

Wijzigingsplan

Zandstraat 28 - 30, Hooge Zwaluwe

Gemeente Drimmelen



Wijzigingsplan

Zandstraat 28 – 30, Hooge Zwaluwe

Gemeente Drimmelen

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

28 augustus 2018

Projectgegevens:

TOE02-0254207-01A

REG02-0254207-01A

TEK02-0254207-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1719.0wp18zandstraat28-vg01

Datum vrijgave

30-08-2018

Opsteller(s)

TP

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Projectgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Het initiatief	6
3	Beleidskader	7
3.1	Wet plattelandswoningen	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	9
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Bedrijven en milieuzonering	13
4.5	Externe veiligheid	14
4.6	Water	16
4.7	Natuur	16
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.9	Kabels en leidingen	17
5	Haalbaarheid	19
5.1	Financieel	19
5.2	Maatschappelijk	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het projectgebied van voorliggend wijzigingsplan betreft de locatie van twee-aaneen gesloten woningen ter plaatse van de percelen Zandstraat 28 en 30 te Hooge Zwaluwe. De woningen worden in het huidige bestemmingsplan gezien als bedrijfswoningen, behorende bij het achterliggende bedrijfsperceel ter plaatse van de Brandestraat 7.

Het gebruik van de woningen in de huidige situatie komt niet meer overeen met de toegestane situatie in het bestemmingsplan. De woningen worden niet meer gebruikt als bedrijfswoningen bij het achterliggende bedrijfsperceel en de bijbehorende bedrijfsgebouwen. De woningen ter plaatse van de percelen Zandstraat 28 en 30 worden gebruikt als burgerwoning. Hierdoor is er geen binding meer tussen het agrarisch bedrijf en de huidige bewoners van de betreffende woningen. De bestaande situatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met het voorliggend wijzigingsplan wordt deze strijdigheid opgeheven door de woningen de planologische status van plattelandswoning te geven.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Drimmelen. Het projectgebied bevindt zich tussen de kernen Made, Wagenberg en Hooge Zwaluwe. Het projectgebied ligt aan de westzijde dicht tegen de kern Made aan. De omgeving van het projectgebied is te kenmerken als een rustig en open landschap in het buitengebied.



Figuur 1. Ligging projectgebied (globespotter, 2016)

Het projectgebied betreft een agrarisch bouwvlak met daarop de woningen Zandstraat 28, Zandstraat 30 en het agrarische (glastuinbouwbedrijf) gevestigd aan de Brandestraat 7. Direct ten noorden van het projectgebied is de straat Zandstraat gelegen. De Zandstraat is een doodlopende straat. Via deze straat zijn de twee woningen en de achterzijde van het achterliggende agrarisch bedrijf bereikbaar. Direct ten zuiden van het projectgebied ligt de Brandestraat. Het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Brandestraat. De Brandestraat vormt de verbindingsweg tussen de kernen Made en Wagenberg. Rondom het projectgebied bevinden zich met name agrarische activiteiten.

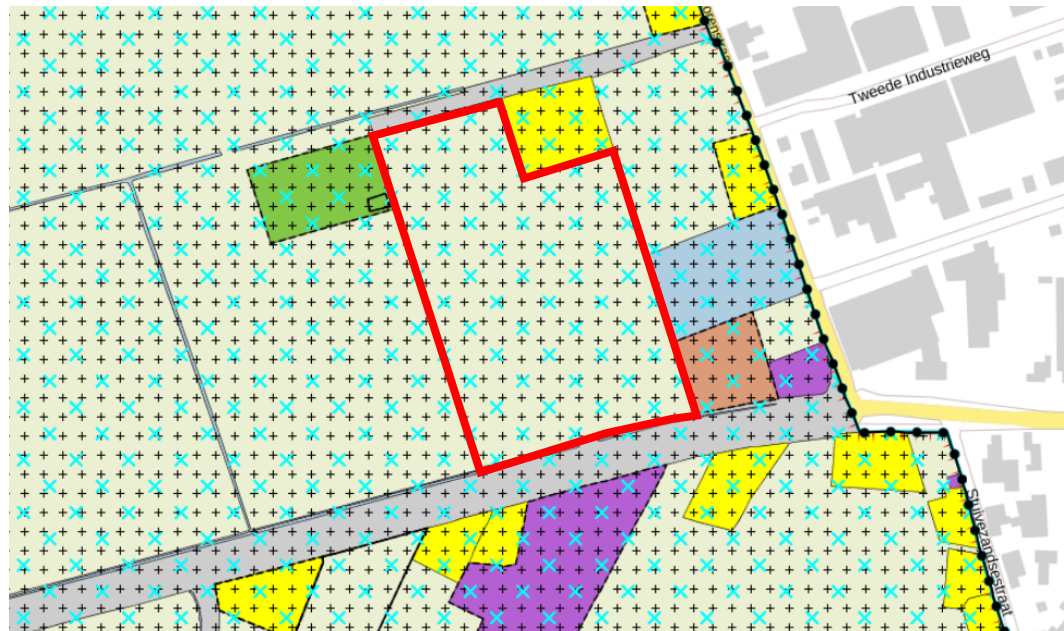


Figuur 2. Begrenzing projectgebied (Globespotter, 2016)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 13 maart 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Drimmelen. Vanwege een gerechtelijke uitspraak is het bestemmingsplan 'Buitengebied' op 23 december 2015 herzien. De gerechtelijke uitspraak heeft niet tot veranderingen ter plaatse van het projectgebied geleid. Op 1 februari 2018 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 1' vastgesteld. Met dit veegplan zijn een aantal artikelen van de regels aangepast. Het veegplan heeft niet geleid tot veranderingen voor het projectgebied. Het veegplan ligt tot en met 3 mei 2018 ter inzage voor het instellen van beroep.

Ter plaatse van het projectgebied vigeert de enkelbestemming 'Agrarisch - 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Op het gehele plangebied ligt een bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak mogen maximaal twee wooneenheden gebouwd worden. Voor het projectgebied geldt tevens de functieaanduiding 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied gemeente plattelandseconomie'. In afbeelding op de volgende pagina is de uitsnede van het plangebied ter plaatse van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3. Uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (23-12-2015) ter plaatse van het plangebied (ruimtelijke plannen, 2015)

Aanduiding plattelandswoning

Ter plaatse van het projectgebied zijn twee wooneenheden toegestaan. Onder wooneenheden worden ook bedrijfswoningen verstaan. De omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning past niet binnen de vigerende bestemming, aangezien op de locatie uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan. Door het toevoegen van twee aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' ter plaatse van de percelen Zandstraat 28 en Zandstraat 30 kan de hierboven genoemde strijdige situatie opgeheven worden. Binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch – 2' is in artikel 4.7.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging naar een plattelandswoning. Het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' is mogelijk, mits er aan de regels voldaan kan worden. De regels worden nader toegelicht in paragraaf 3.2.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Zandstraat 28 – 30, Hooge Zwaluwe' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De woningen aan de Zandstraat 28 en 30 liggen binnen hetzelfde agrarisch bouwvlak met het agrarisch bedrijf en de bijbehorende bedrijfsgebouwen aan de Brandestraat 7. De woningen worden niet meer gebruikt als bedrijfswoningen bij het achterliggende bedrijfsperceel. De woningen worden gebruikt als burgerwoning. Hierdoor is er geen binding meer tussen het agrarisch bedrijf en de huidige bewoners van de betreffende woningen.

Woningen

De twee woningen bevinden zich langs de Zandstraat. De Zandstraat is een doodlopend straat die de woningen aan de Zandstraat 28 - 30 en de achterzijde van het bedrijfsperceel aan de Brandestraat 7 ontsluit. De Zandstraat sluit aan op de Watertorenstraat. De woningen zijn twee-aaneengesloten en bestaan uit één bouwlaag met daarop een kap. Beide percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van in totaal circa 1.155 m². De woningen worden omringd door tuin.

Bedrijfsperceel



Figuur 4. De (voormalige) agrarische bedrijfswoningen ter plaatse van Zandstraat 28 - 30 (Globespotter, 2017)

Het bedrijf gevestigd aan de Brandestraat 7 betreft een kwekerij/glastuinbouwbedrijf Van Kaam Tuinplanten. Het bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van circa 34.000 m². De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het kweken van tuinplanten. De activiteiten worden uitgevoerd op landbouwgronden en in kassen. Het bedrijfsgebouw bevindt zich aan de Brandestraat. Aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw bevindt zich tevens een parkeerterrein over de breedte van het gehele perceel.



Figuur 5. Het bedrijfsperceel ter plaatse van de Brandestraat 7 (Globespotter, 2017)

2.2 Het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Zandstraat 28 en 30 de bestaande bedrijfs-woningen om te zetten naar plattelandswoningen. De woningen zijn niet meer in gebruik als be-drijfswoning.

Op 1 januari 2013 is de 'Wet plattelandswoningen' in werking getreden. Een element van deze wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Op grond van deze wet is het voor een gemeente mogelijk om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan, zonder de planologische bestemming te wijzigen. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - platte-landswoning' toegevoegd aan de twee betreffende bedrijfswoningen (Zandstraat 28 en 30). Hier-door is het toegestaan dat de woningen in de toekomstige situatie als burgerwoning in gebruik genomen worden. De strijdigheid van de bestaande situatie wordt hierdoor opgeheven.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid. In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Drimmelen is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. In de tussentijd is geen nieuw beleid voor deze locatie geformuleerd. Het initiatief betreft geen verandering van het agrarisch bedrijf. Het gaat uitsluitend over het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' op de twee bedrijfswoningen waardoor de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan in de huidige situatie planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit is mogelijk op basis van de Wet plattelandswoningen, die hierna wordt beschreven.

3.1 Wet plattelandswoningen

3.1.1 Algemeen

Op 1 januari 2013 is de 'Wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van de agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)' in werking getreden, kortgezegd de 'Wet plattelandswoningen'. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond.

Door schaalvergroting in de landbouw komt het nogal eens voor dat het agrarische bedrijf wordt gesplitst van de agrarische bedrijfswoning. Indien deze plattelandswoning vervolgens door een burger (een niet-agrariër) wordt bewoond, dan leidt dit feitelijk gebruik in de huidige situatie tot een hoger beschermingsniveau tegen nadelige milieueffecten. Dit is voor het nabijgelegen bedrijf ongunstig, nu haar bedrijfsvoering hierdoor kan worden beperkt.

De Wet plattelandswoningen biedt een eenvoudige oplossing voor deze onwenselijke situatie. Ingevolge het nieuwe artikel 1.1a Wabo kan het bevoegd gezag van de gemeente bepalen dat een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (tevens) door een niet-agrariër mag worden bewoond. Dat dit is toegestaan, moet duidelijk blijken uit de bestemmingsplanregels of de omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Deze plattelandswoningen worden vervolgens op grond van artikel 1.1a Wabo van rechtswege beschouwd als een onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van die inrichting. Hoewel het eerste element van de wet een brede strekking heeft, heeft de wetgever er – blijkens de memorie van toelichting (TK 2011/2012, 33 078, nr. 3, p. 10.) – bewust voor gekozen om het tweede onderdeel hiervan te beperken tot agrarische bedrijfswoningen. Het bevoegd gezag van de gemeente kan daarom bijvoorbeeld niet bepalen dat ook bedrijfswoningen op industrieterreinen door derden mogen worden bewoond.

3.1.2 Conclusie plangebied

Op grond van de Wet plattelandswoningen is het mogelijk om de agrarische bedrijfswoningen aan de Zandstraat 28 en 30 in Hooge Zwaluwe tevens te gebruiken als plattelandswoning.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte Noord-Brabant opgesteld, waarvan de meest recente versie op 8 juli 2017 is vastgesteld. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande beleidsaspecten relevant.

De initiatieflocatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Hier stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Verordening ruimte geeft geen nadere definities van ontwikkelingen die passend zijn binnen het gemengd landelijk gebied. Hergebruik van een voormalige bedrijfswoning ten behoeve van burgerbewoning in de vorm van een plattelandswoning is mogelijk.

De locatie is tevens gelegen binnen de aanduiding 'zoekgebied windturbines'. De ligging binnen deze aanduiding heeft derhalve geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

In de Verordening ruimte tenslotte ook opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In West-Brabant geldt het "Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Afhankelijk van de impact op de omgeving moet een kwaliteitsverbetering worden geleverd. Het betreft hier een categorie 1 ontwikkeling die nauwelijks tot geen landschappelijke invloed heeft. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die plaatsvindt binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing. Hierbij wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de kwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.

De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd en moet passen binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Zoals in dit bestemmingsplan wordt aangetoond houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Er wordt gebruik gemaakt

van bestaande bebouwing, het initiatief betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerbewoning in de vorm van een plattelandswoning.

3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het bevoegd gezag kan randvoorwaarden opstellen waaraan voldaan moet worden om een (voormalige) bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. De gemeente Drimmelen heeft geen beleidsnota opgesteld waarin randvoorwaarden zijn opgenomen. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het bevoegd gezag echter wel een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch – 2' opgenomen die het mogelijk maakt om een agrarische bedrijfswoning te laten gebruiken als burgerwoning door personen die geen functionele binding (meer) hebben met het binnen hetzelfde bouwvlak gelegen agrarische bedrijf. In artikel 4.7.5 van de regels van het vigerend bestemmingsplan heeft het bevoegd gezag voorwaarden opgesteld waaraan voldaan moet worden om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. In het bestemmingsplan zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- a. de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;
- e. oprichting van een extra bedrijfswoning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.

3.3.1 Relevantie projectgebied

- a. *de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';*

De beide woningen ter plaatse van de percelen Zandstraat 28 en 30 liggen samen met het bedrijfsperceel in het vigerend bestemmingsplan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Ter plaatse van het bouwvlak zijn maximaal twee wooneenheden toegestaan.

- b. *het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;*

Het agrarisch bedrijf binnen het hier boven genoemde bouwvlak is in werking. Het betreffende agrarisch bedrijf is in gebruik door 'Van Kaam Tuinplanten'. De bedrijfsactiviteiten betreffen het kweken van tuinplanten. Op het bedrijfsperceel bevinden zich kassen en landbouwgronden.

- c. *de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;*

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de planologische en milieuhygiënische aspecten die relevant zijn voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

- d. *de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;*

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan is te zien dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' is opgenomen ter plaatse van de twee bedrijfswoningen gelegen aan de Zandstraat 28 en 30.

- e. *oprichting van een extra bedrijfswoning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.*

Voorliggend wijzigingsplan voorziet met de toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschapswoning' in het toestaan van de strijdige situatie met het vigerend bestemmingsplan. Het wijzigingsplan voorziet niet in ontwikkelingen ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens wordt er binnen het bouwvlak maximaal twee wooneenheden toegestaan. Op basis hiervan is het oprichten van een extra (bedrijfs)woning niet toegestaan.

3.3.2 Conclusie plangebied

De wijziging naar plattelandswoningen ter plaatse van het projectgebied voldoet aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan zijn gesteld.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het plan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

Feitelijk vindt er geen verandering plaats, behalve dat in plaats van enkel personen die een functionele binding hebben met het agrarisch bedrijf er nu ook derden mogen wonen. Het woon- en leefklimaat van de agrarische ondernemer blijft de basis, aangezien het planologisch regime bepalend is voor de mate van bescherming tegen milieueffecten. Gelet hierop heeft er ook geen verandering plaatsgevonden in de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat, de mate van bescherming die toekomt aan de bewoners van de woning is hetzelfde gebleven. Daarnaast zorgt een plattelandswoning niet voor beperkingen van andere bedrijven in de omgeving, aangezien juist de 'Wet plattelandswoningen' dit borgt.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In voorliggend geval is er sprake van het omzetten van agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen, waarbij de bestemming niet wordt veranderd. Een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2 Conclusie plangebied

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoningen

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone en wegen die deel uitmaken van een woonerf.

In het projectgebied wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd. Conform de Wet geluidhinder geldt geen eis tot akoestisch onderzoek.

4.2.2 Conclusie plangebied

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de omzetting naar plattelandswoningen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In dit geval is er geen sprake van een ontwikkeling, maar van het omzetten van agrarische bedrijfs-woningen naar plattelandswoningen, waarbij de bestemming niet veranderd. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.2 Conclusie plangebied

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoningen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.4.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

4.4.3 Toetsing initiatief

Het glastuinbouwbedrijf aan de Brandestraat 7 dient volgens de SBI-indeling 2008 te worden ingedeeld in categorie 011, 012, 013 en valt daarmee in milieucategorie 2. Hierbij dient voor de aspecten geur, stof en gevaar te worden uitgegaan van 10 meter en voor geluid 30 meter. Daarbij is de grootst aangegeven richtafstand bepalend. De afstand tussen de (bedrijfs)woningen op de percelen Zandstraat 28 en 30 en het bedrijfsperceel bedraagt circa 13 meter. Op basis hiervan niet kan worden voldaan aan de grootst aangegeven richtafstand voor milieucategorie 2.

De (voormalige) agrarische bedrijfswoningen aan de Zandstraat worden in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie door derden in gebruik genomen. Feitelijk hebben de woningen geen binding met het glastuinbouwbedrijf. Door het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' wordt het toegestaan dat de woningen door derden in gebruik worden genomen. Volgens de Wabo (artikel 1.1a) en het Activiteitenbesluit (artikel 1.3c) blijven de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen echter wel verbonden met de bedrijfsinrichting. Hierdoor worden de plattelandswoningen niet beschermd tegen milieugevolgen van de bedrijfsinrichting. Hierdoor vormt milieuhinder van het glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de Brandestraat 7 geen belemmering voor de wijziging naar plattelandswoningen.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen andere bedrijfsactiviteiten in het kader van milieuhinder een belemmering veroorzaken voor de omzetting naar plattelandswoningen.

4.4.4 Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de omzetting naar plattelandswoningen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

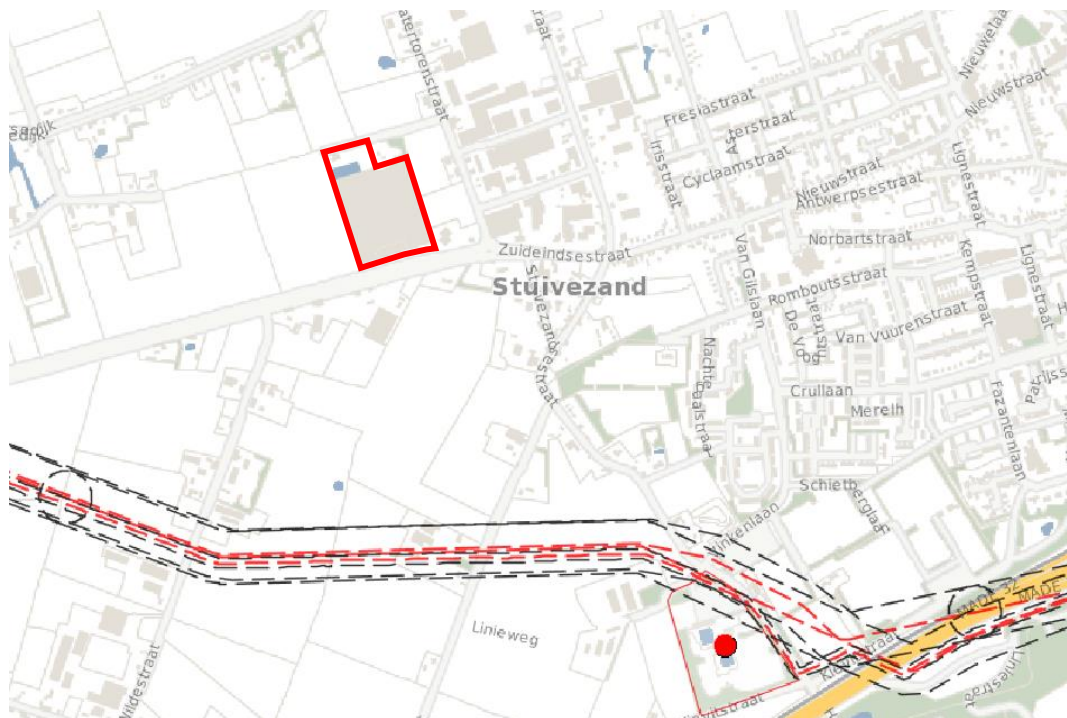
Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Toetsing initiatief

In de afbeelding op de volgende pagina is de uitsnede van de risicokaart opgenomen. In de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving van het projectgebied zichtbaar gemaakt.



Figuur 6. Uitsnede risicokaart ter plaatse van het projectgebied (risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Ten zuiden van het projectgebied liggen een buisleidingenstrook voor het transport van gevaarlijke stoffen (ruwe olie). De buisleiding die het dichtst bij het projectgebied gelegen is betreft een buisleiding behorend bij de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij. De buisleiding heeft een plaatsgebonden risicoafstand (PR 10-6) van 51 meter. De buisleiding heeft een uitwendige diameter van 36 inch met een maximale werkdruk van 43,00 bar. Hiermee bedraagt volgens het Handboek Buisleiding in bestemmingsplannen (Antea Group, 2016) het invloedsgebied tussen de 360 en 430 meter. De buisleiding bevindt zich op een afstand van circa 515 meter van het projectgebied.

De betreffende buisleiding heeft de grootste uitwendige diameter van de andere buisleidingen in de buisleidingstrook. Dergelijke buisleidingen hebben een maximale invloedsgebied van 470 meter. Hiermee reiken de invloedsgebieden van de buisleidingen niet tot het projectgebied en vormen de risicobronnen voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen geen belemmering voor de ontwikkeling in het voorliggend wijzigingsplan.

Risicovolle inrichtingen

Circa 840 meter van het projectgebied bevindt zich het zwembad de Randoet. Het zwembad wordt gezien als een risicobron maar niet als een risicovolle inrichting zoals bedoeld in het Bevi. Het zwembad vormt geen belemmering voor de wijziging ter plaatse van het projectgebied van voorliggend wijzigingsplan.

4.5.3 Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de omzetting naar plattelandswoningen.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functie-wijziging, namelijk de omzetting van twee agrarische bedrijfswoningen naar twee plattelandswoningen. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.2 Conclusie plangebied

Vanwege het aspect water bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoningen.

4.7 Natuur

4.7.1 Algemeen

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In voorliggend geval is er geen sprake van verandering van de bebouwing. Een onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.2 Conclusie plangebied

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoningen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

4.8.2 Relevantie plangebied

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is op de locatie een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' opgenomen. De met 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (hoge) verwachte archeologische waarden.

In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging (omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen). Er vindt dus geen aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden plaats. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.8.3 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.8.4 Relevantie plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoningen.

4.8.5 Conclusie plangebied

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het mogelijk maken van de wijziging naar landschapswoningen.

4.9 Kabels en leidingen

4.9.1 Algemeen

Toetsingskader De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

1. Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

4.9.2 Conclusie plangebied

Vanwege het aspect kabels en leidingen bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoningen.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het toekennen van het gebruik als plattelandswoning van de woningen, middels het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschapswoning' ter plaatse van beide woningen.

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied heeft vanaf vrijdag 18 mei 2018 tot en met donderdag 28 juni 2018 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De provincie Noord-Brabant heeft verzocht om een ambtelijke aanpassing. Op basis van dit verzoek is een beschrijving van de toetsing aan de Verordening ruimte toegevoegd aan de toelichting.

Het wijzigingsplan 'Zandstraat 28 – 30, Hooge Zwaluwe' is op 28 augustus 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen.