Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Zandstraat” te Hooge Zwaluwe

werknr. 00738.084
datum: september 2010

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Zandstraat” te Hooge Zwaluwe

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding
   identificatienummer:
   NL.IMRO.1719.6bp10zandstraat-vg01

referentie:	00738.084bp14
opdrachtgever:	gemeente Drimmelen
datum:	september 2010
status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en plangrenzen	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	**Beleidskader**	**7**
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	**Inventarisatie en analyse**	**11**
3.1	Inleiding	11
3.2	Made	11
3.3	Ruimtelijke structuur	11
3.4	Functionele structuur	11
3.5	Planbeschrijving	11
4	**Milieu en duurzaamheid**	**15**
4.1	Inleiding	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3	Bodem	15
4.4	Water	16
4.5	Ecologie	16
4.6	Bedrijven	18
4.7	Geluid	18
4.8	Luchtkwaliteit	18
4.9	Externe veiligheid	19
4.10	Lichthinder	20
5	**Juridische vormgeving**	**21**
5.1	Inleiding	21
5.2	Plansystematiek	21
5.3	Bestemming	22
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**23**
7	**Maatschappelijke toetsing en overleg**	**25**
7.1	Vooroverleg	25
7.2	Ter inzage legging	27

Losse bijlage
Quick scan Flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de bebouwde kom van Made wordt het plan “Made, Prinsenpolder” ontwikkeld. Dit plan voorziet in de bouw van woningen in een gebied waar momenteel het oefenterrein van de Landelijke Rijvereniging De Dongemondruiters ligt. Om de woningbouwplannen tot uitvoering te kunnen brengen is het noodzakelijk dat de rijvereniging wordt verplaatst. De gemeente biedt de vereniging daartoe een alternatieve locatie aan de Zandstraat te Hooge Zwaluwe. Deze gronden zijn in agrarisch gebruik en bestemd tot “Agrarisch gebied” Het gebruik van de grond als oefenterrein voor de rijvereniging is niet toegestaan binnen deze bestemming. De gemeente heeft daarom besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor deze locatie.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is 5000 m2 groot en gelegen ten westen van Zandstraat 28 en is een deel van een perceel landbouwgrond kadastraal bekend als: gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, nummer 194 (deels).
Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het noorden door een pad naar de omliggende agrarische grond;
- in het oosten door het perceel van het glastuinbouwbedrijf op Zandstraat nr. 28;
- in het zuiden en westen door het aansluitende agrarische perceel.

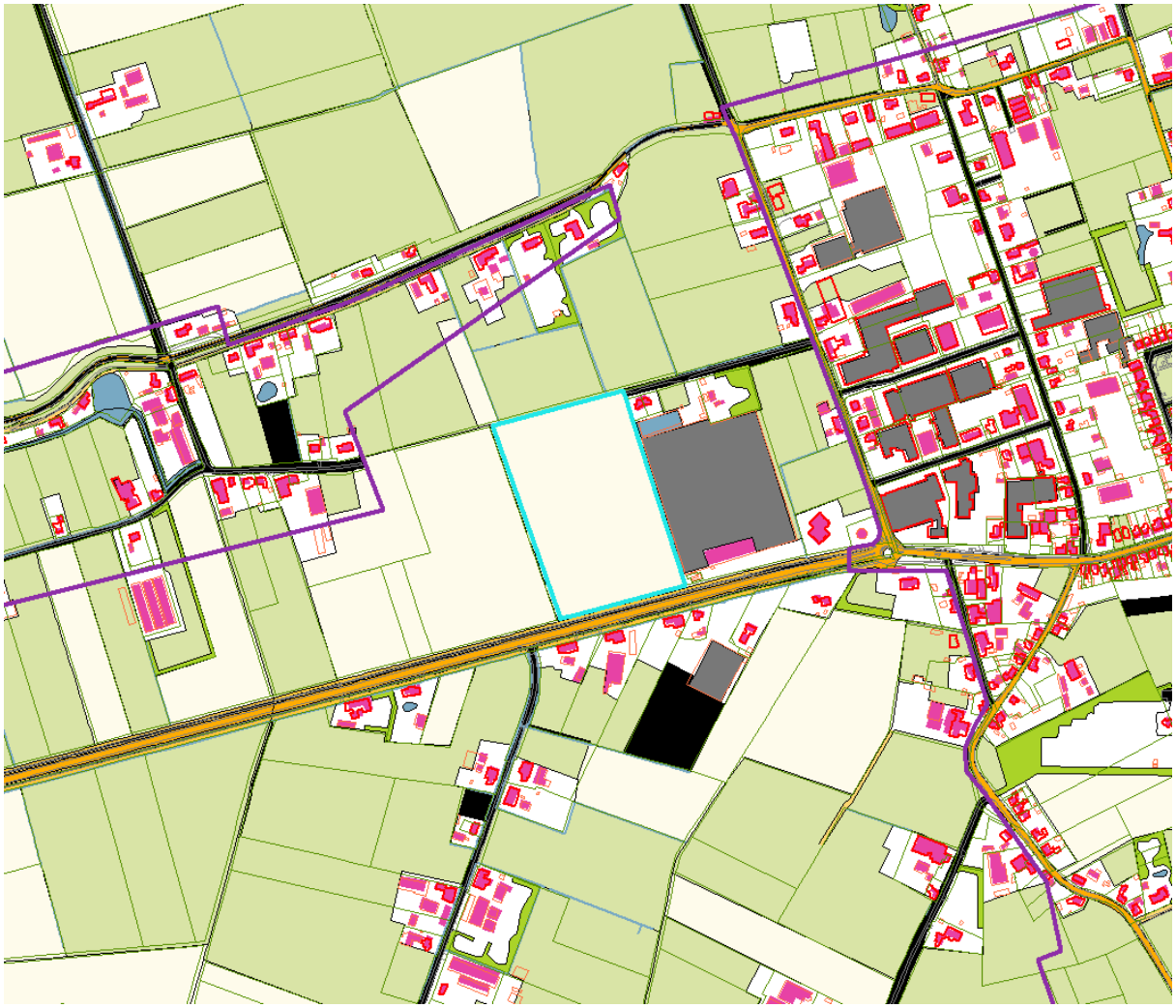
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel vigeert binnen het plangebied het bestemmingsplan “Helkant”, vastgesteld op 22 mei 1984 en goedgekeurd op 9 april 1985. De ontwikkeling van het oefenterrein past niet binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsuitoefening. Er zijn geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor andere dan agrarische doeleinden.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan “Zandstraat” te Hooge Zwaluwe. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd volgens de gemeentelijke standaard en bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 3 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen alsmede een planbeschrijving van de gewenste ontwikkeling;
- In hoofdstuk 4 komen de relevante milieuaspecten en het aspect duurzaamheid aan bod;
- In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving beschreven met een toelichting op de gebruikte bestemming;
- In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 7 wordt tot slot beschreven op welke wijze maatschappelijke toetsing en overleg heeft plaatsgevonden.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (blauw)

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidstukken. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

2.2 Rijksbeleid

Nota ruimte en Agenda Vitaal platteland

De Nota Ruimte beschrijft het ruimtelijke beleid voor het platteland en de Agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. In de Nota Ruimte en de daaruit voortvloeiende Agenda voor een Vitaal Platteland van het Ministerie van LNV wordt aangegeven dat het kabinetsbeleid gericht is op een leefbaar platteland met de functies leven, wonen en genieten en op een vitale en duurzame agrarische sector. De Agenda beschrijft de volgende ontwikkelingen. Het karakter, de functies en het aanzien van het Nederlandse platteland veranderen sterk. Vandaag de dag is de plattelandssamenleving al lang niet meer de overwegend agrarische samenleving, al blijft een krachtige land- en tuinbouw een wezenlijke voorwaarde voor een vitaal platteland. De landbouw bepaalt immers nog altijd sterk het grondgebruik en de identiteit van het landschap, maar is in veel regio's niet meer de belangrijkste economische drager. De toeristische en recreatieve sector is uitgegroeid tot een belangrijke economische activiteit met potentie voor verdere groei. Om bij te kunnen dragen aan de vitaliteit van de plattelandseconomie moeten alle betrokken partijen meer armslag krijgen. Waar regelgeving onnodig belemmerend werkt, ligt er een opdracht voor de verschillende overheden om zich gezamenlijk in te spannen daar waar mogelijk te dereguleren of de regelgeving aan te passen. Het plattelandsbeleid van de overheid richt zich dus op een brede plattelandseconomie, uitbreidende agrarische (neven) functies, blijvende grondgebondenheid, identiteit van het landschap, toeristische en recreatieve sector meer vrouwelijke ondernemers en blijvende activiteiten in agrarische probleemgebieden.

De paardenhouderij en paardensport kan aan al deze aandachtspunten een positieve bijdrage leveren. Afhankelijk van het bedrijfstype en locatie zal in meer of mindere mate een bijdrage worden geleverd aan bijvoorbeeld de recreatieve sector of activiteiten in agrarische probleemgebieden. Maar ook los daarvan is de paardenhouderij en sportbeoefening met paarden voor een vitaal platteland van onschatbare waarde.

Een rijvereniging kan niet als paardenhouderij worden aangemerkt, maar kan vanwege de relatie die tussen paarden en de vereniging bestaat daarvan ook weer niet volledig los worden gezien. Het betreft slechts een accommodatie waarin in verenigingsverband met paarden wordt gereden, zonder dat ter plaatse paarden worden gehouden.

2.3 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie

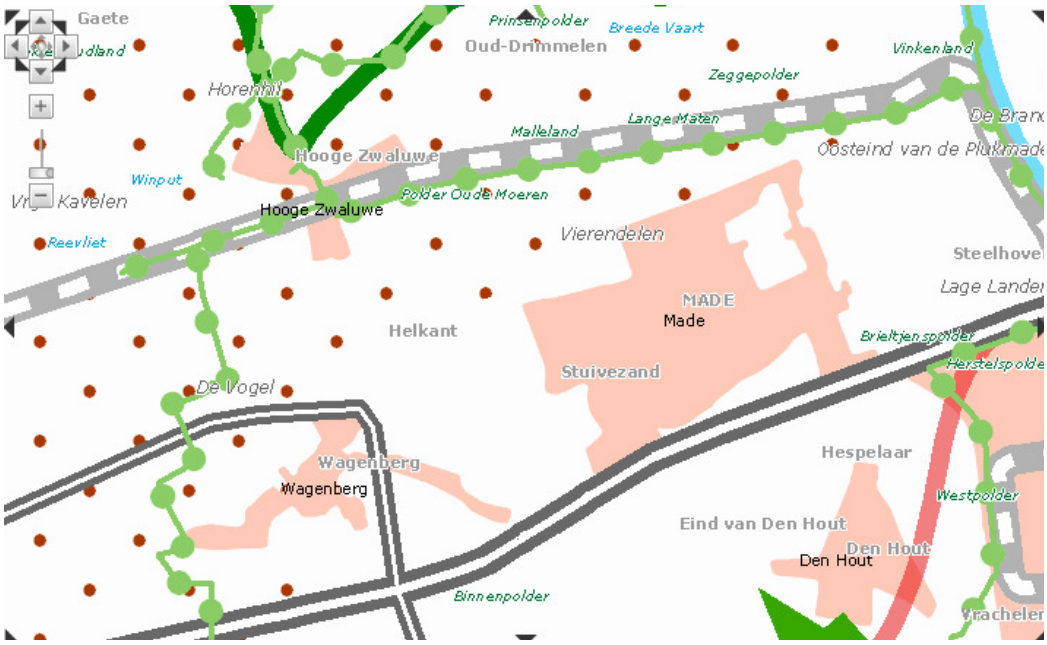
Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een structuurvisie waaruit blijkt wat hun belangen zijn en welke instrumenten ze inzetten om deze te realiseren. Om deze reden heeft de provincie Brabant de Interim structuurvisie (juni 2008) opgesteld. De hoofdlijnen van beleid komen grotendeel overeen met het beleid uit het streekplan 2002: Brabant in Balans. In aanvulling op de Interim structuurvisie is de concretisering van het beleid vormgegeven in de 'Paraplunota ruimtelijke ordening' (juli 2008).

In de Interimstructuurvisie zijn de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. Hierbij wordt aangesloten op de kernkwaliteiten en wordt aangegeven hoe deze behouden en versterkt moeten worden. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 is aangegeven hoe de provincie deze doelen wil realiseren.

In de Interim structuurvisie is 'zorgvuldig ruimtegebruik' het hoofdbelang. Dit hoofdbelang is thematisch uitgewerkt in deelbelangen en doelen. De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid zijn opgesteld aan de hand van vijf leidende principes. Deze principes hebben een ruimtelijke inslag en zijn van belang voor het provinciale schaalniveau:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De plankaart Ruimtelijke Hoofdstructuur maakt deel uit van de Interimstructuurvisie. Op deze kaart is de visie op de ruimtelijke hoofdstructuur van Brabant weergegeven.



Zonering

Op de plankaart is het plangebied aangeduid als AHS-landbouw. Hier krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Tevens geldt er een aanduiding Openheid, dat wil zeggen dat bebouwing zoveel mogelijk geclusterd dient te worden om de openheid niet aan te tasten.

Conclusie
Het plangebied ligt in de AHS Landbouw, waar in principe de landbouw de ruimte krijgt. De voorgestelde accommodatie voor de rijvereniging is met een ruimtebeslag van 0,5 ha, zodanig kleinschalig van aard, dat dit geen afbreuk doet aan het overwegend agrarische karakter van de omgeving en de openheid niet aantast.

Voorontwerp Structuurvisie (juli 2009)
Binnen de agrarische structuur onderscheidt de provincie twee ontwikkelingsperspectieven:

- Gemengd agrarisch gebied: gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Er kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving. Er zijn sterke agrarische clusters, onder andere voor intensieve veehouderij, glastuinbouw, boomteelt en groenteteelt, die hun positie behouden.
- Primair agrarisch gebied: gebied waar de agrarische productiestructuur versterkt wordt. Op het schaalniveau van de provincie zijn er drie zoekruimten aangegeven waar de provincie extra mogelijkheden ziet voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw. Dit zijn de kleistreek, de Peelstreek en de omgeving van Zundert. In deze gebieden is er ruimte voor de versterking van de daar al aanwezige agrarische clusters en worden (stedelijke) functies die strijdig zijn met de landbouw geweerd. Rondom steden en natuur is sprake van gemengde landbouwvormen.

De provincie vraagt de gemeenten om de ontwikkelingsperspectieven voor gemengd agrarisch gebied (met daarbinnen de sterke agrarische clusters) of primair agrarisch gebied (met daarbinnen de gebieden met gemengde landbouwvormen) in samenwerking met de revitaliseringscommissies, verder uit te werken in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan buitengebied. De ontwikkeling van functies wordt daarbij bezien in samenhang met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (Hoofdstuk 3) en de invulling van duurzaamheidsaspecten. Als algemeen uitgangspunt geldt dat het beleid en de uitvoering van de in 2005 vastgestelde revitaliseringsplannen wordt voortgezet. Ook de daarbij vastgelegde integrale zonering, waarmee met name wordt gestuurd op de ontwikkeling van de intensieve veehouderij, blijft gehandhaafd.

Conclusie
Extensief recreatief medegebruik past binnen het gemengd agrarisch gebied. Het oefenterrein is een kleinschalige voorziening ten behoeve van de sportbeoefening met paarden.

2.4 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Momenteel vigeert binnen het plangebied het bestemmingsplan “Helkant” Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de agrarische bedrijfsuitoefening. Als bebouwing mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden ten dienste van het agrarische bedrijf, binnen het op de kaart aangegeven bouwgebied. Ter plaatse is geen bouwgebied aangegeven. Middels een vrijstelling kunnen buiten de bouwgebieden nog bedrijfsgebouwen worden opgericht zoals melkstallen, schuilgelegenheden voor vee en veldschuren met een maximale oppervlakte van 150 m2 met een Verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten en tot een oppervlakte van 50 m2 zonder een dergelijke verklaring.

Nota van uitgangspunten

Ter voorbereiding op het nieuwe plan Buitengebied heeft de gemeente een Nota van uitgangspunten opgesteld. In deze Nota is over de aanleg van paardenbakken het volgende opgenomen:

De toename van het aantal vrijkomende boerderijen, tezamen met de toegenomen belangstelling voor het (hobbymatig) houden van paarden heeft geleid tot een toenemende vraag naar paardenbakken. Omdat deze een behoorlijke ruimtelijke impact kunnen hebben wordt hiervoor een specifieke regeling opgenomen. Op grond hiervan is het mogelijk - na een nadere afweging (binnenplanse ontheffing) - op erven van burgerwoningen en op agrarische bouwblokken een paardenbak op te richten. Daarbij geldt een aantal voorwaarden ter bescherming van het landschap, het bebouwingsbeeld en nabijgelegen woningen. Op overige agrarische gronden wordt de aanleg van paardenbakken uitgesloten.

Conclusie

De ontwikkeling van een oefenterrein met een opslagruimte annex toiletvoorziening past niet binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan. Ook de voorgenomen regeling in het nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het aanleggen van twee rijbakken en de bouw van een materialenopslag annex toiletvoorziening zonder dat er sprake is van agrarische bedrijfsuitoefening. Evenmin is er sprake van een erf bij een burgerwoning. De bouw van de voorziening valt niet onder de noemer van veldschuren en schuilgelegenheden voor vee. Een eigen op maat gesneden bestemmingsregeling is daarom noodzakelijk.

Rood met groen

Op 12 april 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Rood met Groen-koppeling zoals die in de provinciale beleidsbrief ‘Rood-met-groen koppeling‘ (2005) beschreven staat. Dit betekent dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag elders moet worden gecompenseerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woningbouw in het buitengebied dient een bedrag van € 5,- per m² uitgeefbare grond te worden afgedragen dat wordt gestort in een groenfonds van waaruit o.a. ecologische verbindingszones zullen worden aangelegd.

Omdat in dit plan het stedelijk ruimtebeslag slechts zeer beperkt is, is er voor gekozen om, in ruil voor de aantasting van het buitengebied, op het terrein zelf te voorzien in een investering in de kwaliteit van het buitengebied middels het aanbrengen van beplanting. Met deze beplanting kan een groene inpassing van de gewenste bebouwing worden gerealiseerd.

3 Inventarisatie en analyse

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. Tevens wordt de voorgenomen ontwikkeling kort toegelicht.

3.2 Made

De beoogde locatie ligt aan de Zandstraat, een doodlopende aftakking van de Watertorenstaat, die de begrenzing vormt van het bedrijventerrein aan de westzijde van de kern van Made. Made vervult binnen de gemeente Drimmelen de centrumfunctie en heeft een relatief hoog voorzieningenniveau. Recent is daar de planontwikkeling Prinsenpolder opgestart, een woongebied met circa 200 woningen.

3.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern van Made. Op het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het betreft een gedeelte van een agrarisch perceel. Het terrein wordt momenteel agrarisch gebruikt en wordt ontsloten aan de Zandstraat. Aan de Zandstraat liggen enkele (agrarische) bedrijven en woningen.

3.4 Functionele structuur

Het plangebied is momenteel agrarisch in gebruik. De omliggende percelen zijn in gebruik als agrarische grond. Aan de Zandstraat liggen enkele (agrarische) bedrijven en woningen. Op het naastgelegen perceel is een glastuinbouwbedrijf aanwezig.

3.5 Planbeschrijving

De gemeente is voornemens om binnen het plangebied een kavel van 5000 m2 van het agrarische perceel aan de Zandstraat naast 28 te verhuren aan de Landelijke Rijvereniging “De Dongemondruiters”. De rijvereniging zal dit terrein in gebruik nemen als oefenterrein. Voor dit gebruik zullen twee rijbakken van 20 x 60 meter, verlichting en een beregeningsinstallatie worden aangelegd. Tevens is het streven om een toiletvoorziening annex opslagruimte voor materialen te realiseren met een oppervlakte van maximaal 50 m2. Het overige terrein kan deels als parkeerruimte worden gebruikt. Het terrein zal worden voorzien van halfverharding ter plaatse van het parkeergedeelte.

Momenteel beschikt de Rijvereniging over een oefenterrein binnen de bebouwde kom van Made. Dit terrein is echter aangewezen als woningbouwlocatie in het plan “Made Prinsenpolder” De nieuwe locatie aan de Zandstraat biedt de Rijvereniging de mogelijkheid om op korte afstand van de kom van Made hun activiteiten voort te zetten. De leden van de rijvereniging zullen in de meeste gevallen per paard naar de locatie komen, het beoogde terrein biedt echter ook mogelijkheden voor het stallen van een aantal paardentrailers voor bezoekers. De gewenste faciliteiten zijn bedoeld als toiletvoorziening, voor de beschikbaarheid van water en als opslag van materialen.

Luchtfoto van het perceel waarin het plangebied is gelegen

De omliggende agrarische gronden blijven agrarisch in gebruik. Vanaf de Zandstraat wordt een toegangspad vrijgehouden voor het agrarische verkeer naar de landbouwgrond.

Een rijvereniging kan niet als paardenhouderij worden aangemerkt, maar kan vanwege de relatie die tussen paarden en de vereniging bestaat daarvan ook weer niet volledig los worden gezien. Het betreft slechts een accommodatie waarin in verenigingsverband met paarden wordt gereden, zonder dat ter plaatse paarden worden gehouden.

Illustratie uit Handreiking paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening (Sectorraad Paarden en VNG feb. 2009).

Definitie buitenrijbaan:
Niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

Aanbeveling afmeting buitenrijbaan: min 20m x 40m of min 20m x 60m of min 20m x 70m

1) De in de definitie aanbevolen maatvoering 20m x 40m of 20m x 60m betreft de inwendige maatvoering. Hiermee wordt bedoeld de maatvoering gemeten op de bodem onder aan de hoefslagkering. Buitenwerks komt een buitenrijbaan hiermee op circa 21,2m x 41,2m of 21,2m x 61,2m.

4 Milieu en duurzaamheid

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam gebied dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied, alsmede de duurzaamheid van de ontwikkeling nader toegelicht.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie
Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie kan gesteld worden dat zich binnen het plangebied of in de directe omgeving geen structuren of panden bevinden die cultuurhistorisch waardevol worden geacht. Om die reden vormt cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is het gebied aangegeven als een gebied met lage verwachtingswaarde. Ook op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is een lage trefkans aangegeven In dit geval is archeologisch onderzoek niet vereist. Mochten er bij graafwerkzaamheden toch archeologische waarden in vorm van sporen en/of vondsten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gedaan bij het Provinciaal Meldpunt Bodemvondsten. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

Gelet op de beperkte verblijfstijd in het gebouwtje is geen bodemonderzoek vereist. In de gemeentelijke bouwverordening is het volgende bepaald:
Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:
a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;

Het gewenste gebouw is met name bedoeld om toilet en watervoorziening te kunnen bieden en ten behoeve van opslag van materialen. Een en ander beperkt zich tot een functie als voorziening voor diegenen die gebruik maken van het paardrijdoefenterrein. Er zullen dan ook zeker niet voortdurend mensen verblijven in het gebouw. Een bodemonderzoek is in die zin dan ook niet vereist. Er zijn geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.

4.4 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen het wateraspect mee te nemen in de vorm van een watertoets. De wettelijke basis ligt in artikel 3.1.6. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, welke stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te worden opgenomen. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

- Het terrein zal ter plaatse van de parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding, zodat er geen noodzaak is voor het realiseren van een retentie.
- Het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste 50 m2.
- Het gebouwtje zal worden aangesloten op de (druk)riolering
- Het hemelwater zal naar het oppervlaktewater worden geleid.
- De watervoorziening is niet in het geding.
- Hergebruik van hemelwater is in verband met de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de kosten die daarmee gepaard gaan niet aan de orde.

Bij het realiseren van de bebouwing en de inrichting van het terrein zal moeten worden voldaan aan de eisen van de keur van Waterschap Brabantse Delta. Zo mogen er bijvoorbeeld geen bouwwerken hoger dan 1.20 meter gebouwd worden binnen 5 meter van de insteek van de categorie A waterlopen langs de Brandestraat en de Zandstraat. Bouwwerken lager dan 1,20 meter zijn met een vergunning wel mogelijk. Hetzelfde geldt voor het kruisen van een waterloop ten behoeve van een op/afrit.

4.5 Ecologie

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 - gebiedsbescherming - en de Flora en faunawet – soortenbescherming.

De *Natuurbeschermingswet 1998* stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De *Flora- en faunawet* regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Gebieden
Bij uitbreiding of aanpassing in het gebruik dient aantasting van natuur- en landschapswaarden voor terreinen binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS) worden voorkomen. Binnen de voorliggende plannen is geen sprake van aantasting van dergelijke waarden. Compensatie of mitigatie voor beschermde gebieden is niet aan de orde.

Het perceel is momenteel onbebouwd en ligt aan een weg met bebouwde (woon)percelen met veel groen. De omgeving van de locatie is voornamelijk als agrarisch aan te merken.

Quickscan flora en fauna
Econsultancy heeft in opdracht van Gemeente Drimmelen een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Zandstraat (ong.) te Hooge Zwaluwe in de gemeente Drimmelen. (rapport 09113768) De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

Voorgenomen ingreep
De gemeente Drimmelen heeft de onderzoekslocatie op het oog als alternatieve locatie voor het oefenterrein van de Landelijke Vereniging De Dongemondruiters. Op de onderzoekslocatie zullen twee paardenbakken en een klein gebouw met faciliteiten als materialenopslag en toiletvoorziening worden gerealiseerd. Ten behoeve van het te realiseren oefenterrein zal de huidige functie van akker verdwijnen. De sloot aan de noordzijde van de locatie blijft gehandhaafd.

Waarnemingen en te verwachten soorten:
Het akkerland waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakt kan gedurende het broedseizoen nestgelegenheid bieden aan weide- en akkervogels als kievit en scholekster. De groenstrook langs de oostgrens, buiten de locatie, kan nestgelegenheid bieden aan vogelsoorten als heggenmus, winterkoning en bosrietzanger. Algemene grondgebonden zoogdieren als konijn, haas, vos en ree kunnen incidenteel op de locatie voorkomen. De sloot aan de noordzijde van de onderzoekslocatie vormt wel geschikt voortplantingswater voor algemene soorten als bruine kikker en kleine watersalamander. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:
Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, kan in dit geval eveneens voorkomen dat er onnodige verstoring van broedvogels plaatsvindt.
In het kader van de algemene zorgplicht zijn er met betrekking tot de onderzoekslocatie geen aanvullende maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming
De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek
Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c
Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het (in)direct verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

4.6 Bedrijven

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: milieuzonering. Tevens dienen de bedrijven zo min mogelijk te worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering. Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – ook wel kortweg VNG-lijst of Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de milieucategorie, uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningtraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.

Het oefenterrein grenst aan een glastuinbouwbedrijf. De afstanden zoals genoemd in de VNG-brochure zijn echter niet van toepassing. De opslagruimte is geen gevoelige functie en vormt om die reden geen belemmering voor de bedrijfsvoering
De hindercontouren van de nabijgelegen bedrijven vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect geur zijn tevens geen bijzonderheden of belemmeringen te noemen.

4.7 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen een onderzoekszone liggen een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. Er dient te worden gekeken naar vier bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaai, spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai.
Het betreft geen ontwikkeling van een geluidsgevoelige functie (wonen). Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk en er zijn geen belemmeringen t.a.v. het aspect geluid.

4.8 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is (in het kader van de Wet milieubeheer) op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is het gevolg van de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit. De EU richtlijn en de Wet luchtkwaliteit zijn opgesteld om mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging.
Conform de Wet Milieubeheer dient voor elke bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, aannemelijk te worden gemaakt dat voldaan kan worden aan de in de Wet opgenomen grenswaarden. Hierbij is van belang inzicht te krijgen in hoeverre de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van een ontwikkeling. Voortvloeiend uit de Wet milieubeheer is het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM) van kracht geworden. Het begrip "niet in betekenende mate" betekent in concreto dat een project of activiteit, waarvoor een besluit wordt

genomen, niet meer dan 3% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie mag bijdragen. In het Besluit NIBM zijn nadere categorieën aangewezen waarvoor geldt, dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze categorieën zijn aangewezen in de Regeling niet in betekenende mate. De regeling voorziet momenteel onder meer in de categorie Woningen, de categorie Kantoren en een categorie waarbij kantoor- en woonfuncties gemengd voorkomen.

Indien niet meer dan 1500 woningen worden gebouwd aan één ontsluitingsweg dan wel 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen is sprake van ‘niet in betekenende mate’. Met betrekking tot kantoren wordt gesteld dat in geval van één ontsluitingsweg en een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 100.000 m^2 dan wel 2 ontsluitingswegen en een bvo van maximaal 300.000m^2 sprake is van ‘niet in betekenende mate’.

In het onderhavige plan is aan de Zandstraat de realisatie van één kleinschalig clubgebouwtje geprojecteerd aan één ontsluitingsweg. Het besluit NIBM is derhalve van toepassing.
Het gebruik van het terrein als oefenterrein geeft een geringe verhoging van de verkeersbewegingen ter plaatse, in de orde van grootte van 10 tot 20 voertuigen gedurende enkele malen per week.
Concluderend worden binnen het plangebied de luchtkwaliteitsnormen niet overschreden. Ter plaatse van de locatie zal er als gevolg van de realisatie van het clubgebouwtje en het gebruik als oefenterrein ten opzichte van de huidige situatie sprake zijn van een zodanig geringe wijziging, dat ook na de ontwikkeling geen normen worden overschreden.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In dit kader zijn het Registratiebesluit externe veiligheid en Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang.

Registratiebesluit externe veiligheid
Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, opgeslagen of getransporteerd, waardoor een mogelijk risico voor de omgeving kan ontstaan, die in een algemeen toegankelijk centraal register zijn opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met het aspect externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In het Bevi zijn de normen vastgelegd voor het aspect externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen.

Raadpleging van de Provinciale Risicokaart geeft aan dat het plangebied niet is gelegen nabij een inrichting, transportroute of –leiding die in het kader van Externe veiligheid beschouwd dient te worden. De dichtstbijzijnde BEVI-inrichting ligt op ruim 800 meter.

4.10 Lichthinder

Om lichthinder van de verlichtingsinstallatie naar de omgeving te beperken zal bij de plaatsing en uitvoering van de lichtmasten rekening worden gehouden met de uitstraling naar de na bij gelegen doorgaande wegen en bebouwing. Ook zullen de tijden worden vastgelegd waarbinnen de lichtinstallatie gebruikt mag worden.

5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:
- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.
In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik.
Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Bestemming

Sport

Voor het terrein is de bestemming Sport met hierin een specifieke aanduiding ‘paardenvereniging’ gekozen, omdat het terrein uitsluitend voor deze doeleinden gebruikt mag worden. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden mogelijk gemaakt om verlichtingsmasten en afrasteringen te kunnen oprichten.

In de bouwregels zijn de bouwhoogten voor alle bouwwerken vastgelegd, alsmede het maximaal te bebouwen oppervlak. Tevens is een aanduiding opgenomen waar de parkeervoorziening kan worden gerealiseerd.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het oefenterrein betreft een ontwikkeling die door de gemeente Drimmelen wordt geïnitieerd om de rijvereniging een alternatieve locatie te bieden voor hun activiteiten. De grond is en blijft in eigendom bij de gemeente. Er zijn geen andere percelen en/of eigenaren betrokken bij de planvorming. In de verhuurovereenkomst voor de grond zullen nadere financiële afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de rijvereniging. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee voldoende verzekerd en er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeente, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

Het voorontwerp bestemmingsplan “Zandstraat” te Hooge Zwaluwe is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de onderstaande instanties.
Hieronder zijn de reacties weergegeven.

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen

1	Reactie	Beantwoording
	Het voornoemde plan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting in 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aannemen.

VROM-Inspectie Regio Zuid
Postbus 850
5600 AW Eindhoven

2	Reactie	Beantwoording
	In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1)	Voor kennisgeving aannemen.

	gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en –structuurvisies richting gemeenten. Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.	

Provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

3	Reactie	Beantwoording
a	In het plan zoals het nu voorligt, is het mogelijk om het gehele terrein te gebruiken ten behoeve van parkeervoorzieningen. Wij verzoeken u het plan zodanig te beperken dat de parkeervoorziening past bij de omvang en de functie van het terrein.	In de verbeelding met een aanduiding "parkeren" aangeven welk gedeelte voor parkeren in aanmerking komt.
b	Omdat er sprake is van extra bebouwing in het buitengebied moet worden aangetoond op welke wijze invulling wordt gegeven aan het rood-met-groen-beleid.	In de toelichting van het plan opnemen op welke wijze invulling wordt gegeven aan het rood-met-groen-beleid.

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520
4801 DZ Breda

4	Reactie	Beantwoording
	Geen opmerkingen omtrent de waterhuishoudkundige situatie. Positief advies in het kader van de watertoets. Opgemerkt wordt dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet	Voor kennisgeving aannemen.

	uitlogende bouwmaterialen.	

Intergasnetbeheer
Postbus 179
4900 AD te Oosterhout

5	Reactie	Beantwoording
	Geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.

Regioarcheoloog
Regiobureau Breda
Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 3400
4800 DK Breda

7	Reactie	Beantwoording
	De tekst in de archeologische paragraaf is conform hetgeen eerder is geadviseerd. Van onze kant dus geen bezwaar of opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.

Van Enexis en ZLTO zijn geen reacties ontvangen.

7.2 Ter inzage legging

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 mei 2010 tot en met 1 juli 2010 ter inzage gelegen.

In deze periode is één zienswijze ingediend die heeft geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de beantwoording is op de verbeelding het bouwvlak verwijderd en zijn in overeenstemming de regels (artikel 3) en juridische toelichting (hoofdstuk 5) aangepast.

De beantwoording van deze zienswijze is terug te vinden in de nota van beantwoording zoals terug te vinden in de bijlagen van dit plan. Het plan is in de raadsvergadering van 23 september 2010 gewijzigd vastgesteld.

Vooroverleg

Waterschap
Brabantse Delta

Water kleurt het leven

Gemeente Drimmelen | Reg. nr. 10 ink 3841
Klass. nr.
Ingekomen op 10 MEI 2010
MID | MA | PZ | OW | BRW | BMO | Cg
Diverse | Paraaf

Gemeente Drimmelen
Mevrouw C. Segeren
Postbus 19
4920 AA MADE

Uw email van	:	6 april 2010
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	*10UT004646*
Barcode	:	
Behandeld door	:	mevrouw E. van Aart
Doorkiesnummer	:	076 564 15 46
Datum	:	6 mei 2010
Verzenddatum	:	07 MEI 2010

Onderwerp: watertoets bestemmingsplan Zandstraat te Hooge Zwaluwe

Geachte mevrouw Segeren,

In uw e-mail van 6 april 2010 verzoekt u ons het bestemmingsplan Zandstraat te Hooge Zwaluwe te beoordelen.

Ten aanzien van het plan hebben wij geen opmerkingen omtrent de waterhuishoudkundige situatie en wij adviseren daarom positief in het kader van de watertoets.

Tenslotte wijzen wij u erop dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

wbd/brf0001

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11
E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

Nota van beantwoording

Nota van beantwoording

<u>Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan ‘Zandstraat’ te Hooge Zwaluwe</u>

A. Rasenberg, Zandstraat 5, Hooge Zwaluwe

1. De heer Rasenberg geeft aan dat het gebied tussen de Zandstraat en de Brandestraat een open agrarisch gebied betreft en niet geschikt is voor een niet-agrarische functie. Nieuwvestiging van niet-agrarische functies in het puur agrarisch gebied is dan ook absoluut niet gewenst.
2. Het moment van bekendmaking en voornemen om aan dit plan medewerking te verlenen wordt als erg ongepast ervaren, nu alle bestemmingsplannen van het buitengebied op slot zijn. Dit is voor geen enkele ondernemer in de agrarische sector te begrijpen en er is hier dan ook sprake van rechtsongelijkheid.
   Het bestemmingsplan Helkant is goedgekeurd in 1985. Het is een ernstige tekortkoming dat dit plan zolang niet is herzien. Nieuwvestiging was destijds al onbespreekbaar. Onduidelijk is of het toestaan van deze niet-agrarische functie nu voor andere ondernemers kansen biedt. De heer Rasenberg heeft in het verleden voor verschillende functies (o.a. paragliding, zorgboerderij, verplaatsing bouwblok, vervangende sloop) geen medewerking gekregen.
3. Naar mening van de heer Rasenberg zijn er voldoende bestaande (vrijkomende) locaties en gebouwen beschikbaar om dergelijke activiteiten te ontplooien. Door gebruik te maken van bestaande locaties en gebouwen wordt minder aanslag gepleegd op het buitengebied.

Reactie:

1. Het gebruik van de gronden als oefenterrein kan worden gezien als een vorm van extensieve recreatie. De benodigde ruimte voor deze ontwikkeling is beperkt. Bovendien is het initiatief gelegen direct grenzend aan bestaande bebouwing. De invloed van het initiatief op de omgeving is dan ook klein.
   Om de invloed op de directe omgeving nog verder te beperken, zou overwogen kunnen worden om bij het initiatief geen gebouw toe te staan. Dit betekent dat enkel behoeft te worden voorzien in een oefenterrein, hetgeen de door reclamant benoemde openheid niet schaadt.
   Overigens bestaat op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Helkant’ de mogelijkheid om met vrijstelling buiten de bouwblokken nog gebouwen (melkstallen, schuilgelegenheden etc.) op te richten met een oppervlak van maximaal 150 m². Het toestaan van bebouwing in het agrarisch gebied is conform het vigerende bestemmingsplan dan ook niet geheel uitgesloten.

2. Om het woningbouwplan Prinsenpolder te kunnen realiseren dient de paardenvereniging te worden verplaatst. Het bestemmingsplan “Made, Prinsenpolder” is vastgesteld en in werking getreden. Dit betekent dat de werkzaamheden reeds kunnen worden gestart. De verplaatsing van de vereniging heeft dan ook grote spoed. Het realiseren van woningbouw dient een algemeen belang. Het voorzien in een alternatieve locatie voor de paardenvereniging dient een algemeen maatschappelijk belang. Met het oog op deze algemene belangen en het feit dat de nieuwe functie een beperkte invloed heeft op het functioneren van het agrarisch gebied, achten wij het verantwoord om een partiële herziening door te voeren vooruitlopend op de herziening van het gehele bestemmingsplan Buitengebied.

Het gelijkheidsbeginsel is enkel van toepassing indien sprake is van vergelijkbare situaties. Het verplaatsen van de paardenvereniging, hetgeen een maatschappelijke functie dient, slechts een zeer beperkt bebouwingsoppervlak met zich meebrengt en geen belemmeringen voor de directe omgeving met zich meebrengt, is niet vergelijkbaar met de initiatieven of locaties die door reclamant eerder zijn voorgelegd.
Overigens wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het bestemmingsplan 'Helkant' niet geheel uitgesloten. Omdat het gebied Helkant weinig ruimte geeft voor nieuwvestigingen door een in het verleden tot stand gekomen eigendomssituatie en de kleinschaligheid die het gebied kenmerkt, zijn de mogelijkheden voor nieuwvestiging conform dit bestemmingsplan wel beperkt.

3. Bij een makelaar in agrarisch onroerend goed is geïnventariseerd naar beschikbare locaties. Er zijn verschillende agrarische gronden beschikbaar. Deze locaties liggen echter aanzienlijk verder buiten de bebouwde omgeving dan de voorgestelde locatie aan de Zandstraat en acht de gemeente ongeschikt om voor deze functie te gebruiken. Eventuele (tijdelijk) beschikbare gronden binnen de gebieden welke als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn aangeduid zijn eveneens geen goede alternatieven, omdat deze ontwikkelingen op deze locaties binnen een termijn van circa 10 jaar opnieuw zullen leiden tot noodzaak van uitplaatsing van de paardenvereniging. Het aankopen van een compleet agrarisch bedrijf inclusief bebouwing of burgerwoning met rijbakken enkel voor gebruik van de gronden voor oefenterrein van een kleine paardenvereniging is eveneens niet realistisch.

Conclusie:
Voorgesteld wordt om de ingebrachte zienswijze zover deze gericht is op het gebruik van het agrarisch gebied als oefenterrein voor de paardenvereniging als ongegrond te beschouwen en de zienswijze zover deze zich richt op het toestaan van een gebouw bij het gewenste grondgebruik als gegrond te verklaren.

Voorstel tot aanpassing plan:
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het bouwvlak komt te vervallen.