

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan “Kern Hooge Zwaluwe”

In het kader van een ruimtelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan kern Hooge Zwaluwe heeft het ontwerp-plan van 10 juli 2015 tot en met 3 september 2015 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzage-termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Hieronder worden deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan.

Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Voorstel aanpassing plan
15ink05532	1. D.J.H. Rombouts, Kerkdijk 21, 4927 BG te Hooge Zwaluwe.	24 juli 2015	
1.1	Door het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van één woning wordt een potentiële bouwmogelijkheid ontnomen. De motivatie van deze afwijzing met verwijzing naar de uniformering en standaardisering van bestemmingsplan is summier en vergezocht.	Het is een beleidskeuze van de gemeenteraad geweest om te komen tot een uniformering en standaardisering van bestemmingsplannen voor alle kernen binnen de gemeente Drimmelen. Dit heeft er toe geleid dat in alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor de kernen, de mogelijkheid van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen. Verder is het van belang dat een wijzigingsbevoegdheid een “bevoegdheid” van het college betreft en geen “verplichting”. Het biedt dus geen enkele garantie of (bouw)recht dat het ook gebruikt gaat worden, dan wel dat er ooit gebouwd kan worden. Een wijzigingsbevoegdheid geeft slechts een denkwijze aan (de beleidsruimte) dat het denkbaar is dat er ooit een woning gebouwd zou kunnen worden, gezien de ruimtelijke situatie/ligging. Reclamant heeft er tijdens de looptijd van het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (2005) nooit blijk van gegeven, daadwerkelijk gebruik te willen maken van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Mocht reclamant ooit concrete plannen hebben om te komen tot oprichting van een nieuwe woning, dan kan hiertoe een verzoek om een partiële herziening van het bestemmingsplan worden gedaan. Het niet opnemen van de wijzigingsbevoegdheid wil dus niet zeggen dat het ruimtelijk niet meer denkbaar is dat er ooit een extra woning zal komen.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, 3 november 2015

		Overigens doet dit ook meer recht aan het nieuwe beleid van het rijk en provincie, te weten de ladder voor duurzame verstedelijking. Er dient steeds stringenter een motivering te worden opgesteld van zorgvuldig ruimtegebruik vanuit de actuele regionale behoefte, die gebaseerd moet zijn op een gedegen argumentatie over de te verwachten behoefte in de komende tien jaar.	
1.2	Door persoonlijke omstandigheden is het er in de afgelopen jaren niet van gekomen om een wijzigingsbevoegdheid in werking te stellen. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Zie hetgeen gesteld onder 1.1. Aan een eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het oude bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
1.3	Het is niet duidelijk waarom bestaande rechten teniet worden gedaan. De aangereikte suggestie om desnoods via een partiele herziening het beoogde doel te bereiken werkt kostenverhogend.	Zie hetgeen gesteld onder 1.1. Gelet op het feit dat er geen beroep is gedaan op het toepassen van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid binnen de planperiode van het bestemmingsplan, geeft aan dat er geen actuele behoefte was voor het oprichten van een extra woning. Er is niet voldaan aan de eis dat binnen de planperiode van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van die opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De kosten voor het opstellen van een postzegelbestemmingsplan zijn vergelijkbaar met die van een wijzigingsplan. Ook bij het opstellen van een wijzigingsplan, waren diverse onderzoeken noodzakelijk.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
1.4	De ladder van duurzame verstedelijking is volstrekt niet van toepassing.	Deze stelling wordt door reclamant niet nader onderbouwd. De ladder van duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds oktober 2012 geldt dit als een procesvereiste. De Ladder heeft gevolgen voor de afspraken op het gebied van wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Regionale afstemming in het kader van een woningbouwlocatie kan beperkt zijn tot de lokale woonmarkt. Het vraagt om een verantwoording vanuit de eigen gemeentelijke woonvisie en het toepassen van de cijfers van de provinciale prognose. Ook kleine woningbouwverzoeken dienen te worden bekeken vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.

*Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, 3 november 2015*

1.5	Tijdens de bestemmingsplanprocedure in 2005 werd nog gesteld dat nieuwbouw van een woning ter plaatse de zichtlijnen vanaf de Kerkdijk richting molen en/of open landschap teniet zou worden gedaan. Gesteld wordt dat met de komst van een extra woning het uitzicht op de molen en het open landschap verbetert.	Aan het bestemmingsplan uit 2005 kunnen geen blijvende rechtende worden ontleend. Dat wil overigens niet zeggen dat het ruimtelijk niet meer denkbaar is dat er ooit een extra woning zal komen.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Voorstel aanpassing plan
15ink05740	2. Dutax Beheer b.v., Moerseweg 8, 4927 RK te Hooge Zwaluwe.	4 augustus 2015	
2.1	Er is inmiddels een concreet plan in behandeling met de nodige tekeningen, motivatie en toelichting, waarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond. De raad heeft het plan op 9 juli besproken en daarbij unaniem besloten dat de beoogde uitbreidingsontwikkeling van Dutax gewenst en aanvaardbaar is. Gevraagd wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat het bedrijfsterrein kan worden vergroot.	Enige nuancering is nodig bij de uitspraak dat de raad op 9 juli 2015 zondermeer akkoord was met de uitbreiding van het bedrijf van reclamant. Op 9 juli 2015 heeft de raad unaniem tijdens een opiniërende raadsvergadering haar principe bereidheid uitgesproken om mee te willen werken aan dit uitbreidingsverzoek. Hiervoor dient op kosten van reclamant een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Daarnaast dienen een anterieure overeenkomst en een overeenkomst Kwaliteitsverbetering van het Landschap te worden opgesteld. Gelijktijdig zal de provincie worden verzocht de Verordening Ruimte aan te passen voor wat betreft de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied. Reclamant is van deze te ondernemen stappen middels email d.d. 20 juli 2015 en een gesprek op 22 juli 2015 op de hoogte gesteld. Gelet op complexiteit van dit vraagstuk is een afzonderlijk op te stellen bestemmingsplan noodzakelijk. Zie ook de eerdere reactie onder 7.1 uit de nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan kern Hooge Zwaluwe. Tevens wordt opgemerkt dat de provincie in haar brief d.d. 11 mei 2015 heeft aangegeven haar definitieve beoordeling te laten plaatsvinden op het moment dat het bestemmingsplan aan haar wordt voorgelegd.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Voorstel aanpassing plan
15ink06371	3. Rho adviseurs (dhr. M. Kegler), Postbus 150, 3000 AD Rotterdam namens dhr. F.K. van Roon, Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe.	1 september 2015	
3.1	Het is bevreemd reclamant dat het college is overgegaan tot	Het handhavingsbeleid is een bevoegdheid van het	Zienswijze is ongegrond. Een

*Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, 3 november 2015*

	vooraanschrijving handhaving op basis van een ontwerp bestemmingsplan, te meer de raad de plannen van reclamant bij vaststelling van het bestemmingsplan nog kan honoreren. Handhaving in dit stadium is te voorbarig.	college en deze staat in beginsel los van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Reclamant is tot 11 september 2015 in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Door het college is schriftelijk d.d. 1 oktober 2015 de toezegging gedaan dat in het kader van de handhaving geen nadere vervolgstappen worden ondernomen, in afwachting van besluitvorming omtrent vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Er is derhalve sprake van een opschortende werking. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekeken of en welke handhavingsacties noodzakelijk zijn.	wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
3.2	Opslag van auto's dient inpandig plaats te vinden conform de in 2000 gevolgde procedure. Reclamant wil graag een deel van de auto's inpandig opslaan, maar heeft daarvoor een nieuwe loods nodig. Het is niet onderbouwd waarom er geen auto's buiten geparkeerd mogen worden. Het parkeren van auto's buiten bebouwing gebeurt al jaren en is een recht geworden. In het nieuwe bestemmingsplan is opslag beperkt tot de bijgebouwen en niet meer tot het gehele terrein. Dit betekent dat de rechten zijn aangepast zonder met de ondernemer in gesprek te gaan.	In 2000 is op verzoek van reclamant een vrijstellingsprocedure gevoerd waarbij de agrarische bestemming is omgezet in een woonbestemming. Daar het een agrarische bedrijfswoning betrof met bijgebouwen is er destijds mee ingestemd dat bijbehorende bijgebouwen mochten worden aangewend voor ambachtelijke klokkenmakerij en voor stalling van caravans/oldtimers. Bij de opstelling van bestemmingsplan kern Hooge Zwaluwe in 2005 heeft reclamant verzocht zijn perceel te bestemmen tot bedrijfsdoeleinden. De raad heeft dit destijds geweigerd om reden dat dit niet passend werd geacht in een overwegende woonomgeving. Kleinschaligheid stond voor op. Tien jaar later blijkt dat de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen het reguliere bouwvlak goed zijn ingepast in een woonomgeving zodanig dat deze geen of weinig overlast veroorzaken voor haar omgeving. Om de bestaande bedrijfsactiviteiten binnen het reguliere bouwvlak te kunnen continueren wordt voorgesteld de huidige woonbestemming hiervoor te wijzigen in een specifieke bedrijfsbestemming met de aanduiding Garage (tot ten hoogste milieucategorie 2) + buitenopslag achter de gevellijn toe te staan. Dit impliceert tevens dat de aanwezige woning wordt bestemd tot "Bedrijfswoning". Op gronden met een agrarische bestemming zijn	Zienswijze is gegrond voor wat betreft de buitenopslag van auto's binnen het bestaande bouwblok. Voorgesteld wordt de woonbestemming om te zetten in een specifieke bedrijfsbestemming. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, 3 november 2015

		auto's buiten gestald en bestaat de wens een nieuwe autostalling te bouwen. Naast het feit dat dit strijdig is met de regels uit het bestemmingsplan en de verordening Ruimte van de provincie, er geen bouwvlak aanwezig, er strijdigheid is met het agrarisch gebruik van het perceel en de activiteiten plaatsvinden buiten het aangewezen gebied voor stedelijke ontwikkeling opgenomen in de verordening Ruimte, maakt het onwenselijk om aan dit uitbreidingsverzoek verder tegemoet te komen.	
3.3	De gemeente valt terug op de begripsomschrijving "aan huis gebonden beroep". De volgende bedrijfsactiviteiten zijn niet meer toegestaan omdat deze vallen onder meldingsplichtige activiteiten (type B): opslaan en handel van accu's, inwerking hebben van een acculader voor 'natte accu's', onderhoud en reparatie aan motorvoertuigen en het uitwendig wassen van motorvoertuigen. Dit betekent dat een aantal activiteiten die voor de autostalling (zoals wassen na opslag, accu's laden en kleine reparaties) noodzakelijk zijn, niet meer uitgevoerd mogen worden. Gelet op de specifieke situatie ter plaatse zouden deze activiteiten wel mogelijk moeten zijn. Het scharen van dit bedrijf onder de algemene "aan huisverbonden beroepen" levert een te grote beperking op. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Door de woonbestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming tot ten hoogste milieucategorie 2 vervalt de bepaling om nog langer op basis van de definitie "aan huis verbonden bedrijf" te toetsen aan de basis van milieuwetgeving meldingsplichtige activiteiten (type B-activiteiten): • Het opslaan van accu's (dus ook handel daarin) • Het inwerking hebben van een acculader voor "natte" accu's • Onderhoud en reparatie aan motorvoertuigen • Het uitwendig wassen van motorvoertuigen. Dit betekent dat het bedrijf haar activiteiten kan blijven uitoefenen binnen de te wijzigen bestemming. Er is sprake van een specifieke situatie. De huidige bedrijfsactiviteiten van de heer van Roon behoren tot een relatief lichte milieucategorie. Deze activiteiten (met inbegrip van stalling) worden geschaard tot milieucategorie 2 op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De aan te houden richtafstand is 30 meter op basis van geluid. Door de directe omgeving te kenmerken als woningen in een gemengd gebied is het mogelijk met één afstandsstap af te wijken van de richtafstand voor woningen in een rustige woonwijk. De richtafstand van een stalling voor auto's ten opzichte van woningen in een gemengd gebied bedraagt 10 meter. De afstand van loodsen tot de dichtst bijzijnde woningen bedraagt 15 tot 20 meter, zodat aan deze richtafstand wordt voldaan. Gesteld wordt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.	Zienswijze is gegrond. De vigerende woonbestemming met de mogelijkheid van opslag wordt omgezet in een bedrijfsbestemming zodat bestaande bedrijfsactiviteiten binnen het bouwvlak kunnen worden gecontinueerd.

*Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, 3 november 2015*

3.4	Het consoliderende bestemmingsplan biedt geen ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. De inspraakreactie voorzien van een ruimtelijke onderbouwing is in het plan niet meegenomen. Er heeft geen gesprek plaatsgevonden. Reclamant geeft aan open te staan voor een goede invulling te plaatse.	In het kader van het actualisatieproject van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente heeft een herziening plaatsgevonden van het bestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe. Er is bewust ingestoken op een consoliderend bestemmingsplan dat voldoende houvast biedt om het ruimtelijk beleid uit te voeren dat voldoet aan de eisen van deze tijd. De omzetting van de woonbestemming met de aanduidingen opslag caravans en antieke auto's in een specifieke bedrijfsbestemming Garagebedrijf wordt gezien als een betere weergave van een historisch gegroeide situatie. Voor wat betreft het uitbreidingsverzoek voor autostalling op grond met een agrarische bestemming, is dit strijdig met het vigerende en toekomstige gemeentelijke ruimtelijke beleid en past ook niet binnen de Verordening Ruimte (2014) van de provincie. Er is aandacht besteed aan de inspraakreactie en daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing, maar deze is strijdig met het ruimtelijk beleid van de gemeente Drimmelen. Naast strijdigheid in het gebruik van het perceel wordt ook bebouwing opgericht buiten het bestaande bouwvlak. Er hebben in tegenstelling tot wat wordt beweerd meerdere gesprekken met reclamant plaatsgevonden zowel ambtelijk als bestuurlijk zowel in het kader van de handhavingprocedure als de bestemmingsplanprocedure. Ook op de inspraakinformatiebijeenkomst m.b.t. het voorontwerp bestemmingsplan kern Hooze Zwaluwe (11 december 2014) en op 21 september 2015 is met reclamant gesproken. Het uitbreidingsverzoek wordt door de gemeente niet ondersteund, met als afgeleide dat om die reden niet verder hoeft te worden ingezoomd op een goede landschappelijke invulling. Mocht reclamant zijn bedrijf verder doen willen laten uitbreiden, dan is een betere oplossing op een regulier bedrijventerrein denkbaar.	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet noodzakelijk.
3.5	De antiekhandel is in het ontwerp bestemmingsplan wegbestemd. Reclamant wil graag zijn bestaande	In het bestemmingsplan kern Hooze Zwaluwe (2005) was de aanduiding "Antiekhandel" opgenomen. Van	Zienswijze is ongegrond. Een wijziging in het plan is niet

*Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe
Gemeente Drimmelen, 3 november 2015*

	antiekhandel voortzetten en de huidige planologische rechten behouden.	antiekhandel activiteiten is de laatste jaren geen blijk meer gegeven. Om die reden is deze aanduiding op de kaart komen te vervallen. Bij de kamer van koophandel was de zaak ook uitgeschreven en op geen enkele wijze is nader aangetoond dat antiekhandel ter plaatse nog verder wordt uitgeoefend. Antiekhandel is als ondergeschikte vorm van detailhandel toegestaan binnen de nieuw op te nemen bestemming Bedrijf (specifiek Garage). In die zin zijn de bestaande rechten afdoende geborgd.	noodzakelijk.
3.6	Autostalling en bandenservice is niet van eenzelfde orde als een huis verbonden beroep zoals een thuiskapper. Er is in 2000 medewerking verleend aan de komst van de autostalling met bijbehorende activiteiten. Deze activiteiten zouden nu deels in strijd zijn met het bestemmingsplan. Om dit te voorkomen wordt verzocht om voor het perceel Spoorstraat 32 een specifieke aanduiding op te nemen voor "autostalling" waarin de bedrijfsactiviteiten die uitgesloten worden (opslaan en handel van accu's, inwerking hebben van een acculader voor 'natte accu's', onderhoud en reparatie aan motorvoertuigen en het uitwendig wassen van motorvoertuigen) mogelijk zijn zoals in de huidige situatie ook het geval is.	Verwezen wordt naar hetgeen gesteld onder 3.2. en 3.3. .	Zienswijze is gegrond voor wat betreft de buitenopslag van auto's binnen het bestaande bouwblok. Voorgesteld wordt de woonbestemming om te zetten in een specifieke bedrijfsbestemming. Een wijziging in het plan is noodzakelijk.



Aan de gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920AA MADE

24 JULI 2015

Hooge Zwaluwe, 24 juli 2015

Onderwerp: zienswijze BP Kern Hooge Zwaluwe

Geachte raad,

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Hooge Zwaluwe' dien ik onderstaande zienswijze in.

In weerwil van de reeds in 2005 gedane toezegging wordt een potentiële bouwmogelijkheid voor een woning naast mijn woning Kerkdijk 21 in het ontwerpplan niet opgenomen.

Hierover schreef ik op 22 december 2014 een brief aan het college van burgemeester en wethouders als inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Helaas heeft het college blijkens zijn "Nota verwerking inspraak enz." geen aanleiding gezien mijn oude rechten weer in het ontwerpplan te doen terugkeren.

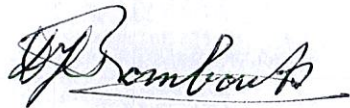
1. De motivatie hiervoor is n.m.m. wel heel erg summier met de verwijzing naar de uniformering en standaardisering van bestemmingsplannen en – wel heel ver gezocht – de ladder voor duurzame verstedelijking. Met die 'ladder' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is niet scherp afgebakend. Het gaat toch wel erg te ver om de dorpse lintbebouwing van de Kerkdijk als een stedelijk gebied aan te merken, en dus is het onlogisch en ongewenst mijn plannetje aan die 'ladder' te toetsen.
2. Natuurlijk snap ik dat de in het vorige – nog geldende – bestemmingsplan gegeven wijzigingsbevoegdheid voor het college alleen tijdens de looptijd van dat plan kan worden benut. Door omstandigheden van persoonlijke aard – het wel of niet molenaar blijven c.q. als oud-molenaar bij de molen blijven wonen – is het er de afgelopen jaren nog niet van gekomen om het college te vragen de wijzigingsbevoegdheid in werking te stellen. Aangezien er mijnerzijds in feite geen wijziging in positie/situatie ten opzichte van 2005

heeft plaatsgevonden is er dus ook geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

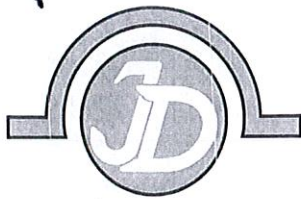
3. Het ontgaat mij waarom de bestaande rechten van het geldende bestemmingsplan teniet worden gedaan. Het jaagt mij zelfs op (hogere) kosten, omdat er nu gesuggereerd wordt dat er via een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelplan) het beoogde doel bereikt kan worden. En dat terwijl er geen noodzaak voor een partiële herziening zou zijn als de bestaande rechten gewoon zouden worden gecontinueerd in het nieuwe – thans voorliggende – ontwerpplan.
4. Een argumentatie via 'regionale behoefte' is toch te gek voor woorden voor een zo kleinschalig bouwproject. Zoals hierboven reeds gesteld is de ladder voor duurzame verstedelijking hier volstrekt niet van toepassing.
5. Tijdens de procedure in 2005, als ook tijdens de inspraakavond, werd ook nog als argument gebruikt dat nieuwbouw ter plaatse de zichtlijnen vanaf de Kerkdijk richting molen en/of open landschap teniet zouden worden. Welnu, ik beweer dat het uitzicht zelfs verbeterd zal worden door het verdwijnen van de huidige 16 meter lange en goed 2 meter hoge ligusterhaag langs mijn huidige tuin.

Tenslotte doe ik een beroep op uw raad om mijn bestaande rechten te willen respecteren, waardoor de waardevermindering van mijn grond niet door zal gaan.

Met vriendelijke groeten,



D.J.H. Rombouts



"DUTAX" beheer b.v.

MOERSEWEG 8
4927 RK HOOGE ZWALUWE
TEL. (0168) 48 23 31
FAX (0168) 48 24 97
E-MAIL INFO@DUTAX.NL

HR. TILBURG NR. 18112443
BTW NR. NL0045.22.692.B01
ING BANK 67.54.00.708
IBAN NL34INGB0675400708
BIC INGBNL2A

Gemeente Drimmelen		Reg. nr.				
Klass. nr.						
Ingekomen op 04 AUG. 2015						
MID	MA	PZ	OW	BRW	BMO	Gg
Diverse			Paraci			

Aan: de gemeenteraad van Drimmelen,
Postbus 19,
4920AA Made.

- Hooge Zwaluwe, 31 juli 2015.
- Zienswijze bestemmingsplan Hooge Zwaluwe/Dutax.



Geachte raad,

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Hooge Zwaluwe, zoals dat thans ter inzage ligt, wil ondergetekende u de volgende zienswijze in overweging geven.

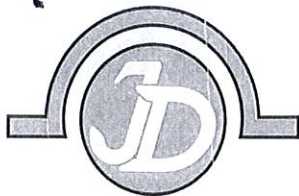
Op 23 juni heeft het college nog moeten vaststellen, dat het plan tot uitbreiding van het bedrijventerrein voor Dutax onvoldoende concreet was en de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet was aangetoond.

Intussen was evenwel een concreet plan in behandeling, met de nodige tekeningen, motivatie en toelichting, waarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt aangetoond.

Daarbij geldt, dat de gewenste uitbreiding:

- niet van principiële aard is, immers het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met dezelfde bestemming en voorschriften;
- niet een uitbreiding is van de bedrijfsactiviteiten, omdat die activiteiten reeds sinds jaar en dag plaatsvinden, alleen enkele meters verderop, op het toen nog beschikbare terrein van "de buurman";
- een verbetering is van de logistieke situatie (verkeer en transport) en van de landschappelijke inpassing (nieuw groen) en
- aan de provincie ter beoordeling is voorgelegd en ten principale op provinciale medewerking kan rekenen.

Dit plan is in uw raad van 9 juli j.l. besproken en daarbij is door u unaniem besloten, dat de door Dutax beoogde ontwikkeling gewenst en aanvaardbaar is.



"DUTAX" beheer b.v.

MOERSEWEG 8
4927 RK HOOGE ZWALUWE
TEL. (0168) 48 23 31
FAX (0168) 48 24 97
E-MAIL INFO@DUTAX.NL

HR. TILBURG NR. 18112443
BTW NR. NL0045.22.692.B01
ING BANK 67.54.00.708
IBAN NL34INGB0675400708
BIC INGBNL2A

Dit is naar mijn mening een zodanig relevant nieuw feit, waardoor deze
zienswijze met verzoek voldoende gerechtvaardigd wordt.

Onder verwijzing naar al die stukken, het raadsvoorstel d.d. 15 juni 2015 nr.
15int02236, alsmede het verhandelde in uw vergadering van 9 juli 2015,
verzoek ik u bij deze, bij wijze van zienswijze, te overwegen om het
bestemmingsplan Hooge Zwaluwe gewijzigd vast te stellen, in die zin dat het
bedrijfsterrein voor Dutax op de plankaart vergroot wordt aangeduid en wel
overeenkomstig het door u in uw vergadering van 9 juli j.l. ten principale
geaccordeerde voorstel. Daartoe is alleen een kleine wijziging van de
bestemmingsplankaart nodig, omdat de bestemmingsplanvoorschriften e.d. van
het ter inzage gelegde ontwerp voor het huidige terrein van Dutax daarvoor
ongewijzigd van toepassing kunnen zijn.

Ik zie uw berichten met vertrouwen tegemoet.
Met vriendelijke groet,

A.W.J. den Dunnen,
directeur van Dutax.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

010 20 18 555
INFO@RHO.NL
WWW.RHO.NL

POSTBUS 150
3000 AD ROTTERDAM
DELFTSEPLEIN 27B
3013 AA ROTTERDAM

IBAN: NL67RABO0136724132
KVK: 24153691
BTW: NL007110923B01

BRIEFNUMMER
2015.0981/MK

AFZENDER
drs. M.P. Kegler
T 010 20 18 658

DATUM
Rotterdam, 1 september 2015

Gemeenteraad van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen		Reg. nr.				
Klass. nr.						
Ingekomen op - 1 SEP. 2015						
MR	MA	PZ	OW	BRW	BMO	Gg
Divisie			Paraaf			

ONDERWERP

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hooge Zwaluwe' (400358.20150981)

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens onze cliënt, de heer F.K. van Roon en zijn bedrijven Autostalling Zonnehoeve en Kors Banden, gevestigd Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe, dienen wij een zienswijze in ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hooge Zwaluwe'.

De situatie

Aan de Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe zijn twee bedrijven gevestigd, Autostalling Zonnehoeve en Kors Banden. Vanwege groei van de bedrijfsactiviteiten wil de ondernemer zijn bedrijf beperkt uitbreiden met een nieuwe autostalling. Op basis van het geldend bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan blijkt dit niet mogelijk. De nieuwe autostalling zou op reeds verhard terrein gerealiseerd kunnen worden waardoor een deel van de geparkeerde auto's die buiten staan inpandig en uit het zicht gestald kunnen worden. Dit is een verbetering voor zowel de omwonenden als voor de bedrijfsvoering van de heer Van Roon.

Handhaving

De heer Van Roon was in de veronderstelling dat de nieuwe autostalling op zijn perceel gerealiseerd zou kunnen worden. Hij was reeds met voorbereidende werkzaamheden begonnen. Op 7 juli 2014 zijn de werkzaamheden stilgelegd door de gemeente aangezien de stalling vergunningsplichtig zou zijn. Voor het legaliseren van de situatie is de heer Van Roon geadviseerd om een zienswijze in te dienen. Hij heeft excuses gemaakt voor de ontstane situatie en heeft aangegeven graag te komen tot een planologisch correcte en vergunde situatie. Hiervoor zijn de plannen verder uitgewerkt en onderbouwd. Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan voor de kern Hooge Zwaluwe in procedure gebracht was, is in het kader hiervan een inspraakreactie gegeven en is een zienswijze ingediend tegen het besluit tot handhaving.

Het college vervolgens per brief van 14 januari 2015 aangegeven de handhavende acties op te schorten in verband met de lopende procedure voor het bestemmingsplan 'Kern Hooge Zwaluwe'.



BIJLAGE(N)
als genoemd

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001:2008



aangesloten bij: **ML** INGENIEURS **ENSP**

CM

Uitwerking plannen

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is er namens cliënt een inspraakreactie ingediend waarin de plannen verder zijn geconcretiseerd. Om het initiatief mee te kunnen nemen en te beoordelen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan is door Rho adviseurs voor leefruimte een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling beschreven en getoetst aan ruimtelijke en milieukundige kaders. In de ruimtelijke onderbouwing is naast de realisatie van de autostalling een voorstel opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse beter in het bestemmingsplan te borgen. Daarnaast wordt ingegaan op een aanwezige veldschuur waar materiaal opgeslagen is voor fruitbomenteelt. In de inspraakreactie is eveneens verzocht om het bestaande recht voor een antiekzaak en de bestaande bedrijfsactiviteiten zodanig te bestemmen. De uitbreiding van de autostalling zou gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering door een groenstrook op te nemen. Over de invulling van de kwaliteitsverbetering is aangegeven dat hier nader met de gemeente, maar bijvoorbeeld ook omwonenden, gesproken kan worden. Een open uitnodiging om het initiatief mee te nemen in het bestemmingsplan. In de bijgevoegde plannen kunt u dit zien.

Reactie op college

In de Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg is het college ingegaan op de diverse punten. In het kort de reactie van de heer Van Roon hierop neer:

9.1 Nieuwe autostalling

In de reactie is aangegeven dat opslag in pandig plaats hoort te vinden. Er staat letterlijk "er is geen enkele aanleiding om meer bijbehorende bebouwing t.b.v. caravans/oldtimers op te richten." In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat een nieuw gebouw ervoor zorgt dat een deel van de oldtimers in pandig kunnen staan. Ter compensatie wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast en is een voorstel opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit verder te verbeteren. In het provinciaal beleid (Structuurvisie en Verordening ruimte) zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk mits een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De gemeente kan een verzoek tot vergroting afwegen en honoreren. De voorgestelde kwaliteitsbijdrage, die overigens ruimer ingevuld kan worden, zorgt er voor dat de ontwikkeling ingepast kan worden.

9.2 Ruimtelijke onderbouwing - autostalling

In de reactie is aangegeven dat de bedrijfsmatige activiteiten niet ondergeschikt zijn en de omvang van het bouwvlak bewust gelimiteerd is. De bedrijfsactiviteiten worden reeds sinds 2000 uitgevoerd op het perceel. De activiteiten leiden niet tot overlast en met het voorstel in de ruimtelijke onderbouwing verbetert de situatie voor zowel de omgeving als het bedrijf sterk. Het vergelijken van de locatie Spoorstraat 32 met de standaard kleinschalige bedrijfsactiviteiten doet geen recht aan de historische situatie waarbij een voormalig agrarisch bedrijf is omgezet naar de huidige autostalling en bandenservice.

In de reactie stelt het college daarnaast dat van kleinschaligheid geen sprake meer is. Er staat letterlijk "het gevaar van een uitdijende olievlek is zondermeer aanwezig". Deze angst is ongegrond aangezien het college of gemeenteraad altijd zelf beslist wat er met aanvragen gebeurt. De stalling is o.a. bedoeld om de auto's die nu buiten staan deels in pandig te stallen. De heer Van Roon heeft een voorstel gedaan om het plan landschappelijk in te passen. Dit verzoek staat nog steeds en hij is bereid de bestemming 'groen' te vergroten zodat er een buffer ontstaat zodat uitbreiding niet verder mogelijk is.

9.2 Veldschuur

Op het agrarisch perceel achter het bedrijf, is een kleine veldschuur van circa 6 m² opgenomen. Hier vindt beperkte opslag plaats ten behoeve van de hobbymatige fruitteelt. Deze bebouwing is beperkt van aard en is al jaren

aanwezig. De veldschuur valt onder het overgangsrecht en zou op basis van het ontwerpbestemmingsplan wegbestemd worden. In de reactie van het college is aangegeven dat bebouwing enkel in een bouwvlak mag worden gerealiseerd. In de bestemming 'Agrarisch', is op het betreffende perceel geen bouwvlak opgenomen. Om de feitelijke situatie van veldschuren te borgen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een specifieke regeling opgenomen voor veldschuren (artikel 3.2.6). Deze regel is onderstaand opgenomen.

Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' de bestaande veldschuur is toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

Een dergelijke regeling zou voor de aanwezige veldschuur passend zijn en niet leiden tot meer bebouwing. Het gaat slechts om het behouden en planologisch juist regelen van de bebouwing. Daarbij komt dat de schuur ingezet wordt voor opslagmaterialen die gebruikt worden voor het onderhouden van de fruitbomen en het aanwezige groen.

9.3 Antiekhandel

In het geldend bestemmingsplan is de aanduiding 'antiekhandel' opgenomen. In de reactie geeft het college aan dat er momenteel geen antiekhandel is en dat daarom de aanduiding is geschrapt. In het verleden heeft er een antiekhandel gezeten die ingeschreven was bij de Kamer van Koophandel. De activiteiten zijn echter niet gestaakt en de antiekhandel is wederom ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. In de reactie van het college is aangegeven dat een ondergeschikte antiekhandel mogelijk is. Een ondergeschikte antiekhandel is wat anders dan een zelfstandige antiekhandel zoals nu aanwezig is op het perceel. Het college heeft aangegeven dat het een consoliderend plan is, waardoor het wegbestemmen van bestaande rechten niet in die lijn past.

Vooraanschrijving handhaving

Nadat de handhavende acties zijn opgeschort tot duidelijkheid was over de aanvaardbaarheid van het initiatief, is per brief van 13 augustus 2015 aangegeven dat nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, er geen reden is om de handhavende acties op te schorten.

In de brief (zie bijlage) is aangegeven dat er in het ontwerpbestemmingsplan meer duidelijk is over wat er wel en niet kan op het perceel. Een deel van de activiteiten is in strijd met het bestemmingsplan. Er zijn tevens aanvullende overtredingen vastgesteld te weten: opslaan van motorvoertuigen en goederen buiten het bouwvlak, parkeren auto's buiten de bestemming 'woondoeleinden' en bedrijfsmatige activiteiten niet zijnde opslag en antiekhandel (specifiek bandenservice en verkoop accu's).

Reactie op vooraanschrijving

In een zienswijze zal worden gereageerd op de vooraanschrijving handhaving. Aangezien er ook aspecten spelen die betrekking hebben op het nieuwe bestemmingsplan, voor de volledigheid alvast enkele punten die meegenomen kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

- Allereerst is het bijzonder dat de handhavende acties weer opgestart zijn omdat het college de inspraakreactie niet heeft overgenomen. Daarmee is er volgens de brief duidelijk geworden dat de zienswijze (is overigens een inspraakreactie) niet geleid heeft tot aanpassing van het plan. Er staat letterlijk "Nu het ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe reeds ter visie is gelegd is duidelijk dat er op het perceel niet meer mogelijk wordt gemaakt dan hetgene in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld." Hiermee wordt geen recht gedaan aan de positie van de Gemeenteraad als hoogste orgaan van de gemeente. Bij de vaststelling van het

bestemmingsplan kunnen zij immers de plannen nog wel honoreren. Het nu starten van handhavende acties is dus voorbarig omdat de Gemeenteraad zich nog niet uit te kunnen spreken.

- Voor de opslag van auto's is aangegeven dat dit inpandig dient te gebeuren conform de in 2000 gevolgde procedure. De heer Van Roon wil graag een deel van de auto's inpandig opslaan, maar heeft daarvoor een nieuwe loods nodig. Dat plan is juist afgewezen. Het is overigens niet onderbouwd (met gegevens uit de procedure uit 2000) waarom er geen auto's buiten geparkeerd zou mogen worden. Het parkeren van auto's buiten bebouwing gebeurt al jaren en is een recht geworden. In het nieuwe bestemmingsplan is opslag beperkt tot de bijgebouwen en niet meer tot het gehele terrein. Dit betekent dat de rechten zijn aangepast zonder met de ondernemer in gesprek te gaan.
- Voor de beoordeling van de activiteiten wordt teruggevallen op de begripsomschrijving 'aan huis gebonden beroep'. De volgende bedrijfsactiviteiten zijn niet meer toegestaan omdat deze vallen onder meldingsplichtige activiteiten (type B): opslaan en handel van accu's, inwerking hebben van een acculader voor 'natte accu's', onderhoud en reparatie aan motorvoertuigen en het uitwendig wassen van motorvoertuigen. Dit betekent dat een aantal activiteiten die voor de autostalling (zoals wassen na opslag, accu's laden en kleine reparaties) noodzakelijk zijn, niet meer uitgevoerd mogen worden. Gelet op de specifieke situatie ter plaatse zouden deze activiteiten wel mogelijk moeten zijn. Het scharen van dit bedrijf onder de algemene 'aan huis verbonden beroepen' levert een te grote beperking op. Bij vaststelling van het bestemmingsplan kan dit aangepast worden.

Verzoek

Ruimte voor ondernemers en burgers

Het college heeft in de bekendmaking van het bestemmingsplan aangegeven dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden (m.u.v. Onderstraat 29a). Dit is een gemiste kans. In de kern Hooge Zwaluwe zijn initiatieven van ondernemers, maar ook burgers, die een plek zouden kunnen krijgen in het bestemmingsplan. Doordat er gekozen is voor een bestemmingsplan waar alles bij het oude blijft, wordt er geen ruimte gegeven voor initiatieven van ondernemers en burgers. Ook de inspraakreactie, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, is het plan niet meegenomen. Ook heeft er geen gesprek plaatsgevonden. Het verzoek is om het plan serieus te bekijken en een plek te geven in het bestemmingsplan. De heer Van Roon staat, zoals eerder al aangegeven, open voor een goede invulling ter plaatse. Indien een groter deel van het agrarisch perceel dat nu voor fruitteelt gebruikt wordt, van bestemming dient te wijzigen naar groen, dan is dat mogelijk.

Behouden van bestaande rechten antiekhandel

Een deel van de huidige bedrijfsactiviteiten en de mogelijkheid van een antiekhandel zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'wegbestemd'. De eigenaar wil graag zijn bestaande antiekhandel voortzetten en de huidige planologische rechten behouden. Het verzoek om de huidige planologische situatie weer op te nemen.

Maatwerk voor specifieke situatie

Zoals eerder gesteld is een autostalling en bandenservice niet van eenzelfde orde als een huis verbonden beroep zoals een thuiskapper. Er is in 2000 medewerking verleend aan de komst van de autostalling met bijbehorende activiteiten. Deze activiteiten zouden nu deels in strijd zijn met het bestemmingsplan. Om dit te voorkomen het verzoek om voor het perceel Spoorstraat 32 een specifieke aanduiding op te nemen voor 'autostalling' waarin de bedrijfsactiviteiten die uitgesloten worden (opslaan en handel van accu's, inwerking hebben van een acculader voor 'natte accu's', onderhoud en reparatie aan motorvoertuigen en het uitwendig wassen van motorvoertuigen) mogelijk zijn zoals in de huidige situatie ook het geval is.

BRIEFNUMMER
2015.0981/MK

BLADNUMMER
5

DATUM
Rotterdam, 1 september 2015

Ter plaatse bekijken

De heer Van Roon, nodigt u van harte uit om de situatie ter plaatse te bekijken en de plannen toe te lichten. Zo krijgt u een beter beeld van de huidige situatie en kunt u zelf tot een oordeel komen. De koffie staat klaar!

Hoogachtend,



drs. M.P. Kegler

Bijlage(n): Ruimtelijke onderbouwing Spoorstraat 32 – Hooge Zwaluwe d.d. 7 januari 2015
Brief vooraanschrijving handhaving Spoorstraat 32 d.d. 13 augustus 2015





De heer F.K. van Roon
Spoorstraat 32
4927 AX HOOGE ZWALUWE

13 AUG. 2015

Datum 12 augustus 2015

Uw brief van

Verzenddatum:

Betreft

Vooraanschrijving, gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Ons kenmerk

15uit05038

Beh. door

M.A. van der Graaf

Doorkiesnummer

0162 690219

Geachte heer Van Roon,

Op 16 juli 2015 hebben wij u een brief gestuurd met daarin ons voorgenomen handhavingsbesluit over de bouwwerkzaamheden aan de achterzijde van uw erf. Na ontvangst van uw zienswijze hebben wij besloten om verdere handhavende acties op te schorten, i.v.m. de lopende procedure voor herziening van het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (brief 14 januari). Nu het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd is er geen reden meer om handhavende acties nog verder op te schorten.

Ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe heeft u uw zienswijze ingediend. Daarin heeft u o.a. aangegeven meer ruimte op uw perceel te willen gebruiken voor opslag van auto's, waaronder begrepen het oprichten van een autostalling op reeds verhard terrein. Tevens wenst u de bestaande aanduiding "antiekhandel toegestaan" zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan te behouden.

Uw zienswijze is in de procedure van het nieuwe bestemmingsplan meegewogen, maar heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan. Uw wensen zijn dus niet ingewilligd. In het nieuwe plan zal echter wel expliciet worden opgenomen dat alle bijgebouwen mogen worden gebruikt voor opslag.

Uitbreiding voorgenomen handhavingsbesluit

Nu er meer duidelijkheid is over wat het nieuwe bestemmingsplan al dan niet toe zal laten, hebben wij alle activiteiten op uw perceel bekeken en moeten wij concluderen dat een deel daarvan in strijd is met het bestemmingsplan. Deze overtredingen zijn gerelateerd aan de overtreding waarvoor u reeds een voorgenomen handhavingsbesluit heeft ontvangen. Wij vinden dat het handhaven op die overtredingen in één handhavingsbesluit thuis hoort.

GEMEENTEHUIS

Tel: 140182

Park 1 Made

Fax: (0162) 66 66 23

Postbus 19, 4920 AA Made

www.drimmelen.nl

IBAN nr. NL12 RABO 0150 6;

gemeente@drimmelen.nl



Daarom breiden wij ons voorgenomen handhavingsbesluit uit. In deze brief gaan wij in op wat deze overtredingen en krijgt u de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Aanvullende overtredingen

De aanvullende overtredingen betreffen:

1. Het opslaan van motorvoertuigen en goederen buiten de gebouwen;
2. Het parkeren van auto's buiten het bestemmingsvlak 'woondoeleinden';
3. Het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde opslag en antiekhandel. Meer specifiek de bandenservice en de verkoop van accu's.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan is het perceel gesplitst in 2 bestemmingen. Eén deel is bestemd voor 'agrarische doeleinden' (zonder bouwvlak). Het andere deel van het perceel is bestemd voor 'woondoeleinden'.

Binnen de agrarische bestemming is het niet toegestaan om deze te bebouwen, te gebruiken als parkeerplaats, of voor het opslaan van motorvoertuigen en goederen.

Binnen de bestemming woondoeleinden is voor deze locatie expliciet aangegeven dat voortzetting van de bestaande antiekhandel en de bestaande opslagactiviteiten op het gebied van caravans en antieke auto's is toegestaan. Het betreft hier voortzetting van de activiteiten waarvoor op uw verzoek in 2000 een vrijstellingsprocedure is gevolgd, waarbij de agrarische bestemming is omgezet in een burgerwoning, waarbij het gebruik van de bij de woning behorende bijgebouwen is aangewend voor een ambachtelijke klokkenmakerij en voor stalling van caravans/oldtimers.

Waar het bestemmingsplan spreekt over voortzetting van opslagactiviteiten, moet dus worden onderkend dat dit alleen-bedoeld is in de bijgebouwen, conform de in 2000 gevolgde vrijstellingsprocedure. Het opslaan van auto's e.d. buiten de gebouwen wordt gezien als een uitbreiding en valt niet onder voortzetting van de bestaande verworven rechten. Opslag buiten de gebouwen is dan ook niet toegestaan.

Verder is het binnen de bestemming woondoeleinden toegestaan om aan huis gebonden beroepen uit te voeren. Kijkend naar de begripsomschrijving van het bestemmingsplan zijn de bandenservice en de verkoop van accu's niet aan te merken als een aan huis gebonden beroep. Deze bedrijfsmatige activiteiten zijn dan ook niet toegestaan.

Ontwerp bestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe

In het recentelijk ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan is de bestemming voor deze locatie op hoofdlijnen gelijk aan die in het voorgaande plan. Op de volgende punten is er wel sprake van wijziging:

- Er is duidelijker opgenomen dat opslag alleen is toegestaan in de bijgebouwen, door de aanduiding 'opslag' op de kaart (verbeelding) te beperken tot de contouren van de bijgebouwen.
- Aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. De oppervlakte die daarvoor wordt gebruikt is beperkt tot 40% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing, tot een maximum van 50m². Wanneer in de huidige situatie daarvoor al een groter oppervlak in gebruik is, dan geldt de huidige oppervlakte als het maximum. De bedrijvigheid is echter alleen toegestaan zolang deze niet krachtens de milieu wetgeving wordt aangemerkt als vergunning- of meldingsplichtig.
- Voorzetting van bestaande antiekhandel is komen te vervallen. Aanleiding hiervoor is dat van antiekhandel de laatste jaren geen blijk meer is gegeven. Er mag enkel nog antiekhandel worden uitgeoefend in de vorm van een aan huis gebonden beroep.

Met deze wijzigingen zal de bandenservice onder het nieuwe bestemmingsplan wel zijn toegestaan. Het verkopen van accu's behoort tot een o.b.v. milieuwetgeving meldingsplichtige bedrijfsactiviteit en zal dan ook niet worden toegestaan in het nieuwe plan.

Anticiperen

Nu het ontwerpbestemmingsplan meer ruimte biedt voor de voor de uitoefening van de huidige activiteiten, is het redelijk om te anticiperen op het nieuwe bestemmingsplan. Met het handhavingsbesluit zal daarom expliciet rekening worden gehouden met de ruimte die wordt geboden in het ontwerpbestemmingsplan.

Overgangsrecht

Gebruik van het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan is bij voorbaat uitgesloten. Onder het overgangsrecht kunnen enkel activiteiten vallen die reeds legaal werden uitgeoefend ten tijde van de visie legging van het ontwerp bestemmingsplan, zijnde 10 juli 2015. Voor zover de huidige activiteiten niet positief zijn bestemd in het nieuwe bestemmingsplan, is er sprake van illegale activiteiten, waarvoor het overgangsrecht niet geldt.

Legalisatie onderzoek

Alle genoemde overtredingen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Enkel de bandenservice zal onder het nieuwe bestemmingsplan worden toegestaan. De overige overtredingen zijn in de inspraakprocedure, voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan, behandeld. Er is echter geen aanleiding gezien om deze alsnog positief te bestemmen. Gezien de in die procedure gemaakte afwegingen, is het niet reëel dat medewerking zal worden verleend aan een omgevingsvergunning ter legalisatie van die overtredingen.

Conclusie: De bandenservice kan worden gelegaliseerd door inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. De overige overtredingen kunnen niet worden gelegaliseerd.

Uitbreiding van bedrijfsactiviteiten

In de inspraak procedures van zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan heeft u aangegeven de bestemming van het perceel te willen omzetten naar bedrijfsdoeleinden om uw bedrijfsmatige activiteiten uit te kunnen breiden. In beide bestemmingsplannen is die wens niet ingewilligd. Desondanks bent u meer bedrijfsmatige activiteiten gaan ontplooiën dan het bestemmingsplan u toelaat.

Welke bedrijvigheid is wel toegestaan?

Het bestemmingsplan staat bepaalde activiteiten direct toe, andere zijn toegestaan onder voorwaarden. Hieronder een korte opsomming van toegestane activiteiten, met vermelding waarom deze zijn toegestaan.

- Het opslaan van motorvoertuigen (auto's, campers, e.d.). Direct toegestaan door het bestemmingsplan;
- De bandenservice. Valt onder aan huis verbonden kleinschalige bedrijven, niet meldingsplichtig op basis van milieu wetgeving (type A activiteit);
- Ondergeschikte antiekhandel. Toegestaan in de vorm van een aan huis gebonden beroep.

Welke bedrijvigheid is niet toegestaan?

De volgende bedrijfsactiviteiten staat het bestemmingsplan niet toe, omdat allen vallen onder de op basis van milieuwetgeving meldingsplichtige activiteiten (type B activiteiten):

- Het opslaan van accu's (dus ook de handel daarin);
- Het inwerking hebben van een acculader voor "natte" accu's;
- Onderhoud en reparatie aan motorvoertuigen;
- Het uitwendig wassen van motorvoertuigen.

Overwegingen

Nu het ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe reeds ter visie is gelegd is duidelijk dat er op het perceel niet meer mogelijk zal worden gemaakt dan hetgeen in dit nieuwe bestemmingsplan is geregeld. Voor zover de overtredingen van het vigerende bestemmingsplan wel voldoen aan het nieuwe bestemmingsplan, zal wordt geanticipeerd op dat nieuwe plan. Tegen de bandenservice behoeft dan ook niet te worden opgetreden.

Naast de geconstateerde overtredingen zijn wij van mening dat er een reëel risico is op nieuwe overtreding van het bestemmingsplan in de vorm van het ontplooiën van meer bedrijfsactiviteiten dan is toegestaan. Wij zien derhalve aanleiding tot het opleggen van een preventieve dwangsom.

Voorgenomen besluit

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, de Wet Ruimtelijke Ordening, de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht zijn wij voornemens gebruik te maken van de bevoegdheid tot het opleggen van een last onder dwangsom.

Een last onder dwangsom houdt in dan aan u een last (opdracht) wordt opgedragen. Wanneer u zich niet houdt aan de last, wordt een dwangsom verbeurd, wat inhoudt dat u een vastgesteld geldbedrag moet betalen. Daarbij wordt ook aangegeven hoeveel tijd u krijgt voordat een dwangsom kan worden verbeurd, dit wordt de begunstigingstermijn genoemd.

Last

1. De opgerichte staalconstructie t.b.v. de nieuwe autostalling, aan de achterzijde van het erf, dient volledig te worden verwijderd en verwijderd te blijven;
2. Opslag van auto's en andere goederen dienen te worden beperkt tot in de daarvoor aangewezen bijgebouwen. Opslag buiten de aangewezen bijgebouwen dient volledig te worden beëindigd en beëindigd te blijven;
3. Het parkeren van voertuigen buiten het bestemmingsvlak wonen dient volledig te worden gestaakt en gestaakt te blijven;
4. Alle bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde opslag, dienen te worden beperkt tot de huidige daarvoor gebruikte oppervlakte in de bijgebouwen. Overschrijding van dit oppervlak is niet toegestaan;
5. Alle bedrijfsmatige activiteiten die krachtens milieuwetgeving vergunning- of meldingsplichtig zijn, dienen te worden gestaakt en gestaakt te blijven;
6. Het is niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten te gaan ontplooiën die krachtens milieuwetgeving vergunning- of meldingsplichtig zijn.

Dwangsom en begunstigingstermijn

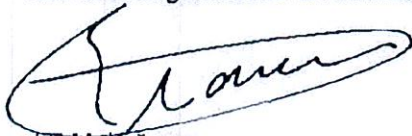
De dwangsommen en begunstigingstermijn worden als volgt geraamd:

Last	Begunstigingstermijn	Dwangsom	Maximale dwangsom
1.	8 weken	€ 2.000 per week	€ 16.000
2.	8 weken	€ 25 per voertuig, per week	€ 5.000
3.	4 weken	€ 20 per voertuig, per keer	€ 2.000
4.	géén begunstigingstermijn (preventieve dwangsom met directe werking)	€ 1.000 per week	€ 10.000
5.	4 weken	€ 1.000 per week	€ 10.000
6.	géén begunstigingstermijn (preventieve dwangsom met directe werking)	€ 1.000 per week	€ 10.000

Zienswijze

Voorafgaan aan een handhavingsbesluit stellen wij u in de gelegenheid een zienswijze ten aanzien van ons voornemen kenbaar te maken. Wij bieden u de gelegenheid tot uiterlijk 11 september 2015 om uw zienswijze kenbaar te maken.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Drimmelen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Krämer', enclosed within a large, loopy oval shape.

J.F.M. Krämer
Hoofd afdeling Grondgebied

○

○



Hooge Zwaluwe
Spoorstraat 32

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Hooge Zwaluwe

Spoorstraat 32

ruimtelijke onderbouwing

Identificatie

projectnummer:

400358.19269.00

projectleider:

drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:

07-01-2015

opdrachtgever:

Autostalling Zonnehoeve

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doel	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	7
2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)	7
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	8
2.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2011-2014)	8
2.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)	9
2.3. Gemeente	11
3. Huidige en toekomstige situatie	13
3.1. Huidige situatie	13
3.2. Toekomstige situatie	14
3.2.1. Plan	14
3.2.2. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	15
3.2.3. Consequenties voor bestemmingsplan	16
4. Onderzoeksaspecten	17
4.1. Bodem	17
4.2. Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3. Ecologie	18
4.4. Water	21
4.5. Verkeer	23
4.6. Geluid	24
4.7. Bedrijven en milieuzonering	24
4.8. Externe veiligheid	25
4.9. Kabels en leidingen	26
4.10. Luchtkwaliteit	26
5. Uitvoerbaarheid	29
5.1. Economische uitvoerbaarheid	29
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1.1. Aanleiding

Aan de Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe zijn 'Autostalling Zonnehoeve' en 'Kors banden' gevestigd. Momenteel staat een deel van de auto's in de open lucht. Initiatiefnemer is voornemens om ten behoeve van de autostalling een nieuwe stalling te bouwen op een reeds aanwezige betonnen plaat met vorstrand. De locatie maakt onderdeel uit van het naastgelegen agrarisch perceel. Het agrarisch perceel wordt momenteel gebruikt voor kleinschalige fruitteelt. Op het agrarisch perceel is medio 2012 een beperkte veldschuur gerealiseerd ten behoeve van dit agrarisch gebruik (beheer en onderhoud).

De huidige bedrijfsactiviteiten zijn bedrijfsmatige activiteiten die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De te realiseren stalling past niet in het vigerend bestemmingsplan. De veldschuur is in overeenstemming met agrarisch doeleinden maar is op basis van het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er voor de realisatie van de autostalling en het planologisch vertalen van de veldschuur sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe (bron: Bing Maps)

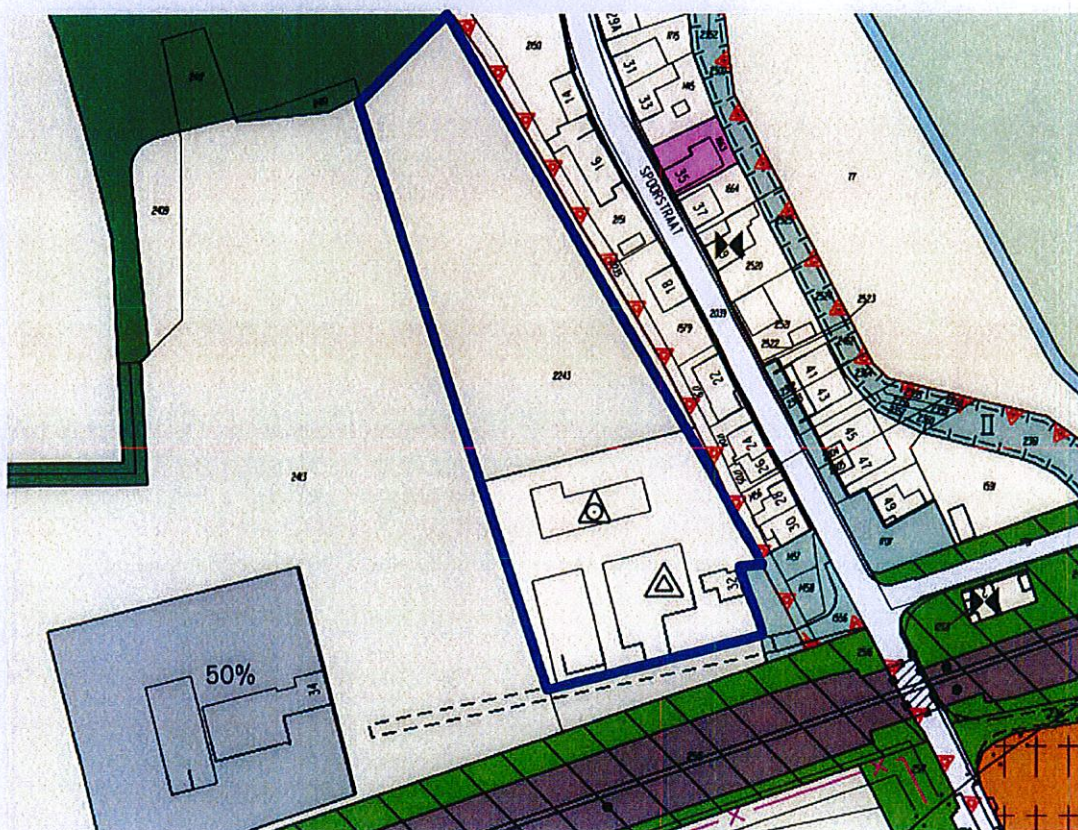
1.2. Doel

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en is de basis voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. De gemeente Drimmelen heeft het voorontwerpbestemmingsplan kern Hooze Zwaluwe vrijgegeven voor inspraak. Nieuwe ontwikkelingen kunnen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen dienen te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In deze onderbouwing wordt dit onderzocht en aangetoond.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Hooze Zwaluwe'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Drimmelen op 26 mei 2005 vastgesteld. Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Agrarische doeleinden' (figuur 1.2). Binnen het projectgebied zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- de functieaanduiding 'antiekhandel toegestaan': binnen dit gebied is het mogelijk om de bestaande antiekhandel voort te zetten;
- de functieaanduiding 'opslag caravans en antieke auto's toegestaan': binnen dit gebied is het mogelijk om de bestaande opslagactiviteiten op het gebied van caravans en antieke auto's voort te zetten;
- het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Hooze Zwaluwe maar grenst hier wel direct aan.



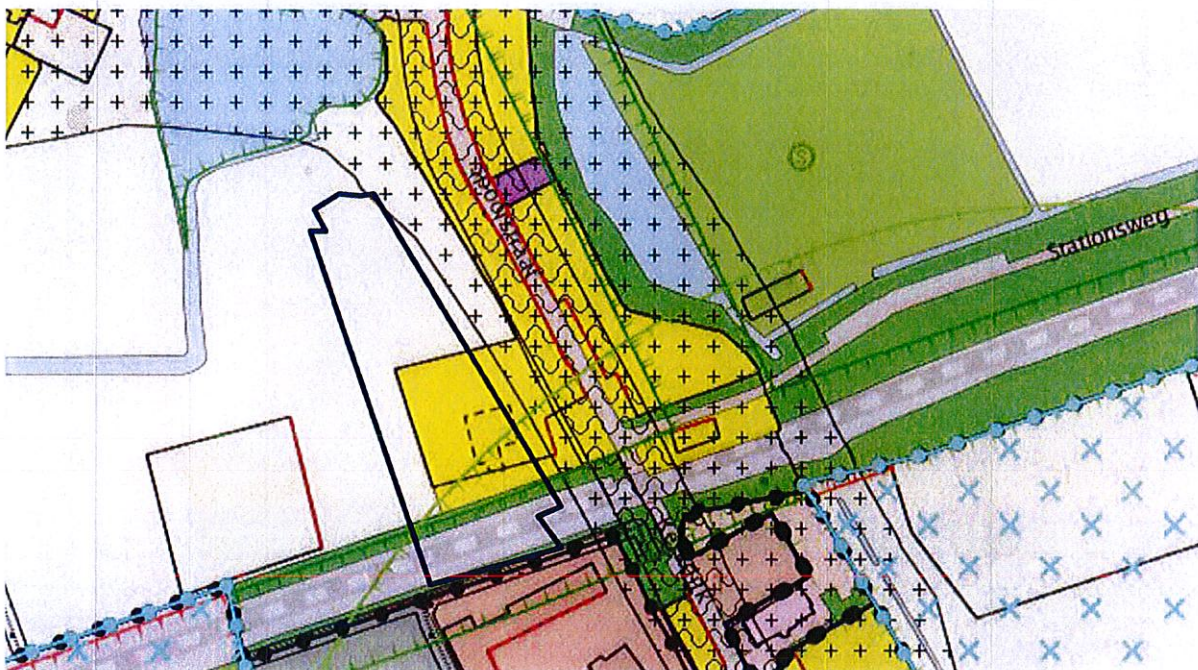
Figuur 1.2 Fragment bestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe (2005) met aanduiding plangebied (blauw)

Voorontwerpbestemmingsplan

De gemeente Drimmelen heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Hooze Zwaluwe' vrijgegeven voor inspraak vanaf 20 november 2014. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de drie vigerende bestemmingsplannen voor (delen van) de kern Hooze Zwaluwe opgenomen. In principe worden nieuwe toekomstige ontwikkelingen niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn op bepaalde plaatsen ruimere bebouwingsmogelijkheden toegestaan.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de bestaande bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' opgenomen. De aanduiding 'opslag' is opgenomen ter plaatse van de zuidelijke loods. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is de aanduiding 'antiekzaak toegestaan' niet meer opgenomen. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is er tevens een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' vergroot ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan waardoor dit voor een deel op het projectgebied is gelegen.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen (wijzigings)regels opgenomen die de realisatie van de autostalling of veldschuur mogelijk maken (zoals ruimere bebouwingsmogelijkheden). De huidige bedrijfsactiviteiten voor opslag van banden kunnen op basis van artikel 16.3.2 sub d voortgezet worden. In het bestemmingsplan is een maximum oppervlakte opgenomen voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In artikel 16.3.2 sub d is opgenomen dat indien het oppervlak reeds groter is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan dat grotere oppervlak als maximum mag worden beschouwd.



Figuur 1.3 Fragment voorontwerpbestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe (2014) met aanduiding plangebied (blauw)

Conclusie

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het niet mogelijk om de nieuwe autostalling of veldschuur te realiseren. In het voorontwerpbestemmingsplan is eveneens geen mogelijkheid opgenomen om de bedrijfsactiviteiten van opslag op het gehele terrein toe te staan of de veldschuur planologisch te verankeren. Met voorliggende de ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief getoetst waarna dit initiatief meegenomen kan worden in het ontwerpbestemmingsplan. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de gewenste planologische mogelijkheden.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan getoetst aan de relevante beleidsdocumenten. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande locatie en de boogde situatie aangegeven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Conclusie

De uitbreiding van de autostalling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De veldschuur is eveneens gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen het landelijke beleidskader.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat om kaders voor onder meer rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam en grote rivieren.

Duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden, worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ontwikkeling voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er worden geen nieuwe woningen of bedrijven mogelijk gemaakt. Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is niet nodig.

Conclusie

Op basis van de regels en de bijhorende kaarten zijn er geen rijksbelangen voor dit project relevant. De ontwikkeling voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2011-2014)

De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorblik naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de Structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen zoals het economisch, mobiliteits-, sociaal, cultureel, milieu- en natuurbeluid.

In de Structuurvisie is nader ingegaan op locaties voor verstedelijking. De provincie streeft ernaar dat stedelijke ontwikkeling zo veel mogelijk binnen een 'stedelijk concentratiegebied' of 'kern in het landelijk gebied' plaatsvindt. Het bestaande bedrijf is gelegen in de zone 'kern in het landelijk gebied'. De locatie van de autostalling is gelegen in 'gemengd landelijk gebied' (figuur 2.1). Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). In paragraaf 2.2.2 wordt nader ingegaan op de regels uit de Verordening ruimte.



Figuur 2.1 Uitsnede Verordening ruimte 2014 met markering projectgebied (blauw)

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in de structuurvisie het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit is nader uitgewerkt in de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant'.

Toetsing kwaliteitsverbetering

In de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' zijn drie categorieën gedefinieerd qua impact van de (stedelijke) ontwikkeling op de omgeving. Voorliggend plan past in categorie 2. Deze categorie is als volgt gedefinieerd:

'Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.'

De ontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen (landschappelijke inpassing). Dit doordat de bestaande groenstructuren in het bestemmingsplan verankerd kunnen worden en de landschappelijke inpassing gezekerd is. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De uitbreiding van de autostalling vindt niet plaats een 'kern in het landelijk gebied'. Het projectgebied is gelegen in de zone 'gemengd landelijk gebied'. De autostalling wordt gerealiseerd op een reeds verhard terrein. Daarbij zal de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie verbeteren (zie verder paragraaf 3.2). De veldschuur is gerealiseerd op een agrarisch perceel en wordt enkel ten behoeve van agrarische doeleinden gebruikt. De ontwikkeling is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke ordening.

2.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)

Eén van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar ruimtelijke doelen en het borgen van haar ruimtelijke belangen is de Verordening. De Verordening geeft aan waarmee gemeenten bij hun planvorming rekening moeten houden.

In de Verordening zijn regels en kaarten opgenomen voor stedelijke ontwikkeling, ontwikkeling intensieve veehouderij, overige agrarische ontwikkelingen en windturbines, water, natuur en landschap, cultuurhistorie en niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Niet-agrarische functies

In de Verordening is in artikel 7.10 bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in vestiging van een niet-agrarische functie. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. De realisatie van de nieuwe autostalling is een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. De uitbreiding is mogelijk indien:

- a) de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- b) overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- c) de beoogde uitbreiding in redelijk verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Sub a) De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande aantallen bezoekers. Er is geen sprake van een forse uitbreiding van het bedrijf. Een deel van de auto's die nu in de open lucht staan worden voortaan gestald in de nieuwe autostalling.

Sub b) De bedrijfsactiviteit is op basis van het vigerend bestemmingsplan een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit. Qua milieucategorie is het bedrijf in te schalen in categorie 2. Qua aard en activiteiten is dit passend in de omgeving. De uitbreiding is beperkt van aard waardoor verplaatsing naar een bedrijventerrein niet in de rede ligt. Het toevoegen van nieuwe bebouwing op het bestaand perceel ligt niet in de rede vanwege de reeds aanwezige bebouwing. Het realiseren van een nieuwe autostalling zorgt er voor dat de auto's die nu nog in open lucht gestald zijn inpandig worden gestald wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Sub c) De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op in gegaan.

Voor wat betreft de veldschuur geldt dat deze in lijn is met de doelstelling voor het gemengd landelijk gebied waarbij een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Er is geen sprake van grootschalige bebouwing aangezien het gaat om een beperkt oppervlak (circa 20 m²).

Ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit van Brabant te bevorderen zijn regels opgenomen. Aangezien er sprake is van toevoeging van bebouwing is de voorwaarde van verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een toelichting bij een ruimtelijke ontwikkeling het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast moet zijn.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen.

Toetsing

De ontwikkeling vindt plaats in het 'gemengd landelijk gebied'. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe functies. Het bestaand perceel voor de autostalling blijft gehandhaafd. Er wordt enkel voorzien in de realisatie van een nieuw gebouw. De veldschuur is gerealiseerd op een agrarisch perceel en is ten behoeve van agrarische doeleinden opgericht. Aangezien een gedeelte van een agrarisch perceel een andere functie krijgt, is landschappelijk inpassing noodzakelijk. Aangezien er reeds diverse bebouwing in gebruik is voor de stalling van voertuigen en verdere inbreiding niet tot de mogelijkheden behoort, wordt een nieuwe stalling gerealiseerd. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat de nieuwe stalling op bestaand verhard terrein wordt gerealiseerd. Het terrein wordt optimaal benut en er wordt geen onnodige ruimte in gebruik genomen. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is in paragraaf 3.2 nader uitgewerkt.

Conclusie

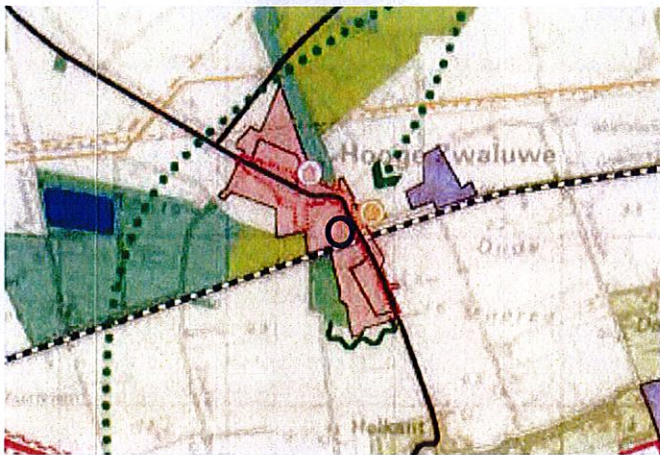
De uitbreiding van de autostalling vindt plaats in 'gemengd landelijk gebied'. De nieuwe stalling wordt gerealiseerd op bestaand verhard terrein. Qua aard en activiteiten is de bedrijfsactiviteit passend in de omgeving. Het gaat om een beperkte uitbreiding waarbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is gehanteerd. Daarnaast wordt voorgesteld om de bestaande groenstructuren te verankeren in het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Tevens wordt voorzien in een passende aanduiding voor de veldschuur. In paragraaf 3.2 is de uitwerking hiervan opgenomen. De ontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid.

2.3. Gemeente

Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 (2014)

Op 27 februari 2014 is de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. In de Structuurvisie is voor de kern Hooze Zwaluwe opgenomen dat het 'lekker onthaasten' is. De afgelopen periode is de leefomgeving verbeterd doordat het doorgaand verkeer geweerd wordt uit de kern.

Voor wat betreft uitbreiding van bedrijvigheid is in de Structuurvisie met name aandacht voor de bestaand bedrijventerreinen. De gemeente zet in op kwaliteitsverbetering, optimale benutting en bereikbaarheid en goede landschappelijke inpassing van bestaande terreinen. De realisatie van de autostalling vindt plaats in de dorpskern van Hooze Zwaluwe zoals deze is gedefinieerd in de Structuurvisie. De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij de woonfunctie is reeds de bestaande situatie. De ruimte voor de bedrijfsmatige activiteiten wordt optimaal benut, er is sprake van een optimale bereikbaarheid en de landschappelijke inpassing wordt geborgd middels voorgestelde bestemmingswijzigingen (zie paragraaf 3.2). De ontwikkeling is in lijn met het wensbeeld van de structuurvisie.



Figuur 2.2. Uitsnede kaart structuurvisie Drimmelen 2033 (met markering projectgebied in blauw)

Conclusie

De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is beperkt van aard en vindt plaats direct aangrenzend aan het huidige perceel. Het huidige perceel wordt optimaal benut wat met de uitbreiding alleen maar verder versterkt wordt. De ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3. Huidige en toekomstige situatie

13

3.1. Huidige situatie

Omschrijving projectgebied

Het projectgebied ligt in het noordelijk deel van de kern Hooze Zwaluwe. Direct ten zuiden van het gebied loopt de spoorlijn Zevenbergschen Hoek – Oosterhout. Het projectgebied is ontsloten via de Spoorstraat, die de verbinding vormt met de kernen Wagenberg en Lage Zwaluwe.

Achter de woning Spoorstraat 32 is de autostalling gevestigd. Voor de autostalling en opslag van banden worden diverse gebouwen gebruikt. De loods direct achter de woning kent een oppervlakte van 430 m². De loods ten westen hiervan is gebouwd op de locatie van de voormalige varkensschuur van 200 m². De huidige loods kent een oppervlakte van 400 m².

Ten westen van het de autostalling is een agrarisch bedrijf te vinden en diverse agrarische percelen. Aan de oostzijde is de bebouwing van het lint van Hooze Zwaluwe te vinden. Deze bebouwing maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht van Hooze Zwaluwe.

Ten noorden van de autostalling is een agrarisch perceel gelegen. Dit perceel is in eigendom van de eigenaar van de autostalling. Dit perceel wordt gebruikt voor agrarische doeleinden en is momenteel in gebruik voor het kweken van fruit. Hier zijn fruitbomen geplant. Tevens is aan de noordzijde een veldschuur gerealiseerd met een oppervlakte van circa 20 m². Deze veldschuur wordt gebruikt opslag van materialen voor de bewerking van het agrarisch perceel.

In figuur 3.1 is een luchtfoto van het projectgebied opgenomen. In figuur 3.2 zijn foto's opgenomen van de bestaande situatie.



Figuur 3.1 Huidige situatie Spoorstraat 32 Hooge Zwaluwe (bron: Bing Maps)



Figuur 3.2 Foto's bestaande situatie autostalling

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Plan

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe stalling ten behoeve van bedrijfsmatige stalling van auto's. De stalling wordt gerealiseerd op reeds verhard terrein (betonnen plaat). Deze plaat is in 2011 gerealiseerd en wordt momenteel gebruikt voor stalling van auto's in de open lucht. De stalling kent een oppervlakte van 180 m^2 (30 bij 6 meter). De stalling heeft een schuin dakvlak met goothoogtes van 2,56 m (voorzijde) en 2,16 m (achterzijde). De veldschuur kent een oppervlakte van circa 20 m^2 . De veldschuur is gepositioneerd in het noordwesten van het agrarisch perceel en is grotendeels onttrokken aan het zicht door de omliggende groenstructuren. De locatie van de stalling en veldschuur is weergegeven op figuur 3.3.



Figuur 3.3 Locatie autostalling (terrein is inmiddels verhard) en veldschuur (bron: Bing Maps)

3.2.2. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing wordt in de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in West-Brabant' als volgt gedefinieerd:

'Het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen.'

De autostalling ligt achter het lint van de Spoorstraat in Hoge Zwaluwe. De huidige bebouwing wordt aan het zicht onttrokken door deze bebouwing. Tussen het bedrijf en de woningen is een groenstructuur gelegen. Deze maakt onderdeel uit van de woonbestemming maar is niet zodanig gezeurd in het bestemmingsplan. Door deze groenstructuur de bestemming 'Groen' te geven wordt de huidige groenstructuur planologisch gezeurd. Op die manier blijft de bebouwing onttrokken aan het zicht vanaf de Spoorstraat en blijft de huidige situatie met robuuste groenstructuur voor de aanwezige woningen gehandhaafd. Op deze wijze is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de landschappelijke inpassing van de autostalling planologisch gezeurd wordt en de huidige groenwaarden in stand worden gehouden en niet voor woondoeleinden, bedrijfsactiviteiten of agrarische doeleinden gebruikt kunnen worden. Daarnaast wordt het nieuwe gebouw landschappelijk ingepast door een groene omzooming waardoor het gebouw onttrokken wordt aan het zicht.

3.2.3. Consequenties voor bestemmingsplan

Autostalling en bedrijfsmatige activiteiten

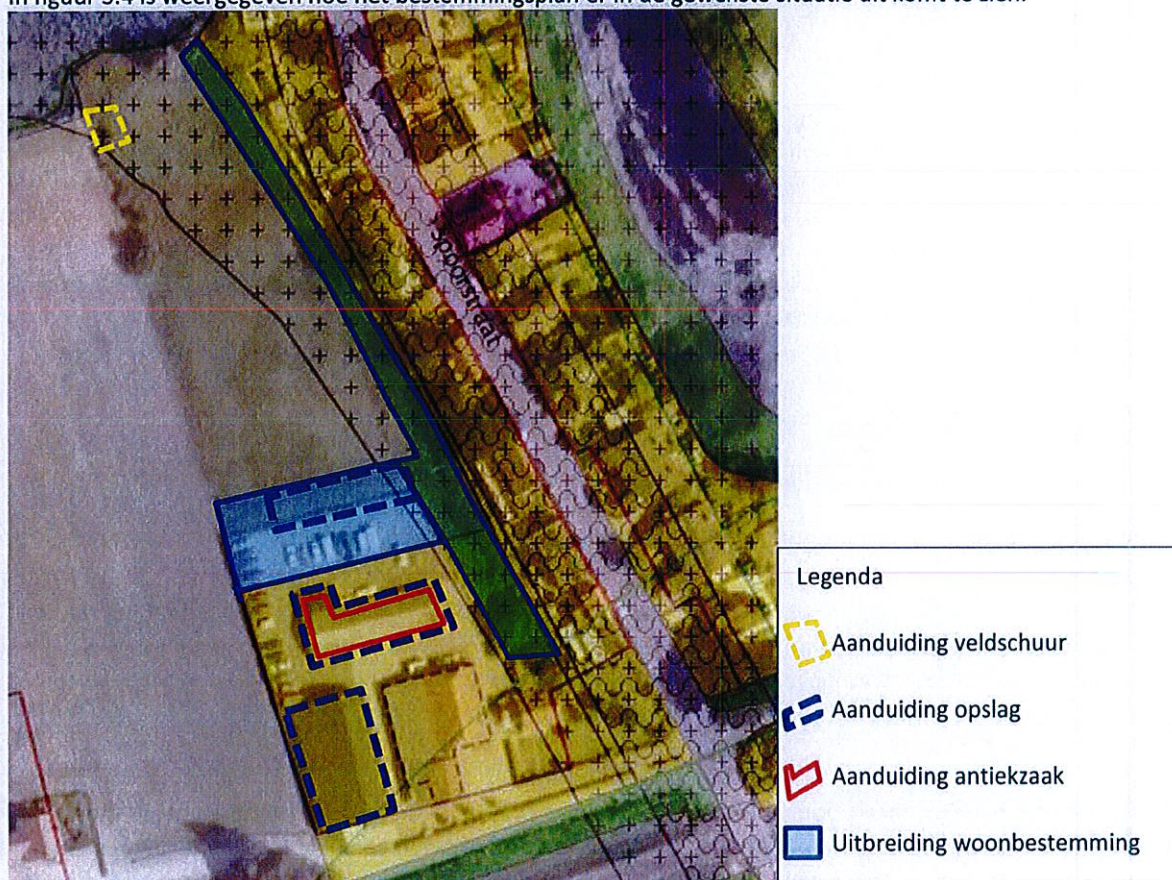
Een deel van het agrarisch perceel is reeds verhard en wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige stalling van auto's. In het bestemmingsplan zou het huidige bouwblok met de bestemming wonen naar het noorden uitgebreid kunnen worden zodat de stalling gerealiseerd kan worden.

In het voorontwerpbestemmingsplan is opslag beperkt tot het zuidelijke bedrijfsgebouw. De mogelijkheid van het uitoefenen van een antiekzaak is niet overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft de wens om eventueel op termijn een antiekzaak te beginnen. Initiatiefnemer wil deze mogelijkheid voor een antiekzaak uit het vigerende bestemmingsplan graag behouden. Dit kan door de functieaanduiding 'antiekzaak' op te nemen ter plaatse van de huidige noordelijke loods. De locatie waar de bedrijfsactiviteiten momenteel plaats vinden zijn niet als zodanig opgenomen. De westelijke loods en de huidige noordelijke loods die voorheen aangeduid was voor antiekzaak evenals de nieuwe autostalling zouden een aanduiding opslag dienen te krijgen zodat stalling van auto's en opslag van banden hier mogelijk is. Dit kan door hier ook de functieaanduiding 'opslag' op te nemen.

Overige bestemmingen

De huidige groenstructuur tussen het bebouwingslint aan de Spoorstraat en de autostalling kan bestemd worden als 'Groen'. Het agrarische perceel behoudt de voorgestelde bestemming waarbij aan de noordzijde een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' wordt opgenomen ten behoeve van de veldschuur.

In figuur 3.4 is weergegeven hoe het bestemmingsplan er in de gewenste situatie uit komt te zien.



Figuur 3.4 Voorstel aanpassing bestemmingsplan (met onderliggende lagen het voorontwerpbestemmingsplan en luchtfoto) (bron: Bing Maps)

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van een autostalling op de reeds aanwezige betonnen plaat. Planologisch gezien is er sprake van een functiewijziging, maar feitelijk betreft het enkel de realisatie van een schuur op een reeds aanwezige betonplaat. De activiteiten ter plaatse wijzigingen niet ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is er geen sprake van het langdurig verblijf van personen. Daarom is het niet noodzakelijk om verder inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen. De veldschuur is inmiddels gerealiseerd. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Gemeentelijk archeologiebeleid

In 2010 is de Erfgoedkaart Drimmelen opgesteld op basis van verschillende archeologische rapporten en kaarten. De Erfgoedkaart vormt de basis voor de gestelde beschermingsniveau. Zo zijn er regels opgenomen over erfgoed en voorwaarden voor archeologisch onderzoek. Aan de archeologische waardenkaart is een regeling gekoppeld om de archeologische waarden te borgen. De archeologische waarden zijn via bestemmingsplannen geborgd middels een dubbelbestemming.

Onderzoek en conclusie

Het deel van het projectgebied waar de stalling wordt gerealiseerd maakt geen onderdeel uit van een gebied met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde. In het voorontwerpbestemmingsplan kern Hooge Zwaluwe is er geen dubbelbestemming opgenomen voor het gebied waar de stalling is voorzien. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot archeologie om grondwerkzaamheden uit te voeren. De veldschuur is inmiddels gerealiseerd waardoor geen archeologisch onderzoek meer verricht dient te worden aangezien er geen grondroerende werkzaamheden verricht worden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3. Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet (Ffw), de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Huidige situatie

Op de locatie is diverse bebouwing aanwezig. Naast de bestaande burgerwoning is er op het perceel een schuur aanwezig. Verder is om de bebouwing een onderhouden tuin aanwezig. Een deel van het projectgebied bestaat uit grasland en fruitbomen. Dit akkerland is productief in gebruik, en wordt daardoor intensief beheert.

Beoogde ontwikkelingen

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van een nieuwe stalling ten behoeve van auto's. De autostalling wordt gebouwd op reeds verhard terrein. Hiervoor worden bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De veldschuur is inmiddels gerealiseerd.

Normstelling*Provinciale Verordening*

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is provinciaal uitgewerkt in de Structuurvisie.

Flora- en faunawet (Ffw)

Voor de soortenbescherming is de Ffw van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dieren en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EZ. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang;
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van EZ de volgende interpretatie van artikel 11: De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de Minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de Minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

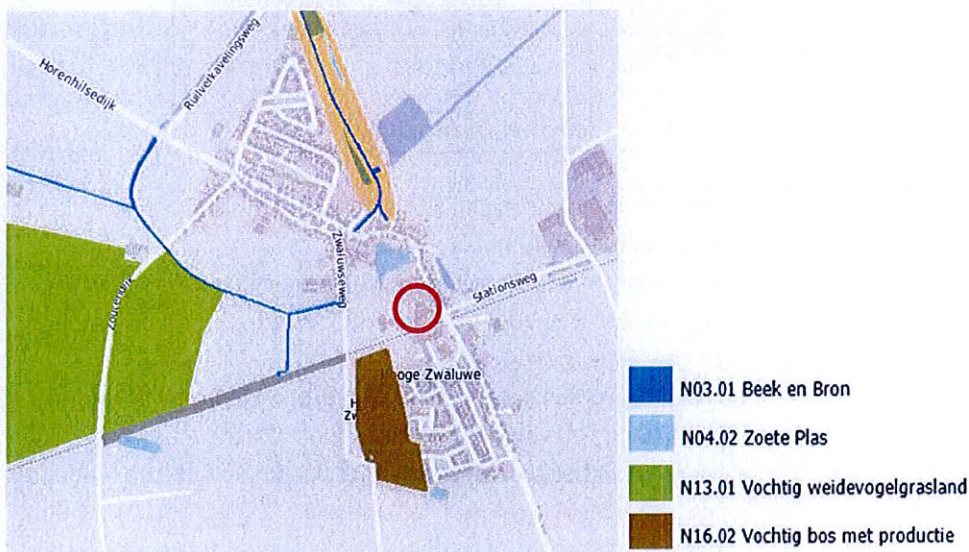
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Hetzelfde geldt voor de ecologische doelen van de beschermde natuurmonumenten (b), voor zover deze gebieden niet overlappen met Natura 2000.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op korte afstand van het projectgebied zijn wel gebieden gelegen die deel uitmaken van de EHS. Het betreft de plas ten noorden van het projectgebied en het bos ten zuidwesten van het projectgebied. Verder naar het westen ligt vochtig weidevogelgrasland. Het Natura 2000-gebied Biesbosch ligt circa 3,9 km ten noorden van het projectgebied en het beschermd natuurmonument Kooibosje ligt circa 3,9 km ten zuidoosten van het projectgebied.



Figuur 4.1 Uitsnede provinciaal Natuurbeheerplan (bron: kaartbank.brabant.nl)

De bouw van een stalling leidt hoogstens tijdelijk tot enige verstoring van de nabije EHS-gebieden. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt deze verstoring tot een minimum beperkt en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. De bouw van de stalling leidt niet tot negatieve effecten op de op minimaal 3,9 km afstand gelegen Natura 2000-gebieden en het beschermd natuurmonument.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het projectgebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere Ravon en www.waarneming.nl).

In de omgeving van het projectgebied komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Spreeuw, huismus, gierzwaluw en kauw kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing. Het verharde terrein waar de stalling wordt gerealiseerd heeft geen functie voor vogels.

Er zijn, gezien de aanwezige biotopen, geen beschermde zoogdieren, vaatplanten, vissen, amfibieën, reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 4.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.1: Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het projectgebied en het beschermingsregime (niet limitatief)

				Nader onderzoek nodig
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		-	nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		-	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	-	nee
		bijlage IV HR	-	nee
	Vogels	cat. 1 t/m 4	gierzwaluw en huismus	nee

In het projectgebied zijn geen beschermde soorten aanwezig. In de omgeving kunnen wel vogels broeden. Ten aanzien van de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de volgende punten:

- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens globaal tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot effecten op beschermde soorten of gebieden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de ontwikkeling wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan.

Waterschapsbeleid

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het Waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het Waterschap als calamiteitenorganisatie. Het Waterschap heeft in een toetsingskader RO 'De ruimte blauw geordend' aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het Waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van Waterschap Brabantse Delta.

Het Waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Spoorstraat en bestaat in de huidige situatie uit één woning en drie gebouwen. Het erf is op de tuin na volledig verhard.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit Veengronden. Er is sprake van grondwater trap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 meter onder maaiveld is gelegen, en de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert van 0,8 tot 1,2 meter onder maaiveld.

Waterkwantiteit/-keringen

Parallel aan de Spoorstraat is een waterkering gelegen. Zowel de kernzone als de beschermingszone reiken echter niet tot de ontwikkeling. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de ontwikkeling alleen het realiseren van een gebouw op een reeds bestaande betonnen plaat betreft. Dit heeft geen effect op de waterveiligheid. In de directe omgeving zijn geen watergangen aanwezig.

Afvalwaterketen en riolering

De aanwezige bebouwing is aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe stalling ter grootte van 180 m². De stalling wordt gerealiseerd op de reeds aanwezige betonnen plaat. De veldschuur is al aanwezig. Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak niet toenemen. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.5. Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Spoorstraat in de kern Hooze Zwaluwe. De Spoorstraat kent een maximumsnelheid van 30 km/h. De Spoorstraat is de doorgaande weg tussen Wagenberg en Lage Zwaluwe. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer.

Langzaam verkeer

De Spoorstraat kent conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig een gemengde verkeersafwikkeling. De Spoorstraat wordt voornamelijk door bestemmingsverkeer voor de kern Lage Zwaluwe en Hooze Zwaluwe zelf gebruikt. Het plangebied is goed bereikbaar voor langzaam verkeer.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Ten opzichte van de huidige situatie verandert er aan de grootte van het bedrijf niets. Ten behoeve van de stalling van auto's wordt een nieuwe stalling gerealiseerd. Van enig effect op de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling is geen sprake. De verkeersintensiteit op de Spoorstraat zal door de ontwikkeling dan ook niet toenemen.

Parkeren

Zoals in de bestaande situatie wordt er geparkeerd op eigen terrein. De verandering van het bedrijfsperceel leidt niet tot een verandering van de parkeerbehoefte. Parkeren wordt op eigen terrein mogelijk gemaakt waardoor er geen parkeerproblemen zullen optreden.

Conclusie

De ontsluiting voor alle vervoersmodaliteiten is goed. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeer op de Spoorstraat. De parkeerbehoefte kan geheel op eigen terrein worden opgevangen. Het aspect verkeer staat de planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.6. Geluid

Wegverkeerslawaai

Initiatiefnemer is voornemens aan de Spoorstraat 32 een nieuw gebouw te realiseren en behoefte van stalling van auto's. Een deel van de overige bebouwing die momenteel gebruikt wordt ten behoeve van de autostalling en bandenopslag zal de bestemming bedrijf krijgen terwijl daar nu de woonbestemming is toegekend. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd waardoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Ten opzichte van de huidige situatie vinden er geen wijzigingen plaats met effecten voor gevoelige functies. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe stalling ten behoeve van bedrijfsmatige stalling van auto's. Conform de VNG-brochure beschikt inrichting over milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk.

Vanwege de directe ligging van de woningen aan een 'lint' en de aanwezigheid van diverse andere functies in de directe omgeving kunnen de woningen in de directe omgeving aangemerkt worden als woningen in een gemengd gebied. Voor een gemengd gebied geldt dat met één afstandsstap afgeweken mag worden van de richtafstand voor woningen in een rustige woonwijk. De richtafstand van een stalling voor auto's ten opzichte van woningen in een gemengd gebied bedraagt 10 meter. De afstand van de te realiseren schuur tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 15 meter. Aan de richtafstand wordt dan ook voldaan. Ter plaatse van de woningen kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, en de bedrijfsvoering van de autostalling wordt niet belemmerd. Daarnaast geldt dat de stalling gerealiseerd wordt op een reeds aanwezige betonnen plaat. Deze plaat is in 2011 gerealiseerd en wordt momenteel gebruikt voor stalling van auto's in de open lucht. Ten opzichte van de huidige situatie zal de milieubelasting richting de omgeving dan ook niet toenemen.

Conclusie

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

4.8. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire RVGS per 31 juli 2012 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BTEV wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Uit de professionele risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook vindt er in de directe omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over het water, het spoor, de weg en door buisleidingen. Ten zuiden van het projectgebied is de spoorlijn Zevenbergschen Hoek – Oosterhout gelegen. Over deze route worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. In de nabij omgeving vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen. Deze leidingen liggen op ruim 1,5 km afstand en vormen hierdoor geen bedreiging voor het plangebied.

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9. Kabels en leidingen**Afwegingskader**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

1. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
2. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
3. defensiebrandstoffen;
4. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met
5. een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Binnen, of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10. Luchtkwaliteit**Beleid en normstelling**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Dit onderdeel van de Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	vanaf januari 2015

- 1) De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
- 2) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

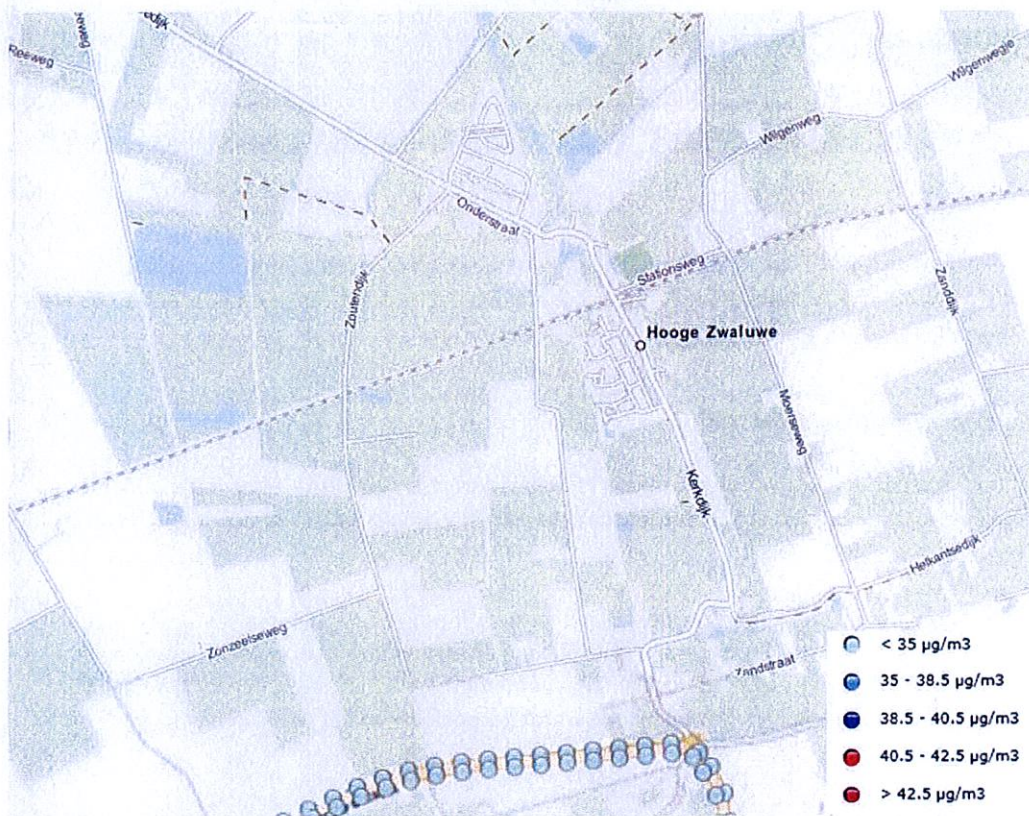
In het Besluit nibm is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

Ten gevolge van de ontwikkeling worden geen extra verkeersbewegingen verwacht zoals omschreven in paragraaf 4.5. Daarmee draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Na der onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Ter plaatse van het plangebied zijn geen metingen uitgevoerd. De dichtstbijzijnde gelegen maatgevende weg is de N285 ten zuiden van het plangebied. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de geldende normen uit de Wet milieubeheer zoals weergegeven in tabel 4.1. Het maximale gehalte NO₂ bedraagt 22,6 µg/m³, voor PM₁₀ bedraagt dit maximaal 23,1 µg/m³, voor PM_{2,5} 14,7 µg/m³ en het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor PM₁₀ bedraagt 12 dagen. In figuur 4.1 zijn de rekenpunten voor het plangebied weergegeven.



Figuur 4.1 Luchtkwaliteit op basis van NSL-monitoringstool (met markering projectgebied).

Direct langs deze wegen wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan, dit zal ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden vastgesteld welke kosten de gemeente en de initiatiefnemer op zich neemt. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Er hoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden, zodat het bouwplan in dit opzicht haalbaar is. Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. De plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. De omgevingsvergunning wordt tevens toegestuurd aan overleginstanties. De ingekomen inspraak- en overlegreacties worden te zijner tijd samengevat en beantwoord.

Indien voorliggend initiatief meegenomen wordt in het ontwerpbestemmingsplan bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op dit bestemmingsplan. Ingekomen zienswijzen worden te zijner tijd samengevat en beantwoord en meegewogen in de besluitvorming door de Gemeenteraad van Drimmelen.



Gemeente Drimmelen					Reg. nr.		
Klass. nr.							
Ingekomen op - 1 SEP. 2015							
MID	MA	PZ	OW	BRW	BMO	Gg	
Diverse						Paraaf	

Ontvangstbevestiging

Ingekomen op: 1 september 2015

Bestemd voor de afdeling Middelen / MA / PZ / OW / BMO / GG

Ter attentie van: Gemeenteraad

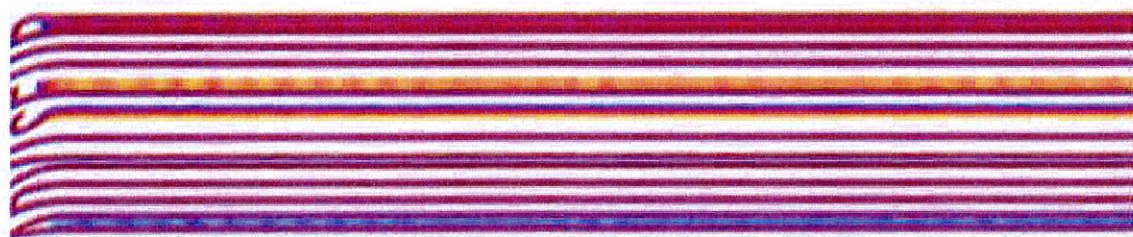
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan kern Hooge Zwaluwe

Naam en adres afzender: Dees Melsen
Rho adviseurs voor leefruimte
Eindhoven

Aangenomen door afdeling Publiekszaken/Receptie

Handtekening / Paraaf:
N. Prinse

DEES
MELSEN MSC



Verslag hoorzitting van de hoorcommissie bestemmingsplannen inzake het ontwerpbestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe

Datum: woensdag 30 september 2015

Aanwezig:

Namens de hoorcommissie bestemmingsplannen:

De heer A. Buijs (voorzitter)

Mevrouw M. Dikmans

De heer L. Mol

De heer P. Bauer (ambtelijke ondersteuning)

Verslag: mevrouw A. Oosterholt (griffie)

1. De heer D. Rombouts, Kerkdijk 21, Hooge Zwaluwe

In eerste instantie niet aanwezig. Na afloop van de hoorcommissie komt de adviseur van de heer Rombouts alsnog een korte toelichting geven. Hij legt uit dat hij net terug is van vakantie en dat zijn cliënt de heer Rombouts niet zonder overleg met hem naar de hoorcommissie wilde gaan en daarom heeft afgezegd. Hij geeft aan dat de bestemmingsmogelijkheid bouwen is weggehaald. De heer Rombouts had de afgelopen jaren bouwplannen kunnen verwezenlijken, maar heeft hij niet gedaan. Hij heeft pas sinds kort besloten om definitief te stoppen met de molen en nu pas te gaan bouwen. Daarom wil hij nu nog gebruik maken van de oude mogelijkheid en verzoekt deze weer op te nemen in nieuw bestemmingsplan.

De heer Buijs geeft aan dat de zienswijze duidelijk is en dankt hem voor de toelichting.

2. Dutax Beheer b.v., Moerseweg 8, Hooge Zwaluwe

De heer J. Elzinga vertegenwoordigt Dutax in deze. Hij licht toe dat Dutax zijn medewerking wil verlenen en dat het proces zijn gang zal lopen. In de tussentijd ligt het bestemmingsplan ter inzage. Aangezien Dutax hierin echter niet zo staat vermeld, zoals op 9 juli is besproken, hebben zij een zienswijze ingediend. Zij hopen op deze manier toch mee te kunnen liften in het bestemmingsplan. Dit zou voor Dutax betekenen, dat zij niet teveel op kosten worden gejaagd. De heer Elzinga zegt toe dat Dutax niks af zal doen aan de verplichtingen die ze hebben toegezegd qua groen.

De heer Buijs geeft aan dat het verzoek helder is en dat de hoorcommissie er over na zal denken. Nieuwe ontwikkelingen zullen separaat worden behandeld.

3. Rho Adviseurs voor leefruimte, namens dhr. F.K. van Roon, Spoorstraat 32, Hooge Zwaluwe

De heer D. Mels van Rho Adviseurs voor Leefruimte, licht de zienswijze toe.

De Zonnehoeve is in agrarisch gebied geplaatst. In het bestemmingsplan zijn niet alle bestaande rechten overgenomen en wordt de ondernemer belemmerd in zijn wensen. De bouw van het houten gebouw is reeds stil gelegd; de heer Van Roon dacht dat het omgevingsvrij was. De heer Mels geeft aan dat het een steeds uitgebreider handhavings-traject wordt en dat de heer Van Roon daardoor ruimtelijke onderbouwing heeft ingeschakeld.

De heer Van Roon wil graag een groenzone aanleggen. Hij heeft twee keer een verzoek gedaan aan de gemeente om hier serieus naar te kijken en hier is de gemeente helaas niet op ingegaan. Men vraagt zich af of de activiteiten die de heer Van Roon sinds 2005 uitvoert wel of niet onder die bestemming vallen. Dit bestemmingsplan geeft geen kansen om verdere ontwikkeling in de kern mogelijk te maken. Hij merkt verder op dat er handhaving is van de bestaande activiteiten en dat het hier gaat om een historisch gegroeide situatie. In 2000 is dit ook toegestaan. Zij zouden dit graag zien aangepast in de regeling. De uitbreiding (zoals de groene zone) zou eventueel ook in een aparte procedure kunnen worden meegenomen, eventueel in overleg met de omgeving en de gemeente.

De heer Buijs vat samen dat de huidige activiteiten mogelijk zouden moeten blijven en dat voor het agrarisch gebied een aparte procedure zou moeten gaan lopen. Feitelijk draait het hier om een woonbestemming.

De heer Mels: geeft aan dat ze volgens een nieuwe strakke bestemming zijn afgewezen. Nadat de eerste inspraak was doorlopen, kreeg de heer Van Roon direct een brief met een dwangsom. Hij geeft aan dat het college hiermee volledig aan de raad voorbij is gegaan, terwijl die nog een oordeel over de zienswijze moet geven. Hij vraagt zich af in hoeverre deze ondernemer nog een kans wordt gegeven. Opslag is toegestaan in de woonbestemming. Hun voorkeur gaat ernaar uit dat de stalling erachter in één keer wordt meegenomen. Zo niet, dan eventueel in een tweede procedure.

De heer Buijs vraagt of het hier, met het oog op de toekomst, ophoudt.

De heer Roon antwoordt dat hij klaar is zodra de groenbestemming achter de stalling is geregeld. De betonplaat ligt er inmiddels al en in de groene zone daarachter kan en zal niet meer worden bebouwd.

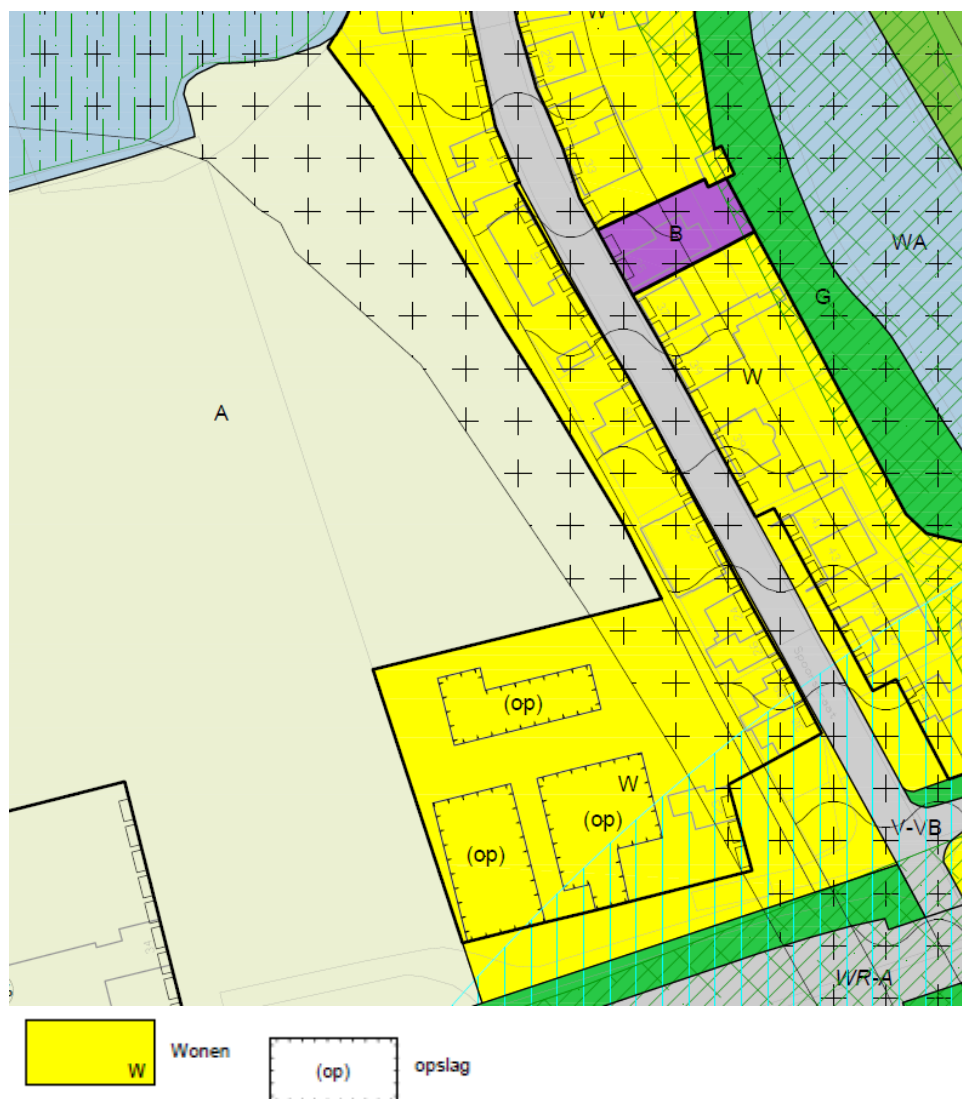
De heer Buijs merkt op dat dit een reeds lang lopende geschiedenis is en dat er een oplossing voor moet komen. De intentie is helder. Er moet nog eens goed naar gekeken worden. Hij vraagt aan de heer Mels of hij afspraken heeft waar de hoorcommissie nog iets mee kan.

De heer Mels geeft aan dat zij handhavingsstukken hebben en dat de ruimtelijke onderbouwing in bezit van de gemeente is. Het tweede deel kan eventueel via een motie dan wel amendement worden geregeld i.p.v. een tweede procedure te starten.

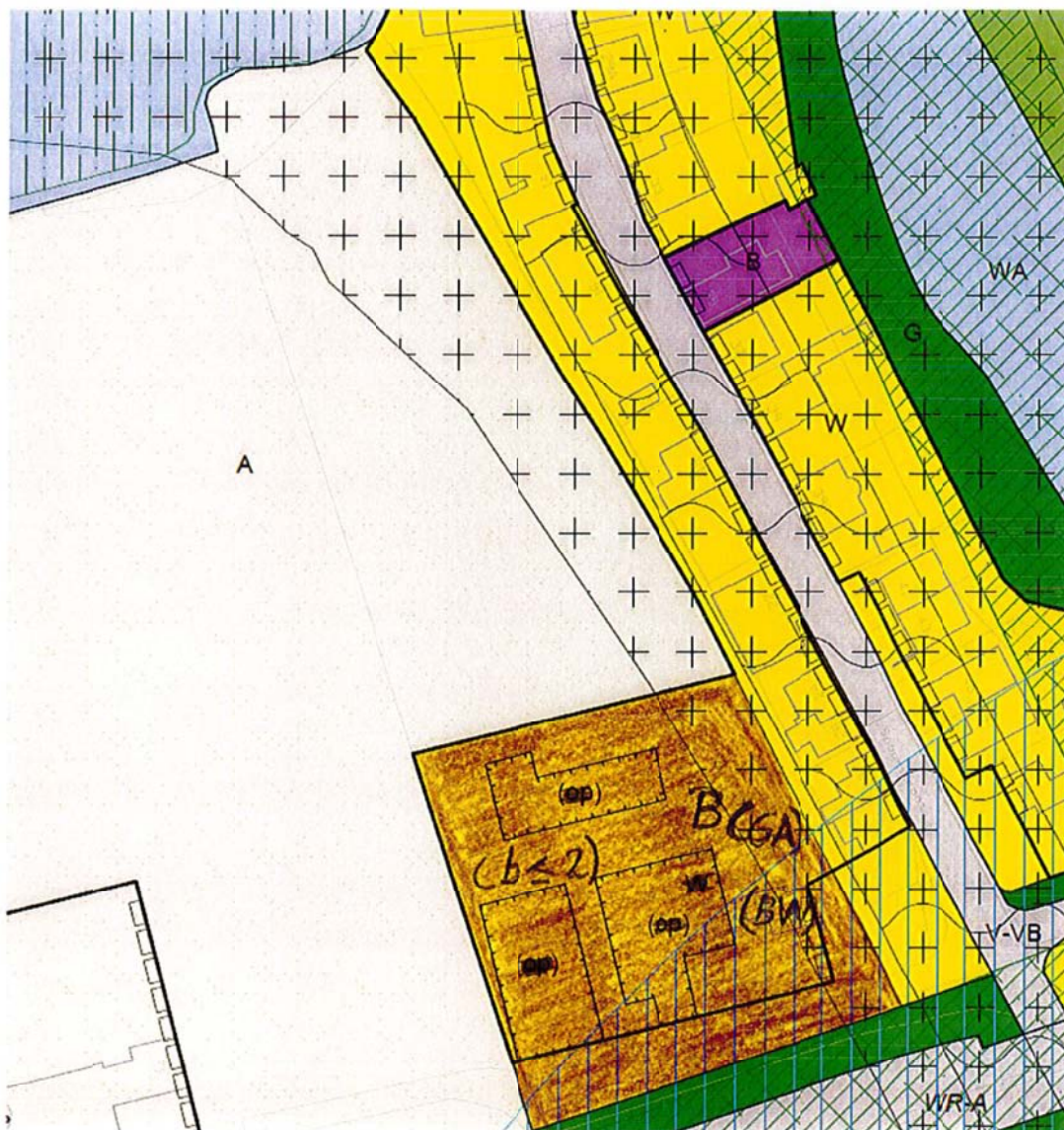
De heer Buijs geeft aan dat als het advies komt om de procedure los van elkaar te koppelen er dan geen motie nodig zal zijn.



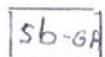
Situatie perceel Spoorstraat 32 in het ontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe 2015



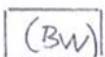
Voorstel tot gewijzigde vaststelling perceel Spoorstraat 32



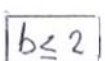
BEDRIJF



SPECIEKE VORM VAN BEDRIJF - GARAGE



BEDRIJF SWONING



BEDRIJF TOT EN MET CATEGORIE 2.

BIJLAGE

Huidige situatie perceel Spoorstraat 32



Nota ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan kern Hooge Zwaluwe

Wij stellen voor om in het bestemmingsplan ambtshalve de volgende wijziging door te voeren.

Technische aanpassing van de regels (artikel 25)

Abusievelijk is in het ontwerp bestemmingsplan in art. 25.1 van de bestemmingsplanregels de regeling voor de EHS opgenomen onder het kopje 'Attentiegebied EHS'. In art. 25.1 dienen de regels te worden opgenomen van het 'Attentiegebied EHS', deze regels zijn gelijkloidend aan art. 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Aan de Raad

Made, 3 november 2015

Agendapuntnummer: 7

Raadsvergadering 28 januari 2016	Registratienummer: 15int04677 Casenr: 15.01622
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Bauer	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota zienswijze 3. Verslag hoorcommissie bestemmingsplannen d.d. 30.09.15 4. Situatieoverzicht bestemmingsplan perceel Spoorstraat 32 5. Nota ambtshalve wijziging	Ter inzage: 1. ontwerp-bestemmingsplan kern Hooge Zwaluwe 2. alle ingekomen zienswijzen
--	---	--

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn binnen de gestelde termijn drie zienswijzen tegen het plan ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad staat nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

In het kader van de wens om te komen tot actualisering en uniformering van bestemmingsplannen is de gemeente in 2011 gestart met de uitvoering daarvan. De raad besloot voor alle kernen in de gemeente Drimmelen kernplannen op te stellen. Het bestemmingsplan kern Hooge Zwaluwe is de laatste in de rij. De actualisatieplicht vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening die gemeenten verplicht uiterlijk in juli 2013 over een actueel juridisch planologisch kader te beschikken voor hun grondgebied.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Bij het opstellen van de nieuwe kernplannen is er naar gestreefd voor elk bestemmingsplan dezelfde begrippen en bestemmingsregelingen te hanteren, zodat elke kern eenzelfde interpretatie van de regels van het bestemmingsplan kent. Op deze wijze is bewerkstelligd dat in elk bestemmingsplan eenduidig wordt geregeld wat maximaal aanvaardbaar wordt bevonden aan functies en bebouwingsmogelijkheden zodat het toepassen van aanvullende procedures (om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan) zo veel mogelijk wordt voorkomen.

Het voorliggende bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe" is conserverend van aard. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen (in de vorm van nieuwe woningbouw of



bedrijfslocaties) mogelijk worden gemaakt en dat de bestaande planologische situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd conform de nieuwe wettelijke vereisten. Een uitzondering hierop vormt een bouwblokuitbreiding voor het agrarische perceel Onderstraat 29a. Deze uitbreiding is ontwikkelingsgericht en noodzakelijk voor het oprichten van een nieuwe paardenstal met binnenrijhal. Een aanpassing van de regels heeft daarvoor plaatsgevonden.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" van 10 juli 2015 tot en met 3 september 2015 ter inzage gelegen. Hiervan is op 9 juli 2015 middels een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in het Carillon en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van tervisielegging is door de volgende personen schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend.

1. D.J.H. Rombouts, Kerkdijk 21, 4927 BG Hoge Zwaluwe, bij schrijven d.d. 24 juli 2015, ingekomen 24 juli 2015;
2. Dutax Beheer BV, Moerseweg 8, 4927 RK Hoge Zwaluwe, bij schrijven d.d. 31 juli 2015, ingekomen 4 augustus 2015;
3. Rho Adviseurs (dhr. M. Kegler) namens cliënt de heer F.K. van Roon gevestigd aan de Spoorstraat 32 te Hoge Zwaluwe, Postbus 150, 3000 AD Rotterdam, bij schrijven d.d. 1 september 2015, ingekomen 1 september 2015.

ONTVANKELIJKHEID

Alvorens wordt overgegaan tot een inhoudelijke toetsing van de ingebrachte zienswijzen, dient te worden onderzocht of reclamanten met hun zienswijze ontvankelijk zijn. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft eenieder het recht binnen de termijn van ter inzage legging bij de gemeenteraad een zienswijze in te dienen tegen een ontwerp-bestemmingsplan. Alle ingekomen zienswijzen zijn tijdig binnen de daartoe opengestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

HOORZITTING

Binnen de gemeente Drimmelen komt een hoorcommissie Ruimtelijke Plannen (bestaande uit een afvaardiging van raadsleden) bijeen om degenen die tijdig omtrent het ontwerp bestemmingsplan hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, in de gelegenheid te stellen tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Ter voldoening hieraan zijn betrokkenen op 30 september 2015 in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Alle reclamanten hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten. Het verslag van deze zitting is voor u als bijlage 3 toegevoegd.

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN / AMBTSHALVE WIJZIGING

In bijlage 2 treft u een nota zienswijze aan. In deze nota wordt inhoudelijk op de ingebrachte zienswijzen ingegaan. Hierbij wordt de volgorde aangehouden die eveneens bij de opsomming van ingekomen zienswijzen is gehanteerd. Eerst wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat, waarbij tevens eventuele tijdens de hoorzitting ingediende aanvullende informatie is verwerkt. Hierop volgend wordt beoordeeld of de ingebrachte zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan kunnen leiden. Gelet op het feit dat bij reclamant genoemd onder 3 een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorgesteld is in bijlage 4 een schets weergegeven t.a.v. de situatie Spoorstraat 32 te Hoge Zwaluwe. Voorgesteld wordt om het bestaande woonperceel te bestemmen als Bedrijf (specifiek Garage), maximaal milieucategorie 2 met de mogelijkheid tot buitenopslag (voor een nadere motivering wordt verwezen naar de nota zienswijze).

De hoorcommissie Ruimtelijke plannen kan zich vinden in de voorliggende nota zienswijze met voorgestelde wijziging.

Tevens treft u in de bijlage een voorstel aan tot het doorvoeren van één ambtshalve wijziging.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Doordat het plan conserverend van aard is en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet zijn meegenomen, is getoetst aan het geldende ruimtelijk beleid. Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke Structuurvisieplus en provinciale verordening Ruimte. De begrenzingsen zijn afgestemd met die van het bestemmingsplan Buitengebied.

Voor de bouwblokuitbreiding van het perceel Onderstraat 29a is een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing en notitie landschappelijke inpassing opgesteld. Eveneens zijn met deze initiatiefnemer een tweetal overeenkomsten afgesloten m.b.t. planschade en kwaliteitsverbetering Landschap.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente Drimmelen initieert de uniformering en actualisatie van bestemmingsplannen en wordt daarin ondersteund door stedenbouwkundig bureau Compositie 5 uit Breda.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Via een publicatie in het Carillon en via de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat nog officieel beroep open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en onherroepelijk worden.

RESUMEREND

De beoordeling van de zienswijzen zoals weergegeven in de nota zienswijzen is in goed overleg met de hoorcommissie bestemmingsplannen geformuleerd.

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

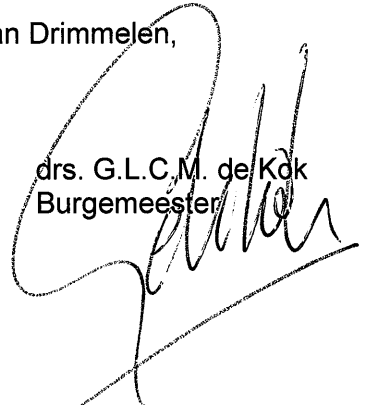
1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 3.2, 3.3 en 3.6 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging;
3. het bestemmingsplan "kern Hooze Zwaluwe" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-on01 naar NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg01;
5. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,

drs. C. Smits
Secretaris



drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester



De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het ontwerp bestemmingsplan Made Oost, zoals deze met ingang van 10 juli 2015 tot en met 3 september 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Gezien de tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. D.J.H. Rombouts, Kerkdijk 21, 4927 BG Hooze Zwaluwe, bij schrijven d.d. 24 juli 2015, ingekomen 24 juli 2015;
2. Dutax Beheer BV, Moerseweg 8, 4927 RK Hooze Zwaluwe, bij schrijven d.d. 31 juli 2015, ingekomen 4 augustus 2015;
3. Rho Adviseurs (dhr. M. Kegler) namens cliënt de heer F.K. van Roon gevestigd aan de Spoorstraat 32 te Hooze Zwaluwe, Postbus 150, 3000 AD Rotterdam, bij schrijven d.d. 1 september 2015, ingekomen 1 september 2015.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2015;

overwegende dat hij met de in het genoemde voorstel van burgemeester en wethouders opgenomen overwegingen instemt en deze met betrekking tot de besluitvorming aangaande de vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan als de zijne beschouwt;

gelet op; de artikelen 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 3.2, 3.3 en 3.6 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging;
3. het bestemmingsplan "Kern Hooze Zwaluwe" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-on01 naar NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg01;
5. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 28 januari 2016

de raad voornoemd,

F.M.C. Ronde
plaatsvervangend griffier

drs. G.L.C.M. de Kok
voorzitter

