



Wijzigingsplan

Onderdeel Toelichting

Wittestraat 15n

Gemeente Drimmelen

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Plangebied	1
1.3. Geldend bestemmingsplan	2
1.4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1. Omgeving	5
2.2. Planlocatie	6
3. HET PLAN	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	8
4. WIJZIGINGSVOORWAARDEN	9
4.1. Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf	9
4.2. Ad a. Milieuhygiënische vergelijkbaarheid	11
4.3. Ad b. Buitenopslag	11
4.4. Ad c. Tweede bedrijfswoning	11
4.5. Ad d. Maatvoering	11
4.6. Ad e. Detailhandel	12
4.7. Ad f. Landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit	12
4.8. Ad g. Geen belemmeringen agrarische bedrijven	15
4.9. Ad h. Natuur- en milieuwetgeving	15
4.10. Ad i. Woon- en leefmilieu	15
4.11. Ad j. Bodem	15
4.12. Ad k. Omvang bestemmingsvlak	16
4.13. Ad l. Maximaal één bedrijf	16
4.14. Ad m. Kantoorfunctie met baliefunctie	16
4.15. Ad n. Detailhandel	16
4.16. Ad o. Gemengde plattelandseconomie	17
4.17. Ad p. Groenblauwe mantel	17
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	18
5.1. Ladder duurzame verstedelijking	18
5.2. Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied	19
5.3. Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.3.1. Milieuzonering	19
5.3.2. Geluid	21
5.3.3. Geur	22

5.3.4.	Ecologische aspecten	23
5.3.5.	Water	24
5.3.6.	Luchtkwaliteit	25
5.3.7.	Externe veiligheid	26
5.4.	Economische uitvoerbaarheid	26
5.5.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.6.	Conclusie	27
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	28
6.1.	Wijzigingsplan	28
6.2.	Bestemmingen	28

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

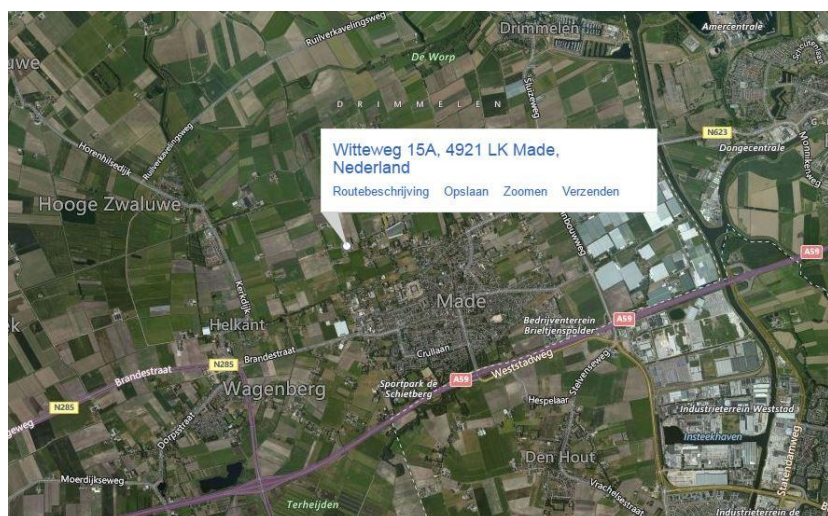
Ter plaatse van Witteweg 15N te Made in de gemeente Drimmelen bestaat het voornemen om bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf, naast de inpandige opslag van bouwmaterialen, ook kleinschalige ambachtelijke houtbewerking te gaan uitvoeren in het bestaande gebouw. De bestaande legale buitenopslag zal in het kader van de ontwikkeling worden beëindigd.

Op de locatie Witteweg 15N is het bedrijf Rasenberg gevestigd, dat onder andere tuinpaviljoens maakt. De ambachtelijke houtbewerking en metaalbewerking voor de vervaardiging van tuinpaviljoens en andere producten worden nu op een andere locatie (de Oude Kerkstraat 32 te Made) verricht. Daarbij kunnen er eveneens voorbeelden bekeken worden. De bedoeling is om uitsluitend de houtbewerkende activiteiten te verplaatsen naar Witteweg 15 N.

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Drimmelen. Bovenaangehaalde ontwikkeling past binnen de kaders van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Onderhavige toelichting vormt een onderlegger voor het veegplan 2 van de gemeente Drimmelen waarin meerdere ontwikkelingen op basis van een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen. Het plandeel van het veegplan dat betrekking heeft op onderhavige locatie, is gelegen aan de Witteweg. Dit betreft een weg direct ten noorden van de kern Made, tussen Made en de spoorlijn in.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (bron: BingMaps)

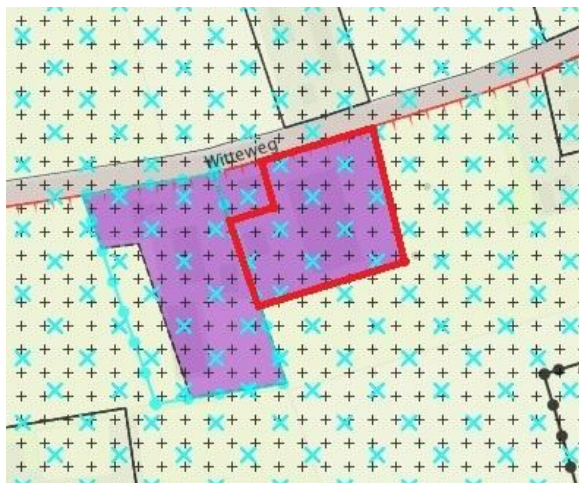
Het betreffend plandeel bestaat uit het bedrijfsperceel aan Witteweg 15 N te Made en is gelijk aan het huidige bestemmingsvlak.



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

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen op 23 december 2015. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 47’ en de gebiedsaanduiding ‘gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’.



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

1.4. Leeswijzer

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

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

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

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

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

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

2. HUIDIGE SITUATIE

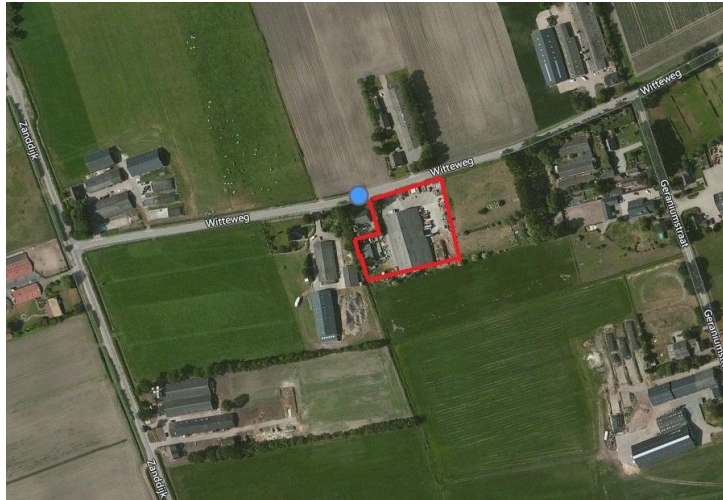
2.1. Omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen, voorzover betrekking hebbend op onderhavige locatie is deze gelegen aan de Witteweg. Dit betreft een weg direct ten noorden van Made, tussen Made en de spoorlijn in.

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

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

Ten zuiden van de locatie is de kern Made gelegen. Ten noorden ligt de goederenspoorlijn Oosterhout – Rotterdam. Dit spoor is op één van de oude dijken gelegen. De Witteweg is een weg waaraan met name agrarische bedrijven gevestigd onderling zijn, gescheiden door agrarische gronden en een enkele woning. Ter plaatse van de locatie is een kleine clustering van drie niet-agrarische bedrijven.



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

2.2. Planlocatie

Het perceel van de planlocatie aan de Witteweg 15 N te Made wordt aan de noordzijde begrensd door de Witteweg met aan de overzijde een akkerbouwbedrijf. Aan een deel van de west- en noordzijde is een seksinrichting aanwezig en aan de westzijde een niet-agrarisch bedrijf met de opslag van bouwmaterialen. Aan de oostzijde van het perceel is een weiland gelegen.



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



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

3. HET PLAN

3.1. Algemeen

Ter plaatse van Witteweg 15 N te Made in de gemeente Drimmelen bestaat het voornemen om bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf, naast de opslag van bouwmaterialen, ook kleinschalige ambachtelijke houtbewerking te gaan uitvoeren in het bestaande gebouw. Dit betreft het bedrijf Rasenberg, dat onder andere tuinpaviljoens maakt. De bestaande legale buitenopslag zal in het kader van de ontwikkeling worden beëindigd.

Op de locatie Witteweg 15N is het bedrijf Rasenberg gevestigd, dat onder andere tuinpaviljoens maakt. De ambachtelijke houtbewerking en metaalbewerking voor de vervaardiging van tuinpaviljoens en andere producten worden nu op een andere locatie (de Oude Kerkstraat 32 te Made) verricht. Daarbij kunnen er eveneens voorbeelden bekeken worden. De bedoeling is om uitsluitend de houtbewerkende activiteiten te verplaatsen naar Witteweg 15 N.

De plannen en uitgangspunten voor het perceel zijn besproken met de gemeente Drimmelen. Bovenaangehaalde ontwikkeling past binnen de kaders van een in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 7 Impressie ambachtelijke houtproducten (bron: www.tuinpaviljoens.nl)

3.2. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het plangebied voor onderhavig plandeel ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen, aan de Witteweg. Dit betreft een de weg direct ten noorden van Made, tussen Made en de spoorlijn in.

Op het perceel zal de bestaande loods worden hergebruikt. Daarnaast wordt een zelfde kwaliteitsniveau in bedrijfsuitstraling nagestreefd als op het andere bedrijfsperceel aan de Oude Kerkstraat 32 te Made. De initiatiefnemer is voornemens om in het kader van een representatieve bedrijfsuitstraling het perceel landschappelijk in te passen met leilindes en een geschoren onderhaag.



Figuur 8 Referentiebeelden locatie Oude Kerkstraat 32

4. WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 8.6.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

4.1. Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Op grond van artikel 8.6.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied” geldt het volgende.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan deze wijzigingsbevoegdheid wordt doorlopen;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 8.2;
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie “Landschappelijke kwaliteit buitengebied”. Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
 2. zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;

- er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- 3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
 - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
 - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
- 4. verkeer en parkeren:
 - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. uit een te overleggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 8.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
- o. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

4.2. Ad a. Milieuhygiënische vergelijkbaarheid

- a. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan deze wijzigingsbevoegdheid wordt doorlopen;*

In paragraaf 5.3.1 is op dit aspect ingegaan. De conclusie is dat in ruimtelijke en milieuhygiënisch opzicht de functies vergelijkbaar zijn, namelijk beide een bedrijf in milieucategorie 2. Daarmee is er aan deze wijzigingsvoorwaarde voldaan.

4.3. Ad b. Buitenopslag

- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;*

De huidige bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, waaronder de opslag buiten de gebouwen. Deze buitenopslag activiteiten zullen worden beëindigd in het kader van voorliggende ontwikkeling.

De inpandige opslag van bouwmaterialen wordt voortgezet. Betreffende bouwmaterialen zullen tot eindproducten worden verwerkt, die op maat op bestelling worden gemaakt. Extra opslagbehoefte is er niet.

4.4. Ad c. Tweede bedrijfswoning

- c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;*

Er is geen sprake van een tweede bedrijfswoning.

4.5. Ad d. Maatvoering

- d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 8.2;*

Het betreft het gebruik van een bestaande loods, waarin de bestaande bedrijfsactiviteiten nog worden voortgezet. Er vindt geen nieuwbouw plaats. De maatvoering voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

4.6. Ad e. Detailhandel

- e. *detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;*

De ambachtelijke houtproducten worden op bestelling gemaakt. De opdrachtgevers kunnen de locatie eventueel bezoeken om tekeningen te beoordelen, houtproducten uit te kiezen of tussenproducten te beoordelen. Van detailhandel is daarmee geen sprake.

4.7. Ad f. Landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit

- f. *er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:*
1. *landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:*
 - *er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;*

Het blijven niet-agrarische activiteiten die worden uitgeoefend, waaronder een voortzetting van de huidige activiteiten. Er worden geen extra bouwmogelijkheden geboden en ook vindt er geen uitbreiding van het bestemmingsvlak plaats. Sterker nog: als gevolg van de wijzigingsvoorwaarden zal een aanzienlijk deel van het bestemmingsvlak worden omgezet naar een agrarische gebiedsbestemming en een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' teneinde te voldoen aan de voorwaarde dat maximaal 5000 m² bestemmingsvlak na wijziging wordt bestemd. Derhalve is er geen sprake van een kwaliteitsverbetering op grond van een vast te stellen waardevermeerdering. Wel is er sprake van een verplichte kwaliteitsverbetering op grond van een vereiste

basisinspanning bestaande uit een adequate landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling.

De initiatiefnemer is in dit kader voornemens om het perceel landschappelijk in te passen met een geschoren haag met bovenstaanders aan de oostzijde van het bedrijfspand bestaande uit streekeigen beplanting welke passen binnen het kader van de gemeentelijke structuurvisie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied".

Daarnaast wordt een zelfde kwaliteitsniveau in bedrijfsuitstraling nagestreefd als op het andere bedrijfspand aan de Oude Kerkstraat 32 te Made, zoals in onderstaande verbeeld. Hiermee wordt aan het vereiste van een zorgvuldige landschappelijke inpassing voldaan.



Figuur 9.1 Bedrijfspand aan Oude Kerkstraat 32 (bron: GoogleStreetview)



Figuur 10.2 Landschappelijke inpassing Witteweg 15n (in separate bijlage is een groter exemplaar opgenomen)

2. zuinig ruimtegebruik:

- *de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;*
- *er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;*

Op het perceel wordt gebruikgemaakt van het bestaande gebouw en de bestaande gebruikoppervlakte buiten op het terrein. Er zal echter intensiever van het gebouw gebruik worden gemaakt, dan nu het geval is. Daarmee is er een gunstige verhouding tussen het bruto en netto ruimtebeslag. Zeker wanneer dit wordt gecombineerd met de voorgestane verkleining van het bestemmingsvlak naar 5000 m² teneinde te voldoen aan de wijzigingsvoorwaarden.

Aangezien het initiatief een intensiever gebruik van het bestaande gebouw betreft, is nieuwbouw niet aan de orde. Hiermee wordt aan de voorwaarden voldaan.

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

- *als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een in pandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;*
- *er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;*

De bestaande bebouwing zal volledig voor de huidige en de uitbreiding van de functie worden gebruikt. De grote loods waarin nu reeds de opslag van bouwmaterialen plaatsvindt, zal ook gebruikt gaan worden voor de ambachtelijke houtbewerking. Er zijn geen gebouwen die buiten gebruik zijn en voor daarmee voor sloop in aanmerking zouden komen. Ook vindt er geen uitbreiding van bebouwing plaats. Hiermee wordt aan de voorwaarden voldaan.

4. verkeer en parkeren:

- *parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;*
- *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*

Het parkeren vindt al op eigen terrein plaats. Ook eventuele bezoekers kunnen hier parkeren. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte om daarin te voorzien. De materialen ten behoeve van de ambachtelijke houtbewerkingsactiviteiten worden in de huidige situatie al op deze locatie geleverd. Dat deze activiteiten nu op deze locatie plaatsvinden brengt derhalve geen verandering in het aantal verkeersbewegingen. Klantbezoek zal zeer ondergeschikt zijn aan de activiteiten. Het aspect verkeer en parkeren voldoet aan de gestelde voorwaarden.

4.8. Ad g. Geen belemmeringen agrarische bedrijven

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

In paragraaf 5.3.1 is op dit aspect ingegaan. In alle gevallen vormen de nieuwe bedrijfsactiviteiten geen belemmering voor de gevestigde veehouderijbedrijven en akkerbouwbedrijven. Hiermee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde.

4.9. Ad h. Natuur- en milieuwetgeving

- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;*

Op de milieuhygiënische vergelijkbaarheid en de milieuzonering is reeds ingegaan in paragraaf 4.2 respectievelijk 4.9. Er is geen overige relevante natuur- en milieuregelgeving die in het geding is.

4.10. Ad i. Woon- en leefmilieu

- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*

In onderdeel a. (paragraaf 4.2) is gemotiveerd dat sprake is van een gelijke milieucategorie. De milieu-uitstraling verandert daarmee niet. Ook op andere wijze vindt er geen aantasting plaats van het woon- en leefmilieu in de omgeving.

4.11. Ad j. Bodem

- j. uit een te overleggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*

Toelichting Veegplan 2: onderdeel Witteweg 15N te Made (024-168)

Er vindt geen verzwaring van de gevoeligheid van de functie plaats; het blijft een bedrijfsactiviteit. Een bodemonderzoek is derhalve niet aan de orde.

4.12. Ad k. Omvang bestemmingsvlak

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

Deze voorwaarde komt voort uit de Verordening ruimte van de provincie (7.10). Ten behoeve van de ontwikkeling zal het bestemmingsvlak worden verkleind, zodat aan betreffende voorwaarde kan worden voldaan. Het restant gedeelte zal een agrarische gebiedsbestemming krijgen.

4.13. Ad l. Maximaal één bedrijf

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

De opslag van de bouwmaterialen en de ambachtelijke houtbewerking behoren tot één bedrijf in een samenhangende bedrijfsvoering.

4.14. Ad m. Kantoorfunctie met baliefunctie

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

Er zal geen kantoor met baliefunctie aanwezig zijn.

4.15. Ad n. Detailhandel

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

Onder e. (4.6) is op dit onderwerp ingegaan. Er is geen sprake van detailhandel.

4.16. Ad o. Gemengde plattelandseconomie

- o. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;*

Bij de gebiedstoedeling van agrarische bestemmingen is een onderscheid gemaakt naar de agrarische 'productiegerichte' bedrijvigheid en de zogenaamde 'gemengde plattelandseconomie'. Voorliggende locatie heeft de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie'. Een gemengde plattelandseconomie is gericht op de verweving van agrarische functies met andersoortige functies. Met voorliggend initiatief vindt een functionele uitbreiding plaats. Kleinschalige ambachtelijke bedrijven zijn in een agrarisch gebied passende bedrijven en dragen daarmee bij aan een gemengde plattelandseconomie.

4.17. Ad p. Groenblauwe mantel

- p. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Het gebied is niet gelegen binnen de groenblauwe mantel.

5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

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

5.1. Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

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

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

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggende situatie is reeds sprake van een niet-agrarische functie in de vorm van opslag van bouwmaterialen. Deze functie wordt nu uitgebreid met kleinschalige ambachtelijke houtbewerking, van deze opgeslagen bouwmaterialen. Het bestemmingsplan biedt geen extra bouwmogelijkheden, ook het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. Sterker nog het bestemmingsvlak zal worden verkleind naar 5000 m2 om

aan de voorwaarden te voldoen voor wijziging. Derhalve is dit niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

5.2. Gemeentelijke toepassing functiewijziging buitengebied

De gemeente Drimmelen heeft in het bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het ene type niet-agrarisch bedrijf te wijzigen naar een ander type niet-agrarisch bedrijf. Daarmee is deze functiewijziging in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

5.3. Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

5.3.1. Milieuzonering

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

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

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

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

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

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

Milieucategorie nieuwe functie

De huidige opslagactiviteiten van bouwmaterialen voor een elders gevestigd bedrijf, zijn vergelijkbaar met de categorie 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' wat in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' als milieucategorie 2 is aangemerkt. De bestaande loods zal zowel voor de opslag van de benodigde bouwmaterialen worden gebruikt, dus het bestaande gebruik, als ook voor de ambachtelijke houtbewerking. De ambachtelijke houtbewerking is vergelijkbaar met een aannemersbedrijf met een werkplaats < 1.000 m². Dit betreft eveneens een bedrijf in milieucategorie 2. Daarmee zijn de nieuwe bedrijfsactiviteiten in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar. Daarmee zijn er geen effecten op omliggende woningen en niet-agrarische bedrijven (bestemming 'Bedrijf').

Toetsing effecten op omliggende agrarische bedrijven

De bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen het huidige ruimtebeslag en binnen de vigerende bebouwingsmogelijkheden. De milieugevoeligheid blijft voor alle aspecten hetzelfde, met dien verstande dat de ambachtelijke houtbewerking er echter voor zorgt dat een geurgevoelig

Het bedrijf aan de overzijde (1.) betreft een akkerbouwbedrijf. De nieuwe bedrijfsvoering heeft hierop geen effect. De bedrijven 2. en 3. betreffen intensieve veehouderijen. Voor beide bedrijven geldt echter dat er een geurgevoelig object dichtbij is gelegen, namelijk de woning aan Geraniumstraat 59. Voor het intensieve veehouderijbedrijf 4. geldt dat eveneens een geurgevoelig object dichtbij is gelegen. Voor de veehouderijen 5. en 6. is de bedrijfswoning op Witteweg 17 het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. In alle gevallen vormen de nieuwe bedrijfsactiviteiten geen belemmering voor de gevestigde veehouderijbedrijven.

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

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

Gevoelige functie

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

Geluidsuitstraling

In paragraaf 5.3.1 “Milieuzonering” is op dit aspect ingegaan. De conclusie is dat in ruimtelijke en milieuhygiënisch opzicht de functies vergelijkbaar zijn, namelijk beide een bedrijf in milieucategorie 2. De geluidsuitstraling is daarmee ook vergelijkbaar.

Conclusie

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.3.3. Geur

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

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

De toevoeging van een bedrijf waar gedurende de dag personen verblijven betreft een dergelijk geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het bedrijf zijn veehouderijen aanwezig. Er is echter per bedrijf een woning op kortere afstand gelegen, waardoor dit bedrijf niet het maatgevende geurgevoelige object is. In paragraaf 5.3.1 is hierop uitgebreider ingegaan. De toevoeging van het geurgevoelige object zal de bedrijven derhalve niet beperken.

Wel is relevant of er een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning kan worden gegarandeerd. Blijkens de Atlas Leefomgeving is er minder dan 2% te kwalificeren als ernstige hinder. Dit betreft de lichtste categorie. Daarmee is inzichtelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 12 Geurhinder landbouw (bron: Atlas leefomgeving)

5.3.4. Ecologische aspecten



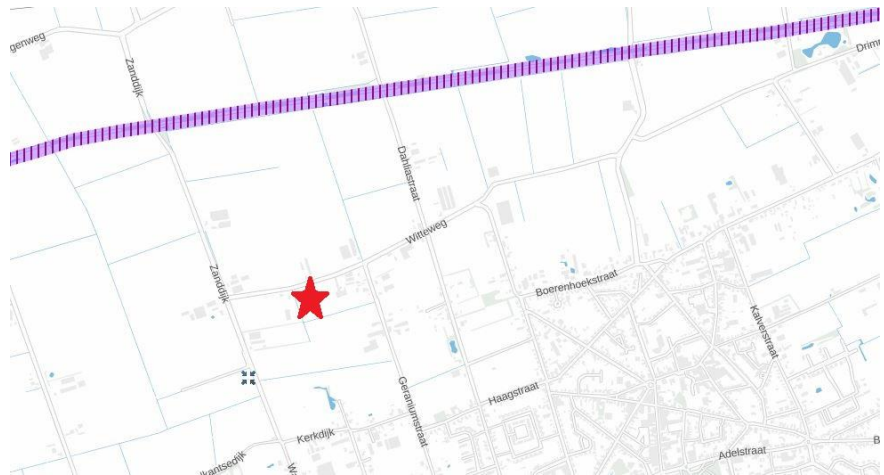
Figuur 13 Natuurgebieden: Brabants Natuurnetwerk in groen (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl>)

Natuurbeschermingswet 1998

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van Alterra blijkt dat het plangebied zich niet in of directe nabijheid van Natura2000-gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten bevindt. De melding van EHS (GNN) moet geverifieerd worden in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Gebieden Brabants Natuur Netwerk

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



Figuur 14 Verordening ruimte, Themakaart natuur en landschap

Flora en fauna

De Flora- en faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

In voorliggend geval is geen onderzoek uitgevoerd naar het aspect flora en fauna. Op de locatie wordt in een bestaand gebouw een extra functie toegestaan. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden geboden, en sloop van gebouwen is eveneens niet aan de orde.

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

5.3.5. Water

Algemeen

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

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek

benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het buitengebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2000 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

In voorliggende situatie is er geen toename van verhard oppervlak, want er vindt uitsluitend een inpassende functieverandering plaats.

5.3.6. Luchtkwaliteit

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

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

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

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

5.3.7. Externe veiligheid

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

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

5.4. Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan / wijzigingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. In voorliggende situatie is er met het toevoegen van een bedrijfsfunctie geen sprake van een ‘bouwplan’. Derhalve is een exploitatieplan niet aan de orde.

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

5.5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan zal voor een ieder zes weken ter inzage liggen. Belanghebbenden zijn in die periode in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

5.6. Conclusie

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

De voorgestelde ontwikkelingen vinden plaats binnen het huidige bedrijfsperceel. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuurwaarden niet worden aangetast.

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

Concluderend betekent dit dat het voorliggende wijzigingsplan uitvoerbaar is.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Wijzigingsplan

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

6.2. Bestemmingen

In het plan zijn voor wat betreft het plandeel Witteweg 15 N de volgende bestemmingen opgenomen:

- de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 47’ en de gebiedsaanduiding ‘gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie’.
- de enkelbestemming ‘Agrarisch – 2’
- de enkelbestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’
- de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’.

