpunt van het Besluit m.e.r. niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom een zogenaamde aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. nodig teneinde te kunnen beoordelen of sprake is van een noodzaak voor het opstellen en procedureel doorlopen van een milieueffectrapportage. In de beoordeling dient hierbij rekening te worden gehouden met de criteria, zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijnen milieubeoordeling projecten:

- kenmerken project/activiteit;
- plaats van project/activiteit;
- samenhang met andere activiteiten;
- kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen.

De kenmerken en locatie van het project zijn weergegeven in hoofdstuk 2 en 3 van deze plantoelichting. Gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor dit wijzigingsplan is dan ook geen mer- procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het besluit m.e.r.

5.4. Economische uitvoerbaarheid

Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Drimmelen heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee is het kostenverhaal voorafgaand aan het project geregeld.

Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Drimmelen sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Drimmelen.

5.5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan het waterschap en de provincie.

De reactie van het waterschap heeft geleid tot tekstuele en verbeeldende aanpassingen in de waterparagraaf en aanpassingen in de landschapsinpassing. De tekstuele aanpassingen zien hierbij zowel op de beleidsbeschrijving als de uiteenzetting ten aanzien van de infiltratievoorziening. Over de technische vormgeving van de infiltratievoorziening heeft naar aanleiding van de vooroverlegreactie nog nader contact en afstemming plaatsgevonden met het waterschap Brabantse Delta.

Uit de reactie van de provincie blijkt dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Het landschappelijk inpassingsplan ziet er goed uit. Wel heeft de provincie een vraag over de struweelrand en de achterzijde (westzijde) van de inpassing. Wordt de struweelrand volgens de normen van het Stimuleringskader Landschap (vroeger stika) aangelegd en aan wat voor bomen wordt gedacht? Graag zien wij hier over bij het ontwerp een verdere onderbouwing. Als antwoord hierop geldt dat de streekeigen toe te passen beplanting overeenkomstig het Stimuleringskader Landschap dient te worden gerealiseerd. Het gaat om de soorten die zijn aangehaald in de hiermee overeenkomende gemeentelijke structuurvisie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied".

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van vrijdag 21 januari 2022 voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in die periode in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen.

5.6. Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de provinciale verordening ruimte en past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

De voorgestelde ontwikkelingen vinden plaats binnen de bedrijfsperven van initiatiefnemers. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuurwaarden niet worden aangetast.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

Ook is er geen strijd met enig milieu- of ander omgevingsaspect.
Daarnaast zijn de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
verzekerd.

Concluderend betekent dit dat het voorliggende wijzigingsplan
uitvoerbaar is.

Toelichting Zeggeweg 3 te Drimmelen

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Wijzigingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijzigingsplan. Dit betekent dat de regels uit het moederplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Drimmelen, en het veegplan “Buitengebied, Veegplan 1” van overeenkomstige toepassing zijn. In de regels is een verwijzing naar de regels van het moederplan en het betreffende veegplan opgenomen. Alleen voor zover dat nodig is in verband met een goede ruimtelijke ordening, worden er aanpassingen in deze regels verricht.

6.2. Bestemmingen

In het plan zijn voor wat betreft het plandeel Zeggeweg 3 de volgende bestemmingen opgenomen:

- de enkelbestemming ‘Agrarisch - 1’ met een aanduiding ‘paardenhouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – 35’ .
- de enkelbestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’
- de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’.

