

Wijzigingsplan

- Toelichting -

Drimmelenseweg 17

Gemeente Drimmelen

WIJZIGINGSPLAN

- Toelichting -

Drimmelenseweg 17

Gemeente Drimmelen

IDN-nummer: NL.IMRO.1719.0wp22drimmweg17-vg01

Status: vastgesteld

Datum: 4 juli 2023



Locatie Nijmegen

Wijchenseweg 102

6538 SX Nijmegen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Locatie Rosmalen

Berlicumseweg 6D

5248 NT Rosmalen

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Plangebied	2
1.3. Geldend bestemmingsplan	2
1.4. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1. Omgeving	5
2.2. Planlocatie	6
3. HET PLAN	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	8
4. WIJZIGINGSVOORWAARDEN	9
4.1. Wijziging naar niet-agrarisch bedrijf	9
4.2. Vergroting metrage bebouwing	18
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	26
5.1. Ladder duurzame verstedelijking	26
5.2. Provinciale interim omgevingsverordening	27
5.3. Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied	32
5.4. Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.4.1. Milieuzonering	32
5.4.2. Geluid	34
5.4.3. Geur	35
5.4.4. Ecologische aspecten	36
5.4.5. Archeologie	37
5.4.6. Water	40
5.4.7. Luchtkwaliteit	42
5.4.8. Externe veiligheid	43
5.4.9. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling ..	44
5.5. Economische uitvoerbaarheid	44
5.6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.7. Conclusie	46
6. JURIDISCHE TOELICHTING	48
6.1. Wijzigingsplan	48
6.2. Bestemmingen	48

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ter plaatse van Drimmelseweg 17 te Made in de gemeente Drimmelen bestaat het voornemen om een bestaand aannemingsbedrijf in de maximale milieucategorie 2 adequaat te bestemmen. De locatie heeft nu de bestemming 'wonen' met een vab-aanduiding in verband met het feit dat het een voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft.

Het betreft een gevestigd aannemingsbedrijf (een eenmanszaak) welke is gespecialiseerd in (ver-)bouwwerkzaamheden en het plaatsen van zonnepanelen op daken bij zowel particulieren als bedrijven. In het bedrijf worden op locatie uitsluitend kleine hout bewerkende activiteiten verricht. Het gaat dan bijvoorbeeld om het op maat maken van door derden aangeleverde kozijnconstructies. De activiteiten worden hoofdzakelijk uitgevoerd op locatie bij de klanten. Er vindt geen detailhandel plaats, behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit in de vorm van verkoop van ter plaatse geteelde (kerst-)bomen.

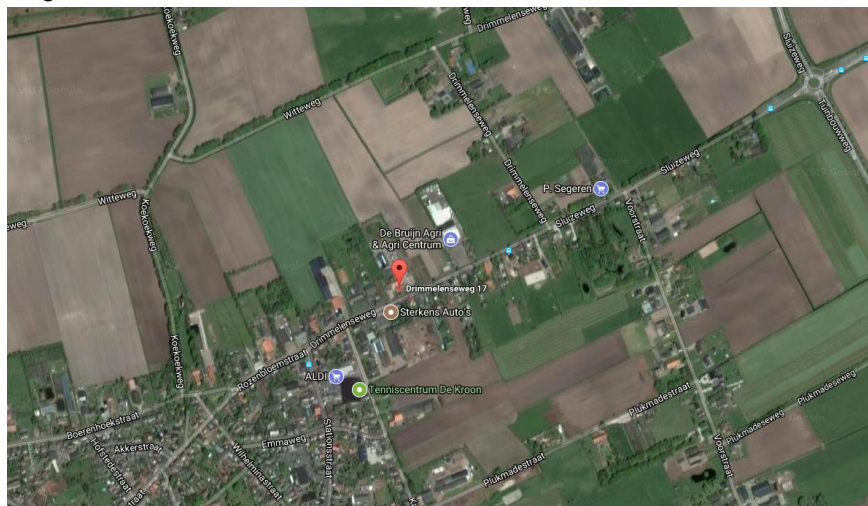
Met onderhavig wijzigingsplan wordt voorzien in een bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van formalisatie van het bestaande gebruik en legaal aanwezige bedrijfsbebouwing. Een vergunde en aanwezige tunnelboogkas van 200 m² wordt hierbij tevens positief bestemd. Een en ander in combinatie met de bestemming 'Groen- Landschappelijke inpassing' ten behoeve van de borging van instandhouding en verdere verdichting van de bestaande landschapsinpassing.

Daarnaast wordt met dit wijzigingsplan eveneens voorzien in de mogelijkheid om de bestaande legale bebouwing overeenkomstig de wijzigingsvoorwaarden met 20% te vergroten. Concreet is ter plaatse sprake van 550 m² aan legaal opgerichte bedrijfsgebouwen (een zonder vergunning opgerichte overkapping hieronder niet begrepen). Deze oppervlakte kan met dit wijzigingsplan worden vergroot met 110 m² tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 660 m² aan bedrijfsgebouwen (waarbij niet meegerekend wordt de hiervoor aangehaalde en separaat bestemde tunnelboogkas 200 m²). Met deze vergroting kan het bedrijf voorzien in het in pandig brengen van bedrijfseigen opslag die nu nog buiten plaatsvindt.

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Drimmelen. Bovenaangehaalde ontwikkeling past binnen de kaders van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Onderhavige toelichting vormt een onderlegger voor het wijzigingsplan.

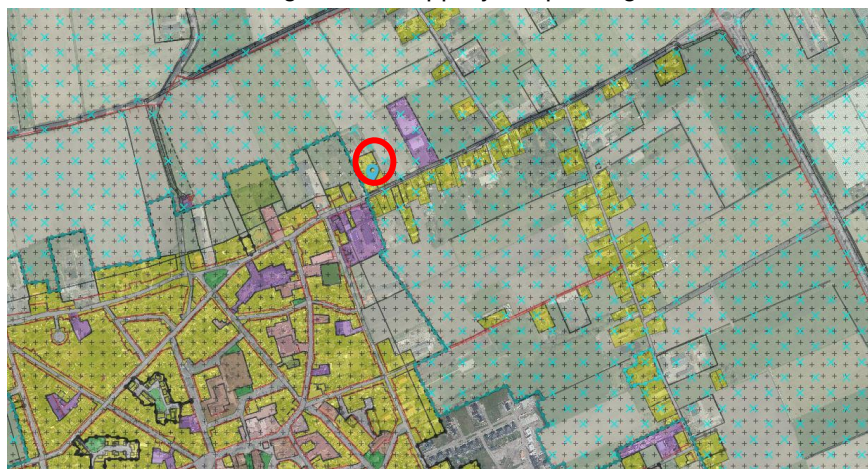
1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen aan de rand van de kern Made. Het plandeel dat betrekking heeft op onderhavige locatie, is gelegen aan de Drimmelenseweg. Dit betreft een weg direct ten oosten van de kern Made.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (bron: GoogleMaps)

Het plandeel bestaat uit het bedrijfsperceel aan de Drimmelenseweg 17 te Made en de aanwezige landschappelijke inpassing.

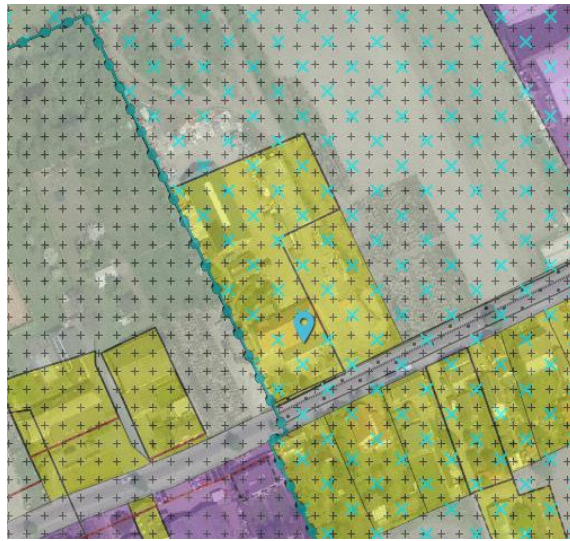


Figuur 2 Ligging plangebied (rode contour) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied” en ‘Buitengebied, Veegplan 1’. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming ‘Wonen’ met een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - vab’ en de gebiedsaanduiding ‘gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming “Leiding – Riool” en ‘Waarde - Archeologie 1’.

Toelichting Wijzigingsplan Drimmelenseweg 17 te Made (024-176)



Figuur 3 Geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

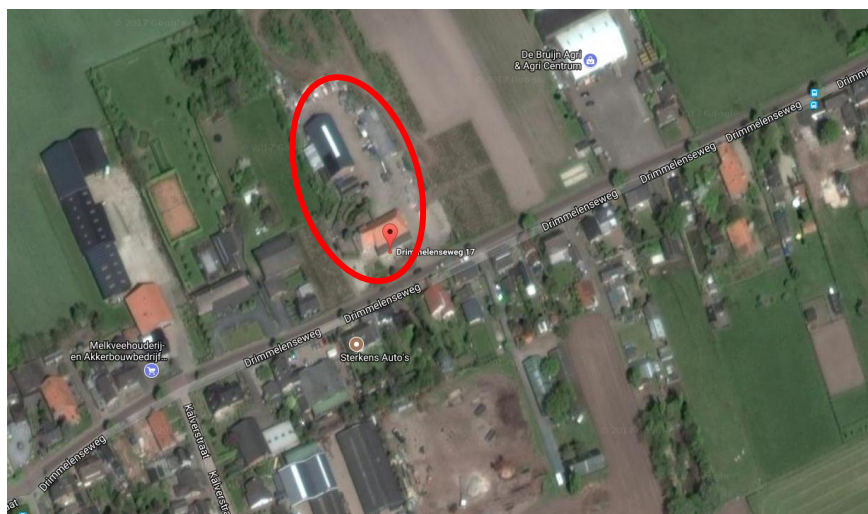
2.1. Omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen, aan de rand van het stedelijk gebied ter plaatse van Drimmelseweg 17. Dit betreft een weg direct ten oosten van de kern Made.

Na de laatste ijstijd zijn er door zandstormen zandduinen ontstaan. In het zuidoosten van de gemeente komt een pleistocene zandrug aan het oppervlak. De kernen Made en Wagenberg zijn op deze zandrug ontstaan. Deze gronden zijn voedselarm en vochtig tot droog. Vanaf het midden van de 13^e eeuw ontstaat de eerste (permanente) vestigingsplaats van de mens. Op de dekzandrug ontstaat de agrarische nederzetting Made. De hoge delen van de zandrug worden gebruikt als bouwland, de lagere delen als weidegrond (de naam Made betekent 'hooiland' of gemeenschappelijke weide'). Voorliggende locatie ligt op de overgang van de dekzandrug en het zeekleigebied.

Het zandgebied vormt van oudsher het vestigingsgebied van de mens. De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van de bebouwingskernen zorgt voor een relatief kleinschalige structuur. Het gebied heeft een besloten karakter. In de bebouwingslinten liggen agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen dicht bij elkaar.

Ten westen van de locatie is de kern Made gelegen. Ten noorden ligt de goederenspoorlijn Oosterhout – Rotterdam. Dit spoor is op één van de oude dijken gelegen. De Drimmelseweg is een weg waaraan met name burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven gevestigd zijn, gescheiden door agrarische gronden.



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

Toelichting Wijzigingsplan Drimmelseweg 17 te Made (024-176)

2.2. Planlocatie

Het perceel van de planlocatie aan de Drimmelseweg 17 te Made wordt aan de noordzijde begrensd door agrarisch gebied. Aan de westelijk en oostelijke zijde is sprake van agrarische cultuurgronden en zijn woon- c.q. niet-agrarische bestemmingen aan de orde.



Figuur 5 Zijaanzicht (westzijde) bedrijfslocatie (bron: GoogleStreetview)



Figuur 6 Zijaanzicht (oostzijde) bedrijfslocatie (bron: GoogleStreetview)

3. HET PLAN

3.1. Algemeen

Ter plaatse van Drimmelseweg 17 te Made in de gemeente Drimmelen bestaat het voornemen om een bestaand aannemingsbedrijf in de maximale milieucategorie 2 adequaat te bestemmen. De locatie heeft nu de bestemming 'wonen' met een vab-aanduiding in verband met het feit dat het een voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft.

Het betreft een gevestigd aannemingsbedrijf (een eenmanszaak) welke is gespecialiseerd in (ver-)bouwwerkzaamheden en het plaatsen van zonnepanelen op daken bij zowel particulieren als bedrijven. In het bedrijf worden op locatie uitsluitend kleine hout bewerkende activiteiten verricht. Het gaat dan bijvoorbeeld om het op maat maken van door derden aangeleverde kozijnconstructies. De activiteiten worden hoofdzakelijk uitgevoerd op locatie bij de klanten. Er vindt geen detailhandel plaats, behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit in de vorm van verkoop van ter plaatse geteelde (kerst-)bomen.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt voorzien in een bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van formalisatie van het bestaande gebruik en legaal aanwezige bedrijfsbebouwing. Een vergunde en aanwezige tunnelboogkas van 200 m² wordt hierbij tevens positief bestemd. Een en ander in combinatie met de bestemming 'Groen- Landschappelijke inpassing' ten behoeve van de borging van instandhouding en verdere verdichting van de bestaande landschapsinpassing.

Daarnaast wordt met dit wijzigingsplan eveneens voorzien in de mogelijkheid om de bestaande legale bebouwing overeenkomstig de wijzigingsvoorwaarden met 20% te vergroten. Concreet is ter plaatse sprake van 550 m² aan legaal opgerichte bedrijfsgebouwen (een zonder vergunning opgerichte overkapping hieronder niet begrepen). Deze oppervlakte kan met dit wijzigingsplan worden vergroot met 110 m² tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 660 m² aan bedrijfsgebouwen (waarbij niet meegerekend wordt de hiervoor aangehaalde en separaat bestemde tunnelboogkas 200 m²). Met deze vergroting kan het bedrijf voorzien in het in pandig brengen van bedrijfseigen opslag die nu nog buiten plaatsvindt.

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Drimmelen. Bovenaangehaalde ontwikkeling past binnen de kaders van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Onderhavige toelichting vormt een onderlegger voor het wijzigingsplan.

3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Voor de planontwikkeling is een landschapsinpassingsplan opgesteld dat als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gaat. In onderstaande is een impressie opgenomen van de landschapsinpassing van de bestaande bedrijfslocatie.

Ten behoeve van de borging van de realisatie en instandhouding van de landschapselementen is als bijlage bij de regels een set met concrete landschapsmaatregelen gevoegd. Dit betreft in feite een selectie van het (bij de toelichting gevoegde) landschapsinpassingsplan. Deze bijlage staat in onderling verband met de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in de artikel 3 van dit wijzigingsplan.



4. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

In dit wijzigingsplan wordt om pragmatische redenen gebruik gemaakt van een combinatie van een tweetal wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan Buitengebied en Buitengebied, Veegplan 1, hierna te noemen bestemmingsplan “Buitengebied”. Hiermee wordt voorkomend dat twee keer achter elkaar voor hetzelfde perceel een wijzigingsprocedure moet worden doorlopen. Het combineren van wijzigingsbevoegdheden is juridisch gezien toegestaan. Om echter gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheden, zal aan de wijzigingsvoorwaarden moeten worden voldaan.

In onderstaand vindt in paragraaf 4.1 toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit artikel 22.6.6 (wonen-vab naar bedrijf) en in paragraaf 4.2 opvolgend aan artikel 8.6.1. (vergroting metrage bebouwing bedrijf) van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheden kan worden voorzien in de formalisatie van het bestaande bedrijfsmatige gebruik, het positief bestemmen van de bestaande legale bedrijfsbebouwing en een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing om buitenopslag inpandig te kunnen brengen.

In de huidige situatie is sprake van 550 m² aan vergunde bedrijfsgebouwen (waarbij een aanwezige niet vergunde overkapping van 60 m² niet wordt meegerekend) Daarnaast is sprake van een vergunde en aanwezige tunnelboogkas van 200 m².

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden (uitgaande van toename 20% ten opzichte van 550 m² betekent een toename van 110 m²) bedraagt in dit wijzigingsplan de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 660 m². Een en ander exclusief de vergunde en aanwezige tunnelboogkas van 200 m² die hierbij separaat positief wordt bestemd.

4.1. Wijziging naar niet-agrarisch bedrijf

Op grond van artikel 22.6.6 van het bestemmingsplan “Buitengebied” geldt het volgende.

22.6.6 Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' de bestemming wijzigen in [Bedrijf](#), teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, niet zijnde agrarisch verwante en technisch hulpbedrijven en inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Toelichting Wijzigingsplan Drimmelseweg 17 te Made (024-176)

- a. een niet-agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied gemengde plattelands-economie';
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels in [Bijlage 1 Staat van inrichtingen](#) opgenomen bedrijven of daarmee naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare bedrijven;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- f. op de locatie, met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte', waar gebruik is gemaakt van 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 omvang van het bestemmingsvlak;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 500 m² en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt dan dient sprake te zijn van de realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming [Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing](#) worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien een landschappelijke inpassing middels erfbeplanting niet mogelijk is, 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";

- indien de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500 m², 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".
2. zuinig ruimtegebruik:
- de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
- als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
4. verkeer en parkeren:
- parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan. De vloeroppervlakte van de detailhandelsvoorziening bedraagt niet meer dan 200 m²;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. een publieksgerichte voorziening is niet toegestaan;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregeling;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- m. 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;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [22.1](#) en [4.1](#) omschreven waarden;
- o. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- r. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelands economie, bedoeld;
- s. de regels van [Artikel 8 Bedrijf](#) worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden:

- a. een niet-agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied gemengde plattelands-economie';

Betreffende gebiedsaanduiding geldt ter plaatse op grond van het bestemmingsplan buitengebied. In het wijzigingsplan zal de aanduiding niet meer worden opgenomen, nu deze aanduiding dan geen meerwaarde meer heeft.

- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;

Het betreft een hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van een kleinschalig aannemersbedrijf in de maximale milieucategorie 2. Deze activiteiten zijn in een kernrandzone in het buitengebied als passend te beschouwen.

- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;

Het betreft een gevestigd aannemingsbedrijf (een eenmanszaak) welke is gespecialiseerd in (ver-)bouwwerkzaamheden en het plaatsen van zonnepanelen op daken bij zowel particulieren als bedrijven. In het bedrijf worden op locatie uitsluitend kleine hout bewerkende activiteiten verricht. Het gaat dan bijvoorbeeld om het op maat maken van door derden aangeleverde kozijnconstructies. De activiteiten worden hoofdzakelijk uitgevoerd op locatie bij de klanten. Het betreft aldus een kleinschalig aannemingsbedrijf. De ondergeschikte detailhandel in zelf geteelde (kerst-)bomen is hierbij eveneens kleinschalig in aard en omvang.

- d. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels in Bijlage 1 Staat van inrichtingen opgenomen bedrijven of daarmee naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare bedrijven;

Op grond van de omvang van de werkplaats en toegestane bebouwing (< 1000 m²) is er sprake van een aannemingsbedrijf met een maximale milieucategorie 2 als bedoeld in de Staat van inrichtingen behorende bij de regels van het bestemmingsplan buitengebied.

- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieu-technische gegevens worden overgelegd;

Het bedrijf is al in werking. Met onderhavig plan worden de activiteiten geformaliseerd. Ten behoeve van de herbestemming heeft onderzoek plaatsgevonden naar akoestiek (industrielawaai) vanwege de nabijgelegen woonbestemmingen. Hieruit vloeit het beeld voort dat op basis van het door initiatiefnemer aangereikte tijdvak waarin werkzaamheden worden verricht (dagperiode) de herbestemming mogelijk gemaakt kan worden. Er wordt in de dagperiode binnen de bandbreedte van geluidsnormen gebleven.

- f. op de locatie, met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -ruimte-voor-ruimte', waar gebruik is gemaakt van 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 omvang van het bestemmingsvlak;

Dit betreft géén slooplocatie vanuit de ruimte-voor-ruimte-regeling.

- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen (...):

1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:

Ter plaatse van de bedrijfslocatie is sprake van meer dan 500 m² aan te hergebruiken bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat dient te worden voorzien in een investering in landschappelijke kwaliteit van het buitengebied die overeenkomt met 20% van de waardevermeerdering die optreedt als gevolg van de herbestemming van 'wonen' naar 'bedrijf'. Indien het resultaat van de waardevermeerdering neutraal of negatief is, dan resteert enkel een basisinspanning bestaande uit een adequate landschapsinpassing.

In onderhavige situatie is sprake van een ontwikkeling waarbij geen sprake is van een waardevermeerdering. De gemiddelde waarde als gevolg van de herbestemming van 'wonen' naar 'bedrijf' neemt af.

Ter plaatse van de bedrijfslocatie wordt voorzien in een adequate landschapsinpassing ter invulling van de vereiste basisinspanning. De landschapsinpassing wordt met een voorwaardelijke verplichting in de regels planologisch geborgd en is gekoppeld aan het landschapsinpassingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

Ter illustratie is in dit verband onderstaande berekening opgenomen.

Huidig:

1. Bestemmingsvlak wonen 4800 m² (1000 x € 450 + 1000 x € 60 + 2800 x € 25) = € 580.000,-
2. Agrarische gebiedsbestemming 630 m² x € 8 = € 5040,-

Totaal: € 585.040,-

Toekomstig:

1. Bestemmingsvlak bedrijf 4425 m² x € 125,- per vierkante meter €553.125,-
2. Bestemmingsvlak Groen – Landschappelijke inpassing 1005 m² x € 25= (gelijk tuingrond ofwel € 25,- / m².) = €25.125,-

Totaal: € 578.250,-

Waardedaling bedraagt hiermee € 585.040 – € 578.250 = € 6.790,-. Dit betekent dat het genoemde percentage niet relevant is, maar dat een basisinspanning voor een goede landschapsinpassing resteert. Het plan voorziet hierin, zoals in bovenstaande aangehaald.

2. zuinig ruimtegebruik:

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Het bestaande bouwperceel wordt volledig benut voor de bedrijfsactiviteiten. Er is geen toename van de oppervlakte van het bouwperceel ten opzichte van de bestaande toestand. Een en ander betekent dat wordt voldaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

3. sloop overtollige bebouwing:

Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt volledig gebruikt.

4. verkeer en parkeren:

Uit de effectbeschouwingen van het plan vloeit het beeld voort van een ontwikkeling die qua omvang bij de omgeving past en geen onevenredige verkeersaantrekkende werking oplevert. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

- h. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan. De vloeroppervlakte van de detailhandelsvoorziening bedraagt niet meer dan 200 m²;

Er is enkel sprake van een ondergeschikte nevenactiviteit in de vorm van de verkoop van zelf geteelde (kerst-)bomen. De verkoop vindt plaats in de buitenlucht op het terrein. Feitelijk is er dus geen aangewezen vloeroppervlakte voor deze verkoop. Vastgesteld kan worden dat als deze vloeroppervlakte zou kunnen worden aangewezen, dat deze ruimschoots binnen bovenaangehaalde norm valt.

- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

In de regels van het wijzigingsplan is geborgd dat buitenopslag niet mag plaatsvinden. Onder buitenopslag wordt overigens niet begrepen een container van de afvalophaaldienst.

- j. een publieksgerichte voorziening is niet toegestaan;

Er is geen sprake van een publieksgerichte voorziening. De ondergeschikte detailhandel in (kerst-)bomen valt binnen de kaders zoals hiervoor aangehaald onder h.

- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;

De bedrijfsactiviteiten dienen te voldoen aan hetgeen in het activiteitenbesluit is bepaald. Er is geen sprake van ruimtebeslag dat op effecten beoordeeld dient te worden. De in paragraaf 4.2 getoetste vergroting van het metrage van bebouwing dient enkel om bestaande bedrijfseigen opslag van buiten naar binnen te brengen. Een en ander in het licht van de wijzigingsvoorwaarden, zoals in bovenstaande aangehaald onder i.

- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

Ten opzichte van de geldende bestemming 'Wonen' is er geen sprake van realisatie van een geurgevoelig object. Er zijn als gevolg van de ontwikkeling geen effecten te verwachten voor agrarische bedrijven in de omgeving van de bedrijfslocatie.

- m. 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;

Ten behoeve van de herbestemming heeft onderzoek plaatsgevonden naar akoestiek (industrielawaai) vanwege de nabijgelegen woonbestemmingen. Hieruit vloeit het beeld voort dat op basis van het door initiatiefnemer aangereikte maximaal representatieve tijdvak waarin werkzaamheden worden verricht (dagperiode) de herbestemming mogelijk gemaakt kan worden. Er wordt in de dagperiode binnen de bandbreedte van geluidsnormen gebleven.

- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 22.1 en 4.1 omschreven waarden;

Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag voor het bedrijf ten opzichte van het bestaande bestemmingsvlak. Tegelijkertijd is de bedrijfslocatie landschappelijk ingepast en wordt deze landschappelijke inpassing nog verder verdicht. Er wordt voldaan aan betreffende voorwaarde.

- o. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;

Het betreft een bestemmingsvlak van circa 4700 m². Er wordt voldaan aan betreffende voorwaarde.

- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Er is slechts sprake van één aannemingsbedrijf met een nevenactiviteit in de vorm van ondergeschikte detailhandel in zelf geteelde (kerst-)bomen. Er wordt voldaan aan betreffende voorwaarde.

- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Er is bij dit bedrijf geen sprake van een kantoorvoorziening met een baliefunctie. Op locatie wordt enkel voorzien in een kantoor voor administratieve werkzaamheden verband houdend met de bedrijfsvoering. Er wordt voldaan aan betreffende voorwaarde.

- r. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, bedoeld;

De locatie is gelegen in een kernrandzone in het buitengebied. Met het wijzigingsplan wordt een bedrijf mogelijk gemaakt, welke bijdraagt aan de lokale economie.

- s. de regels van Artikel 8 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Dit wordt geregeld in de regels van het wijzigingsplan.

4.2. Vergroting metrage bebouwing

8.6.1 Wijziging oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven als opgenomen in [8.2.3](#) te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de toegestane vergroting bedraagt het volgende:
 - 1. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de in [8.2.3](#) opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 10% in de planperiode worden vergroot;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' mag de in [8.2.3](#) opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 20% in de planperiode worden vergroot;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' mag de in [8.2.3](#) opgenomen bebouwde oppervlakte met maximaal 10% in de planperiode worden vergroot;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:

- er 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, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming [Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing](#) worden opgenomen;
2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - e. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
 - f. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
 - g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
 - h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
 - i. de uitbreiding is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
 - j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - k. 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;
 - l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;

- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in [8.1.2](#) onder [a](#) voor het betreffende bedrijf is opgenomen.

Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden:

- a. de toegestane vergroting van bebouwd oppervlakte bedraagt maximaal 20%

Vanwege de ligging van de bedrijfslocatie binnen de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' in het bestemmingsplan buitengebied bedraagt de maximale toegestane vergroting van bebouwd oppervlakte maximaal 20% ten opzichte van het bestaand bebouwd oppervlakte.

In de huidige situatie is sprake van 550 m² aan vergunde bedrijfsgebouwen (de aanwezige en zonder vergunning gerealiseerde overkapping van circa 60 m² hierbij niet meegerekend). Daarnaast is sprake van een aanwezige en vergunde tunnelboogkas van 200 m².

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid (toename 20% ten opzichte van 550 m² betekent een toename van 110 m²) bedraagt in dit wijzigingsplan de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 660 m². Een en ander exclusief de vergunde en aanwezige tunnelboogkas van 200 m² die hierbij separaat positief wordt bestemd.

- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;

In de huidige situatie vindt er bedrijfseigen buitenopslag plaats. Het betreft hierbij onder andere bouwmaterialen en steigers. Gelet op de voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid dat er geen buitenopslag (meer) mag plaatsvinden, is initiatiefnemer voornemens de bedrijfseigen opslag in een bebouwde voorziening onder te brengen. Gelet op het volumineus karakter van de bouwmaterialen en steigers is de toegestane vergroting van 20% ook feitelijk benodigd. Gelet op de

mogelijkheid om binnen een bebouwde voorziening te werken met stellingen, kan worden aangenomen dat de extra ruimte voor de opslag efficiënt gebruikt kan worden en dat hiermee de extra ruimte ook zal voldoen;

- c. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;

Dit wordt in de planregels geborgd. Zie hiervoor ook hetgeen is beschreven onder b.

- d. er dient te worden voldaan aan landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen

1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:

Het plan voorziet in de instandhouding en verdere verdichting van een landschapsinpassing. In artikel 3 en 4 van het wijzigingsplan, in combinatie met de bijlagen, is voorzien in de borging hiervan.

In artikel 8.6.1 lid d onder 1 van het bestemmingsplan buitengebied is als voorwaarde opgenomen dat tenminste 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied" wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Wanneer wordt gekeken naar de samenhangende wijziging van de bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf', alsmede de toekenning van de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' dan moet worden vastgesteld dat sprake is van een waardedaling ten gevolge van het wijzigingsplan. Een beperkte toename van de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Bedrijf' kan in dit verband de waardedaling niet ombuigen naar een waardevermeerdering. Ter illustratie is in dit verband onderstaande berekening opgenomen.

Huidig:

3. Bestemmingsvlak wonen 4800 m² (1000 x € 450 + 1000 x € 60 + 2800 x € 25) = € 580.000,-
4. Agrarische gebiedsbestemming 630 m² x € 8 = € 5040,-

Totaal: € 585.040,-

Toekomstig:

3. Bestemmingsvlak bedrijf 4425 m² x € 125,- per vierkante meter
€553.125,-

4. Bestemmingsvlak Groen – Landschappelijke inpassing 1005 m² x € 25= (gelijk tuingrond ofwel € 25,- / m².) = €25.125,-)

Totaal: € 578.250,-

Waardedaling bedraagt hiermee € 585.040 – € 578.250 = € 6.790,-. Dit betekent dat het genoemde percentage niet relevant is, maar dat een basisinspanning voor een goede landschapsinpassing resteert. Het plan voorziet hierin, zoals in bovenstaande aangehaald.

2. zuinig ruimtegebruik:

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Het bestaande bouwperceel wordt volledig benut voor de bedrijfsactiviteiten. Er is geen toename van de oppervlakte van het bouwperceel ten opzichte van de bestaande toestand. Een en ander betekent dat wordt voldaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

3. sloop overtollige bebouwing:

Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt volledig gebruikt.

4. verkeer en parkeren:

Uit de effectbeschouwingen van het plan vloeit het beeld voort van een ontwikkeling die qua omvang bij de omgeving past en geen onevenredige verkeersaantrekkende werking oplevert. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

- e. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;

Het vergroten van de bebouwde oppervlakte van bedrijfsgebouwen dient om de eigen bedrijfsopslag die nu buiten plaatsvindt, inpandig te brengen. Hiermee is tevens geen sprake van de introductie van een geurgevoelig object. Dit betekent dat ten gevolge van de vergroting van het oppervlakte aan bedrijfsgebouwen geen effecten zijn te verwachten voor agrarische bedrijven in de omgeving van de bedrijfslocatie.

- f. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;

Het vergroten van de bebouwde oppervlakte van bedrijfsgebouwen dient om de eigen bedrijfsopslag die nu buiten plaatsvindt, inpandig

te brengen. Hiermee is er geen sprake van een toename van de milieubelasting.

- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;

De bedrijfsactiviteiten dienen te voldoen aan hetgeen in het activiteitenbesluit is bepaald. Er is geen sprake van een ruimtebeslag dat op effecten beoordeeld dient te worden. De vergroting van het metrage van bebouwing dient enkel om bestaande bedrijfseigen opslag van buiten naar binnen te brengen. Een en ander in lijn met de wijzigingsvoorwaarden.

- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;

Het bedrijfsperceel is landschappelijk al ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt verder verdicht. Tevens wordt voorzien in een planologische borging. Vergroting van het bedrijfsperceel is niet aan de orde. Aantasting van landschappelijke. Cultuurhistorische en natuurwaarden zijn hiermee niet aan de orde.

- i. de uitbreiding is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;

Zoals in bovenstaande al aangehaald dient de vergroting van het bebouwde oppervlak om aan de wijzigingsvoorwaarde te voldoen om de bedrijfseigen buiten opslag naar binnen te brengen. Dit levert geen negatieve effecten op vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

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

Zoals in bovenstaande al aangehaald dient de vergroting van het bebouwde oppervlak om aan de wijzigingsvoorwaarde te voldoen om de bedrijfseigen buiten opslag naar binnen te brengen. Dit levert geen negatieve effecten op vanuit natuur, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

- k. 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;

Zoals in bovenstaande al aangehaald dient de vergroting van het bebouwde oppervlak om aan de wijzigingsvoorwaarde te voldoen om de bedrijfseigen buiten opslag naar binnen te brengen. Dit levert geen negatieve effecten op voor het woon- en leefmilieu van de om-

geving en zeker geen onevenredige aantasting. Verwacht mag worden dat de woonomgeving eerder gebaat is bij een net ogend bedrijfsperceel welke ontdaan is van buitenopslag.

- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;

De waterhuishoudkundige situatie wordt niet gewijzigd. Het bedrijfsperceel is nu volledig verhard. De beperkte mogelijke uitwisseling van verharding door daken (110 m² in oppervlakte) is vanuit waterhuishoudkundig oogpunt als niet relevant te beschouwen. In het kader van de planvorming wordt het wijzigingsplan kortgesloten met het waterschap.

- m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Op grond van de omvang van de werkplaats en toegestane bebouwing (< 1000 m²) is er sprake van een aannemingsbedrijf met een maximale milieucategorie 2 als bedoeld in de Staat van inrichtingen behorende bij de regels van het bestemmingsplan buitengebied.

- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Er is slechts sprake van één aannemingsbedrijf met een nevenactiviteit in de vorm van ondergeschikte detailhandel in zelf geteelde (kerst-)bomen. Er wordt voldaan aan betreffende voorwaarde.

- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Er is bij dit bedrijf geen sprake van een kantoorvoorziening met een baliefunctie. Op locatie wordt enkel voorzien in een kantoor voor administratieve werkzaamheden verband houdend met de bedrijfsvoering. Er wordt voldaan aan betreffende voorwaarde.

- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 8.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen.

Er is enkel sprake van een ondergeschikte nevenactiviteit in de vorm van de verkoop van zelf geteelde (kerst-)bomen. De verkoop vindt plaats in de buitenlucht op het terrein. Feitelijk is er dus geen

aangewezen vloeroppervlakte voor deze verkoop. Vastgesteld kan worden dat als deze vloeroppervlakte zou kunnen worden aangewezen, dat deze ruimschoots binnen de norm valt die mede in het voor deze ontwikkeling toepasselijke artikel 22.6.6 is bepaald (<200 m²).

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

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

- er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking:

Sinds de opname van de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening op 1 oktober 2012 wordt dit instrument nu op grote schaal toegepast. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Voor de Minister van Infrastructuur en Milieu was dit aanleiding om een wijziging van de betreffende wetsartikelen op te stellen. Per 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. In essentie verandert er aan de geest van de ladder niet veel. De treden vervallen in deze nieuwe ladder, maar de toelichting van een bestemmingsplan die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, bevat ook in de nieuwe situatie een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Stedelijke ontwikkeling?

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

In onderhavige situatie wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie, thans als ‘wonen’ bestemd met een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – vab’, herbestemd naar ‘Bedrijf’. Met de bedrijfsbestemming wordt één bedrijf gefaciliteerd. Hiermee is er echter nog geen sprake van een bedrijventerrein, dat impliceert dat de bestemming dient om meerdere bedrijven toe te staan. Mede gelet op het gegeven dat met onderhavige planvorming met name sprake is van het bestemmen van wat er als feitelijk aanwezig is, kan in onderhavige situatie niet gesproken worden over een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. De uitbreidingsmogelijkheden (110 m²) zijn hierbij te beperkt om van een stedelijke ontwikkeling te kunnen spreken.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

5.2. Provinciale interim omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De IOV is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve provinciale omgevingsverordening, die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is in de omgevingsverordening opgenomen. De toelichting van de IOV geeft hierover het volgende aan:

- *Een 'diepe' manier van kijken:* we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang

een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek, en naar (effecten in) de toekomst.

- *Een 'ronde' manier van kijken:* we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte in-steek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tus-sen people, planet en profit.
- *Een 'brede' manier van kijken:* we kijken niet vanuit één gezichts-punt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichts-punten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Toetsing aan de principes van diep, rond en breed:

- **Diep:** in deze toelichting is ingegaan op de lagenbenadering. Hieronder begrepen archeologie, water, ecologie maar ook de verkeersstructuur waarop het plangebied aansluit. Deze aspec-ten zijn behandeld in de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden in hoofdstuk 4 alsmede bij de relevante thematische aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Hierbij geldt als conclusie dat het planinitiatief niet strijdig is met de principes van diep.
- **Rond:** het wijzigingsplan voorziet in de formalisatie c.q. bestem-ming van een bestaand bedrijf dat zorgt voor lokale werkgelegen-heid en al meerdere jaren is ingebed in zijn omgeving. De onder-nemer heeft zich gespecialiseerd in de installatie van zonnepane-len bij klanten. Hier is een grote vraag naar en genoemde be-drijfsactiviteiten dragen bij aan de noodzaak om op korte termijn de energiehuishouding van particulieren en bedrijven te verduur-zamen. Het planinitiatief draagt bij aan de principes van rond en is hiermee niet strijdig.
- **Breed:** in paragraaf 5.6 van deze toelichting is ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planinitiatief. Vooraf-gaand aan de formele planprocedure heeft initiatiefnemer in het kader van participatie met zijn omgeving gesproken. Hieruit vloeit voort dat alle betrokkenen zich kunnen vinden in het voorlig-gende planinitiatief. De rondgang heeft niet geleid tot andere ge-zichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen die in de planvorming moeten worden betrokken.

Daarnaast wordt er vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve bena-dering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de IOV in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Belangrijk voor het beleid in het buitengebied is de zonering van het gemengd landelijk gebied, de groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Brabant (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Aan deze zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld voor de agrarische en niet agrarische functies.

De volgende thema's zijn voor het plangebied met name van belang:

- a. Bevordering ruimtelijke kwaliteit;
- b. Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Ad a.: Bevordering ruimtelijke kwaliteit:

De Interim Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, en in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan dient daaromtrent een verantwoording te bevatten. In de verordening is in diverse regels nader uitgewerkt op welke wijze die zorgplicht en verantwoording gestalte dient te krijgen. Voor deze ontwikkeling is voorzien in een landschappelijke inpassing welke zijn borging krijgt in de planregels van het wijzigingsplan voor wat betreft realisatie en instandhouding. In hoofdstuk 4 is voorts de toetsing opgenomen ten aanzien van het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten behoeve van het niet - agrarische bedrijf wordt voorts gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel. De mogelijkheid voor het vergroten van de bestaand legaal aanwezige bedrijfsbebouwing binnen het bestaand bouwperceel (toevoeging van maximaal 110 m² aan bebouwing) dient hierbij om bestaande buitenopslag inpandig te brengen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse bevordert.

Ad. b Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

De vestiging van de niet-agrarische nevenactiviteiten zijn in navolgende paragraaf *in cursief* getoetst aan het bepaalde in artikel 3.73 van de IOV.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Toelichting Wijzigingsplan Drimmelseweg 17 te Made (024-176)

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied volgende de IOV en binnen een gebied met een gemengde plattelandseconomie volgens het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is hierbij gelegen in een bebouwingslint dat grenst aan de stedenbouwkundige kom. In feite begint het stedelijk gebied na het perceel Drimmelseweg 17. In de omgeving zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd alsmede burgerwoningen. Er is met andere woorden sprake van functiemenging. De beoogde niet-agrarische bedrijfsbestemming maakt gebruik van een bestaand bouwperceel en bestaande bebouwing en is qua omvang en aard mengbaar in het gebied. Het betreft een lichte vorm van bedrijvigheid met nauwelijks impact naar zijn omgeving, zoals ook blijkt uit de in het kader van dit wijzigingsplan uitgevoerde onderzoeken. De locatie is verder goed bereikbaar via de Drimmelseweg die overgaat in de Sluisweg, welke weer de verbinding vormt met grootschalige infrastructuur. Het planinitiatief past derhalve in een gebiedsgerichte benadering.

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

De effecten van het planinitiatief zijn nauwelijks waarneembaar. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat sprake is van formalisatie van de bestaande toestand. Door een kleine uitbreidingsruimte te bieden voor de bedrijfsbebouwing kan buitenopslag inpandig worden gebracht. Dit draagt bij aan de algehele beleving van de ruimtelijke kwaliteit. Vanwege beperkte omvang is leegstand elders niet te verwachten. Voor de beschouwing van overige aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting, waaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening op genoemde aspecten.

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

De bedrijfslocatie aan de Drimmelseweg 17 betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie die een andere invulling heeft gekregen in de loop der tijd. De huidige bedrijfsvoering voorkomt een situatie van leegstand. Alle legaal aanwezige bedrijfsgebouwen worden hergebruikt voor de te bestemmen situatie (die als zodanig feitelijk al aanwezig is). Van overtollige bebouwing is derhalve geen sprake.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Het bouwperceel wordt niet opgesplitst.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Overtollige bebouwing is in deze niet aan de orde. De gebouwen worden hergebruikt ofwel vervangen door nieuwe gebouwen indien de levensduur niet meer kan worden verlengd.

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Er is geen sprake van een kantoor met baliefunctie. Van Lawaaisporten en mestbewerking evenmin.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekken-
kende werking;

*Het wijzigingsplan voorziet in een adequate herbestemming van een bestaand bedrijf. De beperkte uitbreidingsruimte in bebouwing die planologisch mogelijk wordt gemaakt met het wijzigingsplan (110 m²) voorziet in de mogelijkheid om buitenopslag in pandig te brengen. Dit alles binnen de contouren van een bestaand bouwperceel. Uit de effectbeschouwingen van het plan vloeit het beeld voort van een ontwikkeling die qua omvang bij de omgeving past en geen onevenredige publieksaantrekken-
de werking oplevert.*

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

Verwezen wordt naar de planregels, waarin de toegestane niet-agrarische activiteiten zijn verwoord.

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Uitsluitend in pandige opslag is toegestaan. Hiervoor wordt verwezen naar de planregels.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Het wijzigingsplan maakt geen grotere omvang aan niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

Binnen het bestaande bouwperceel is in de regels geborgd dat 660 m² (in de vorm van gebouwen en overkappingen) + 200 m² (in de vorm van een tunnelboogkas) is toegestaan. Dit is voor een niet-agrarisch bedrijf als kleinschalig te beschouwen. Dit maakt het, mede gelet op het feit dat sprake is van een bestaande situatie, niet doelmatig om deze nevenactiviteiten te vestigen op een bedrijventerrein.

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

De teelt en verkoop van (kerst-)bomen als nevenactiviteit is overeenkomstig de regels toegestaan. Het betreft hier bestaande activiteiten die in de openlucht op het perceel plaatsvinden. Er wordt hiermee voldaan aan genoemde voorwaarde.

- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Dit is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Conclusie toetsing aan IOV:

Er wordt voldaan aan de instructieregels die de IOV voor onderhavig planinitiatief meegeeft.

5.3. Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied

De gemeente Drimmelen heeft in het bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Wonen’ met een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – vab’ om te zetten naar een bestemming ‘bedrijf’. Daarmee is deze functiewijziging in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarden voor een beperkte uitbreiding ten behoeve van het inpandig brengen van bedrijfseigen buitenopslag.

5.4. 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 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.

5.4.1. 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 milieufstanden 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 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 afstandstap 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 sprake van een rustige woonomgeving.

Milieucategorie nieuwe functie

Toelichting Wijzigingsplan Drimmelseweg 17 te Made (024-176)

Het aannemingsbedrijf valt op grond van de bedrijvenlijst uit de algemeen gehanteerde VNG handreiking “Bedrijven en milieuzonering” onder bouwnijverheid-aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlakte < 1000 m². De milieucategorie die bij een dergelijk bedrijf hoort is categorie 2. De grootste richtafstand voor het geluid bedraagt 30 m.

Ten behoeve van de herbestemming heeft onderzoek plaatsgevonden naar akoestiek (industrielawaai) vanwege de nabijgelegen woonbestemmingen. Hieruit vloeit het beeld voort dat op basis van het door initiatiefnemer aangereikte tijdvak waarin werkzaamheden worden verricht (dagperiode) de herbestemming mogelijk gemaakt kan worden. Er wordt in de dagperiode binnen de bandbreedte van geluidsnormen gebleven.

Daarmee zijn er geen effecten op omliggende woningen en niet-agrarische bedrijven (bestemming ‘Bedrijf’).

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 leerklimaat.

5.4.2. 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.

Gevoelige functie

Er is geen sprake van een geluidgevoelige functie. Derhalve behoeft dit aspect niet te worden onderzocht.

Geluidsuitstraling

In paragraaf 5.4.1 “Milieuzonering” is op dit aspect ingegaan. De conclusie is dat op basis van het door initiatiefnemer aangereikte tijdvak waarin werkzaamheden worden verricht (dagperiode) de herbestemming mogelijk gemaakt kan worden. Er wordt in de dagperiode binnen de bandbreedte van geluidsnormen gebleven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.4.3. **Geur**

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

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

De toevoeging van een bedrijf waar gedurende de dag personen verblijven betreft een dergelijk geurgevoelig object. Vastgesteld moet echter worden dat in de huidige situatie sprake is van een bestemming 'Wonen' hetgeen ook als een geurgevoelige bestemming kan worden beschouwd. De planontwikkeling wijzigt de geurgevoeligheid van de locatie niet. In de directe omgeving van het bedrijf zijn voorts geen veehouderijen aanwezig die een relevante geurcontour hebben voor het plangebied.

5.4.4. Ecologische aspecten



Figuur 7 Natuurgebieden: Brabants Natuurnetwerk in groen (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl>). In rode cirkel de globale duiding van de planlocatie.

Natuurbeschermingswet

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van Alterra blijkt dat het plangebied zich niet in of directe nabijheid van Natura2000-gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

Gebieden Brabants Natuur Netwerk

In de provinciale verordening is het plangebied niet aangewezen als Brabants Natuurnetwerk.

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 geen onderzoek uitgevoerd naar het aspect flora en fauna. Op de locatie worden er geen gebouwen gesloopt en wordt een

eventuele uitbreiding van een bedrijfsgebouw gerealiseerd ter plaatse van aanwezige bedrijfsverharding.

In het kader van voorliggende planontwikkeling worden geen vormen van bijzondere vegetatie geslecht. De bovenstaande constatering vormt aanleiding om geen nader veldonderzoek te verrichten.

5.4.5. **Archeologie**

In 1992 heeft Nederland als een van de leden van de Raad voor Europa het verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta betekende, geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (projectbesluiten en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten, kortom de gemeente is verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

De gemeente Drimmelen heeft daarom, in samenwerking met de gemeente Oosterhout, de archeologische waarden- en verwachtingenkaart op gemeentelijk niveau nader laten detailleren. Uit deze kaart is de archeologische beleidskaart voortgevloeid (vastgesteld op 21 maart 2013). Op basis van deze beleidskaart worden in de gemeentelijke bestemmingsplannen eisen gesteld waar en wanneer men rekening dient te houden met archeologie. Door de gemeentelijke archeologische beleidskaart kan eventueel onderzoek effectiever naar de plaatselijke situatie worden vertaald.

Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden. Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest om te bewonen of anderszins te gebruiken, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond. In de gemeente Drimmelen hebben de St. Elizabethsvloeden, die plaatsvonden tussen 1421 en 1424 en de diverse overstromingen van daarna (waarbij ook de Biesbosch is ontstaan) een grote stempel gedrukt op de ondergrondse cultuurhistorie, waartoe

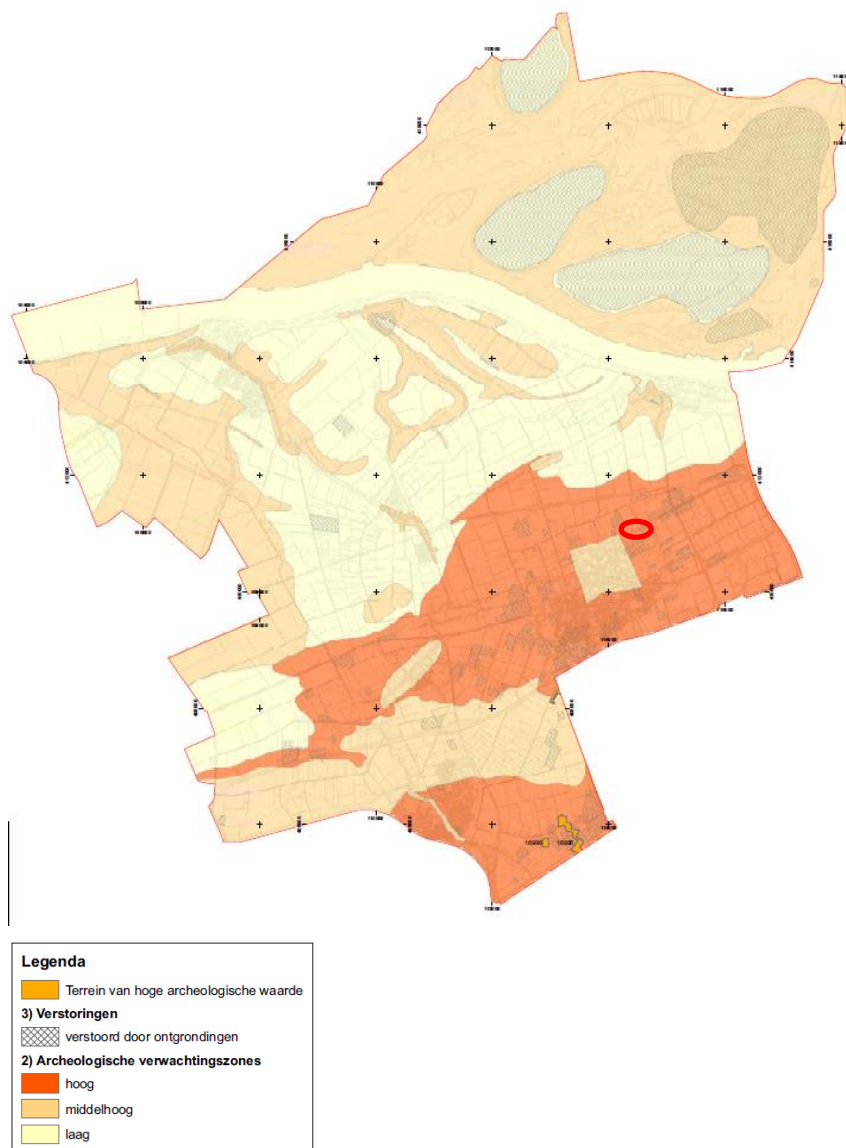
archeologie behoort. De gemeente is (deels) door deze overstromingen voorzien van een dik pakket afgezette klei. Eventuele archeologische vindplaatsen van vóór deze overstromingen liggen hierdoor wat dieper in de bodem, maar kunnen mogelijk ook door de overstromingen verwoest zijn. Hoe diep de archeologische resten zich bevinden en of ze mogelijk zijn aangetast verschilt per locatie en is op voorhand niet te bepalen. Enkele delen van de gemeente liggen op hogere zandkoppen of een uitloper van een zandrug. Hier is de archeologische weerslag van de bewoningsgeschiedenis dichterbij het maaiveld te verwachten. Daarnaast kunnen bepaalde cultuurhistorische elementen (bijvoorbeeld dijken en vestingwerken) een indicatie geven dat er archeologische waarden in de ondergrond verwacht kunnen worden.

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

De zones met een archeologische verwachting zijn terug te vinden op de landelijke Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW), die een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische waarden bevat. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologisch inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De IKAW is echter indicatief en zeer grofmazig. De gemeente Drimmelen heeft daarom, in samenwerking met de gemeente Oosterhout, de archeologische waarden- en verwachtingenkaart op gemeentelijk niveau nader laten detailleren en tevens het aanwezige bovengronds erfgoed in beeld gebracht. Op basis van deze “erfgoedkaart” (vastgesteld op 21 maart 2013) worden in de gemeentelijke bestemmingsplannen eisen gesteld waar en wanneer men rekening dient te houden met archeologie. Door de gemeentelijke erfgoedkaart kan eventueel onderzoek effectiever naar de plaatselijke situatie worden vertaald.

Beoordeling

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



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

Voorliggend planvoornemen gaat uit van hergebruik van een bestaande Bedrijfsgebouwen (het betreft een formalisering van het bestaande gebruik). Voor zover al sprake is van een beperkte toename van bebouwing (het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid van een beperkte toename van bebouwing ter grootte van maximaal 110 m²), dan geldt het beschermingskader vanwege de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze dubbelbestemming is opgenomen in de verbeelding. In de regels van het wijzigingsplan worden de regels uit het bestemmingsplan buitengebied voor 'Waarde – Archeologie 1' van overeenkomstige toepassing verklaard.

Op grond van deze dubbelbestemming is geen nader onderzoek nodig voor te realiseren bouwwerken gepaard gaan met grondwerkzaamheden met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m. Indien van deze maatvoeringen wordt afgeweken geldt een onderzoeks- en vergunningplicht. De archeologische belangen zijn hiermee voldoende geborgd.

5.4.6. **Water**

Algemeen

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

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

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

De 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 uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij de bouwplannen worden uitgegaan van 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. Het gebruik van uitlopende bouwmaterialen dient te worden voorkomen.

In voorliggende situatie is er geen toename van verhard oppervlak. Tegenover de toename van maximaal 110 m² aan dakoppervlakte staat een afname van maximaal 110 m² aan verhardingen. De ontwikkeling blijft hiermee beneden de drempelwaarde van 500 m² voor wat betreft toename aan verhardingen.

5.4.7. **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 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.

Gezien de schaal van het project – te weten de toevoeging van een bedrijfsfunctie aan een bestaande woonfunctie – wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt nog bevestigd aan de hand van de ingevulde NIBM-tool met begeleidende memo die als **bijlage** bij deze toelichting gaat. In onderstaande het resultaat van de uitgevoerde berekeningen.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
Aandeel vrachtverkeer	33,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 1. Resultaten NIBM-tool

5.4.8. 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).

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.

De huidige bestemming 'Wonen' is een kwetsbaar object, en de toegevoegde nieuwe functie van een kleinschalig ambachtelijk bedrijf is dat eveneens. Derhalve vindt er geen verandering in het externe veiligheidsrisico plaats.

5.4.9. **Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling**

In de Wet milieubeheer (Wm) en het bijbehorende Besluit m.e.r. zijn activiteiten genoemd waarvoor een milieueffectrapportage (MER) dient te worden opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in activiteiten waarvoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag dient te beoordelen of een m.e.r.-procedure al dan niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht).

De beoogde ontwikkeling komt in de lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.3) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein" De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 75 hectare of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd.

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij': een m.e.r.-procedure is alleen nodig als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Op grond van de Wm houdt het bevoegd gezag bij haar besluit rekening met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- Kenmerken van het project;
- Locatie van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

In de **bijlage** bij deze toelichting is een meldingsnotitie vormvrije m.e.r beoordeling opgenomen. Voor de inhoud wordt hiernaar verwezen. Als algemene conclusie geldt dat 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 er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen 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.

5.5. **Economische uitvoerbaarheid**

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een wijzigingsplan de realisatie van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt. Van een dergelijk bouwplan is in deze geen sprake (uitbreidingsmogelijkheid

van bedrijfsgebouwen bedraagt 110 m², hetgeen ruim minder is dan 1000 m²).

De kosten in deze procedure bestaan uitsluitend uit het in procedure brengen van voorliggend wijzigingsplan. Met de te betalen leges worden deze kosten gedekt. Hiermee is het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar.

5.6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Voorafgaand aan de vrijgave van het ontwerp wijzigingsplan heeft initiatiefnemer 1 op 1 gesprekken gevoerd met omwonenden in de omgeving van het plangebied. Naar aanleiding van deze rondgang is gebleken dat er geen bezwaren te verwachten zijn naar aanleiding van de planvorming. In de bijlage bij deze toelichting is (zonder vermelding van persoonsgegevens) een weergave opgenomen van de percelen van omwonenden die zijn bezocht inclusief de reactie op het planvoornemen.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept van het ontwerp wijzigingsplan aangeboden aan overleginstanties. Van het waterschap en de provincie Noord- Brabant zijn reacties ontvangen.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft een positief wateradvies meegegeven. Suggesties voor de toelichting van het wijzigingsplan (aandacht schenken aan het voorkomen van gebruik van uitlogende bouwmaterialen) zijn overgenomen.

Provincie Noord-Brabant

De provincie acht de ontwikkeling planologisch voorstelbaar, maar vraagt in de onderbouwing nog aandacht te schenken aan de gebiedsgerichte benadering (in hoeverre past de ontwikkeling in het gebied) met aandacht voor de principes diep, rond en breed.

Ten aanzien van kwaliteitsverbetering wordt gesteld dat sprake is van een waardevermindering omdat wonen naar bedrijf gaat en dat de toenemende bebouwing de waardevermindering niet dusdanig beïnvloed dat sprake wordt van een waardevermeerdering. Dat klinkt aannemelijk, maar wordt nog niet onderbouwd door een berekening. Verzocht wordt deze berekening alsnog toe te voegen.

De door de provincie geplaatste opmerkingen in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in deze toelichting. Hierbij geldt als conclusie dat aan het provinciaal beleid wordt voldaan.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van vrijdag 11 november 2022 gedurende 6 weken (en dus tot en met donderdag 22 december 2022 in het kader van de zienswijzenprocedure ter inzage gelegen.

Een ieder is in die periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant.

De zienswijze heeft enerzijds betrekking op de beschouwing van het planvoornemen in relatie tot de ontwikkelingsrichting van het gebied. De provincie verlangt dat de gemeente het voornemen zelf beschouwt in relatie tot de ontwikkelingsrichting van het gebied en dat dit vervolgens ook duidelijk blijkt uit de stukken. Hieraan is invulling gegeven door middel van een nieuw gevoegde **bijlage 6** bij de toelichting, welke afkomstig is van de gemeente Drimmelen. Zie hiervoor ook de nota van zienswijzen die als bijlage gaat bij het vaststellingsbesluit van het wijzigingsplan.

De zienswijze heeft anderzijds betrekking op de forfaitaire waardebeoordeling voor de gronden met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' in de berekening die ziet op kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie geeft aan dat de gemeente beleidsvrijheid heeft voor wat betreft deze forfaitaire waarde, maar vraagt de gemeente nogmaals te kijken of de waarde die hiervoor nu wordt gehanteerd reëel is. Bij het vaststellingsbesluit is een nota van zienswijzen met een hierbij behorende bijlage gevoegd waarin een motivering is opgenomen ten aanzien van de forfaitaire waarde voor gronden met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Hieruit blijkt dat de gemeente Drimmelen vasthoudt aan de gehanteerde waarde van € 25,- voor gronden met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' voor de locatie Drimmelseweg 17. De gemeente geeft aan dat de waarde per locatie kan verschillen en derhalve per locatie wordt bekeken. Voor de locatie Drimmelseweg 17 is volgens de gemeente Drimmelen in ieder geval sprake van een reële waardebeoordeling voor deze gronden en kan dit als onderlegger dienen voor de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.7. 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 het huidige bedrijfsp perceel. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuurwaarden niet worden aangetast.

Toelichting Wijzigingsplan Drimmelseweg 17 te Made (024-176)

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

Concluderend betekent dit dat het voorliggende wijzigingsplan uitvoerbaar is.

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” en “Buitengebied, Veegplan 1” van de gemeente Drimmelen, van overeenkomstige toepassing is. In de regels is een verwijzing naar de regels van het moederplan 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 het plandeel Drimmelseweg 17 de volgende bestemmingen opgenomen:

- de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 54’;
- de enkelbestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’
- de dubbelbestemming “Leiding – Riool”
- de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’.

