

Gemeente Werkendam

bestemmingsplan Buitengebied Vijcie 18



28 maart 2017

Auteur:
M.S. Mol - van Zelst

Adviesbureau Mol - van Zelst
Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
(0183) 30 49 40

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Algemeen.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer.....	4
2.	Beschrijving van de bestaande situatie.....	5
2.1.	Gebiedsbeschrijving.....	5
2.2.	Beschrijving planlocatie.....	5
3.	Beleidskader.....	7
3.1.	Rijksbeleid.....	7
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid.....	7
3.3.	Regionaal beleid.....	8
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	9
4.	Randvoorwaarden.....	10
4.1.	Algemeen.....	10
4.2.	Geluid.....	10
4.3.	Luchtkwaliteit.....	11
4.4.	Externe veiligheid.....	11
4.5.	Brandveiligheid.....	12
4.6.	Bodem.....	13
4.7.	Water.....	14
4.8.	Flora en fauna.....	14
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie.....	15
4.10.	Verkeer en parkeren.....	16
4.11.	Milieuhinderlijke bedrijvigheid.....	17
4.12.	Kabels en leidingen.....	17
4.13.	Overige aspecten.....	17
5.	Planbeschrijving.....	18
5.1.	Beoogde situatie.....	18
5.2.	Landschappelijke inpassing.....	20
6.	Economische uitvoerbaarheid.....	25
7.	Resultaten van overleg.....	25
7.1.	Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	25
7.2.	Overleg omwonenden en andere belangstellenden.....	26

Losse bijlagen

- a. Geofox – Lexmond, Verkennend bodemonderzoek en vaststelling nulsituatie, 28 februari 2014, projectnr: 20132007/JFAB;
b. Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, Beoordeling bodemonderzoek Vijcie 18 te Sleeuwijk, zaaknummer 16061207, 28 juni 2016
- RONTREX, Asbestinventarisatie rapport TYPE A CONFORM SC-540, rapportnummer 015-R535, 6 juli 2015;
- Groenteam, Natuuronderzoek Flora- en faunawet t.b.v. werkzaamheden aan het agrarische bedrijfsperceel Vijcie 18 te Sleeuwijk, 15 november 2013;
- Geofox – Lexmond, nader onderzoek vleermuizen Kooikamp 5a en Vijcie 18 te Sleeuwijk, projectnummer 20131185/JFAB, 24 juli 2014;
- De Roever omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek ro Laay BV, Vijcie 18 te Sleeuwijk, documentnummer 20150415/C01/SB
- Resultaten digitale watertoets;
- Schetsplan nieuw bedrijfsgebouw
- Beplantingsplan inclusief bijlage berekening kwaliteitsverbetering landschap

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Initiatiefnemer C. Laaij is voornemens om het agrarisch bouwvlak, gelegen aan de Vijcie 18 te Sleeuwijk een nieuwe functie te geven. Op dit bouwvlak was voorheen een varkensmesterij gevestigd. Het bouwvlak kan thans geen economische agrarische functie meer vervullen.

Doel van het plan

Doel is om door middel van het toekennen van een nieuwe functie aan dit perceel ervoor te zorgen dat de oude bebouwing wordt gesaneerd, zodat een kwaliteitsimpuls aan het Werkendamse buitengebied wordt gegeven. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het doel van het plan is het verschaffen van een juridisch planologische basis voor dit plan. In paragraaf 5.1. wordt hier nader op ingegaan.

Plan

Op deze locatie zal een bedrijf worden gevestigd dat gespecialiseerd is in het transport van plantaardige oliën en vetten. Het nieuwe gebouw zal gebruikt worden voor de stalling van de vrachtauto's inclusief opleggers, en voor de lege en de volle vaten met plantaardige oliën en vetten. Be- en verwerking van de plantaardige oliën en vetten zal op deze locatie niet gebeuren. Het voorste deel van de nieuw te bouwen schuur zal worden gebruikt als hobbyruimte.

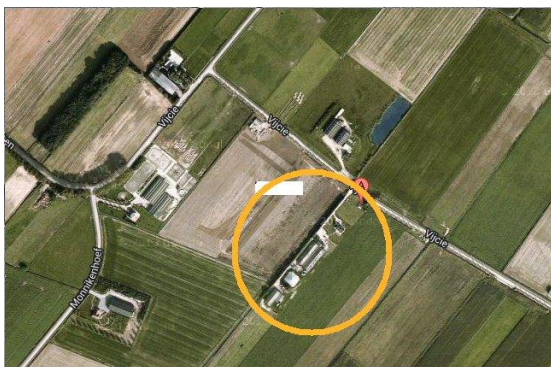
Tevens voorziet deze partiële herziening in een landschappelijke inpassing. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.

De bedoeling is om de overtollige bebouwing te saneren en te vervangen door één bruikbaar gebouw. Er wordt 1.134 m² bebouwing gesloopt. Dit gebeurt door:

1. de sloop van het achterste gebouw met een oppervlakte van 356 m², plus een afdak van 144 m²;
2. de sloop van de voormalige meststalo met een oppervlakte van 22 x 22 m (484 m²);
3. de sloop van de voerkoekeuken en het kantoor voor bezoekers, oppervlakte totaal 60 m²;
4. aan de voorzijde van de voormalige varkensstal bevinden zich twee oude voedsiloes (met een hoogte van ca 6.00, doorsnede 2,50 m) welke eveneens worden gesloopt.
5. De oppervlakte van het hoofdgebouw wordt met 90 m² teruggebracht.

Voor de twee aaneengebouwde voormalige varkensstallen van 26,20 x 45,44 m zal één groot gebouw met eenzelfde oppervlakte van 1.100 m² terug worden gebouwd. Dit gebouw zal een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 9,00 m krijgen. De bestemming van de agrarische bedrijfswoning zal worden omgezet naar niet-agrarische bedrijfswoning.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied



Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de gemeente Werkendam, in het buitengebied tussen de kernen Sleeuwijk en Werkendam aan de Vijcie, in een zeer open landschap.

1.3. Vigerende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Bestemmingsplan Buitengebied Werkendam. Op 6 oktober 2015 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan vastgesteld. Bij besluit van 12 december 2015 heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant een reactieve aanwijzing ingediend tegen dit bestemmingsplan. Deze reactieve aanwijzing heeft alleen betrekking op gronden met de bestemming Wonen. Nu de reactieve aanwijzing geen betrekking heeft op onderhavig perceel, en er tegen de bestemming van onderhavig perceel geen beroep is ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan ten aanzien van dit perceel in werking getreden.



Ingevolge het geldende bestemmingsplan rust op dit perceel de bestemming Agrarisch, alsmede functie aanduiding "intensieve veehouderij".

Op deze gronden is de uitoefening van een zowel een grondgebonden als een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het plan is hiermee in strijd.

Voorts zijn de betreffende gronden voorzien van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - waarde cultuurhistorie-erfgoed NHW' en 'overige zone - rivierenlandschap-overslaggronden'. Deze regels zijn overgenomen in onderhavige partiële herziening.

1.4. Leeswijzer

Bestemmingsplan Buitengebied, Vijcie 18 bestaat uit de volgende hoofdstukken;

Hoofdstuk 1	Inleiding.
Hoofdstuk 2	Beschrijving van de bestaande situatie.
Hoofdstuk 3	Beleidskader.
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden.
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving.
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid.
Hoofdstuk 7	Resultaten van inspraak en overleg.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken verricht en zijn een aantal rapporten geschreven. Deze overige rapporten maken als bijlagen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, en worden gelijktijdig met het plan terinzage gelegd.

2. Beschrijving van de bestaande situatie

2.1. Gebiedsbeschrijving

De planlocatie ligt in het poldergebied dat zich uitstrekt tussen de A27 en zuiveringsinstallatie/glastuinbouwgebied aan de Kooikamp in het oosten, de dorpsbebouwing van Werkendam in het zuidwesten en het dijklint langs de Merwede, met de bijbehorende scheepswerven en andere watergebonden bedrijven in het noorden/noordwesten.

Langs de Vijcie heeft recent vestiging plaatsgevonden van enkele nieuwe agrarische bedrijven. Begin 2000 is het bouwvlak tegenover Vijcie 18 gevestigd en in 2008 is noordwestelijk van het plangebied een agrarisch bedrijf gevestigd. Er is een voorontwerp bestemmingsplan terinzage gelegd voor de verplaatsing van een agrarisch bedrijf vanaf het bebouwingslint van de Vijcie naar de locatie 100 m zuidoostelijk van het plangebied.



De Vijcie en de Kooikamp fungeren als afvoerrote voor het (zware) verkeer in oostelijke richting. Via de route Vijcie/De Werken, Sleenwijdse dijk/Sas dijk/Bandijk kan de Dijkgraaf den Dekkerweg worden bereikt.

2.2. Beschrijving plangebied

Het plan heeft betrekking op het perceel, gelegen aan de Vijcie 18 te Sleenwijk. De bebouwing op het perceel steekt diep naar achteren de polder in. De afmeting van het bouwvlak bedraagt ca 247 x 47 m. Op dit perceel was een varkenshouderij inclusief bovengrondse mestopslag gevestigd. De stallen staan nu leeg. Het perceel heeft een bestemming die intensieve veehouderij mogelijk maakt.

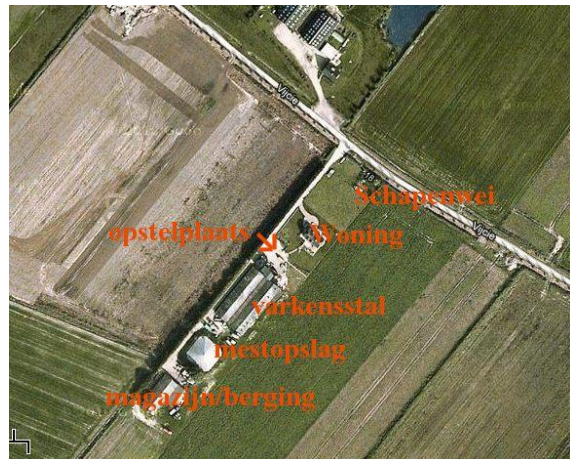
Op het perceel bevinden zich van voor naar achter: een schapenwei, de woning, erf met opstelplaats voor vrachtwagens, de voormalige varkensstallen inclusief voedersilo's, een bovengrondse mestopslag, een gebouw met een magazijn en berging en enkele voormalige varkensstallen.

De voormalige varkensstallen zijn eigenlijk twee gebouwen welke tegen elkaar zijn gebouwd. Deze stallen hebben een oppervlakte van ca 1.100 m². De goothoogte van deze gebouwen is ca 2,00 m, de bouwhoogte is ca 4,00 m. Hierdoor zijn deze gebouwen niet bruikbaar voor een andere functie. De bovengrondse mestopslag heeft een oppervlakte van 484 m² en een hoogte van ca 4,50 m. Het achterste gebouw, dat het diepst de polder insteekt heeft een oppervlakte van ca 355 m², een goothoogte van ca 3,50 m en een bouwhoogte van ca 6,00 m.

De noordwestzijde van het plangebied wordt begrensd door een elzensingel.

Uit onderzoek is gebleken dat zich op de te slopen gebouwen asbest bevindt. Door de uitvoering van dit plan zal de asbest worden verwijderd.

Bij de voormalige stallen is thans sprake van achterstallig onderhoud. In verhouding tot de investeringen die gedaan moeten worden is het houden van vee op deze locatie niet (meer) rendabel. Zo moeten er vanaf 2013 luchtwassers ed zijn.



Zicht langs stal aan zo zijde



Zicht langs stal aan nw zijde

In 2013 is naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek de milieuvergunning gedeeltelijk ingetrokken voor wat betreft de te houden dieren.

Een nadere beschrijving van de landschappelijke kenmerken is opgenomen in par 5.1, korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Het rijksbeleid is voor dit plan niet relevant.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Het plangebied ligt binnen de aanduiding “gemengd landelijk gebied”. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hier het volgende over aangegeven.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige functies.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie aan aantal zaken bereiken, namelijk:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Een duurzame land- en tuinbouw;
- Versterking van het landschap

Gemengd landelijk gebied

Het landelijk gebied bestaat volgens de provincie uit “Gemengd landelijk gebied” en “Accentgebied agrarische ontwikkeling”. De provincie onderscheidt het Gemengd landelijk gebied in twee gebieden: Gemengde plattelandseconomie en Primair agrarisch gebied.

Gemengde plattelandseconomie

In de gebieden die zijn aangeduid als Gemengde plattelandseconomie is er naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Binnen het Gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. De ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties is hier mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt zoveel mogelijk gesaneerd. Er wordt rekening gehouden met de omliggende bestaande functies.

Het plan voldoet aan deze voorwaarden. Het gaat om een kleinschalige werkfunctie op een vrijgekomen locatie. Gelet op de omvang van de ontwikkeling is dit een passende ontwikkeling.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 18 maart 2014. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de eisen die de Verordening stelt aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

In artikel 7.10 zijn de regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen. In het onderstaande zijn deze opgenomen, en is tevens aangegeven waarom het plan hieraan voldoet. Overigens is in hoofdstuk 5 een uitgebreide beschrijving opgenomen van het plan.

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt; Het bouwperceel heeft een oppervlakte van ca 4.810 m² exclusief beplanting en inclusief bedrijfswoning. Het bestemmingsvlak blijft derhalve onder de 5.000 m².
- b. Dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in art. 7.1.,

Ingevolge het geldende bestemmingsplan Buitengebied, ligt het gebied tussen Sleenwijk en Werkendam binnen de aanduiding Gemengd landelijk gebied. In dit gebied wordt naast grondgebonden landbouw ook kleinschalige bedrijvigheid nagestreefd. Het plan voldoet hieraan om onderstaande redenen.

Het plan voorziet in een herontwikkeling van een vrijkomend agrarisch bouwvlak door hier een niet-agrarische functie voor in de plaats te stellen. Functioneel gaat het om een de vestiging van een bedrijf dat gespecialiseerd is in het transport van plantaardige oliën en vetten. Het be- of verwerken van producten wordt niet toegestaan.

- c. Er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Het plan kan alleen worden uitgevoerd als de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het is derhalve vanzelfsprekend dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. Bovendien zal hiertoe met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesloten.
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
Een bedrijf gericht op het transport van plantaardige oliën en vetten kan worden ingeschaald in categorie 2. Kortheidshalve wordt verwezen naar par. 4.11, milieuhinderlijke bedrijvigheid;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Op het bouwvlak wordt slechts één bedrijf gevestigd;
- f. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Het plan voorziet niet in de vestiging van een kantoor;
- g. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².
Het plan voorziet niet in de vestiging van een detailhandel;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
De maximale maat van 5.000 m² voor het bouwperceel wordt niet overschreden;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling;
Een “grootschalige ontwikkeling” wordt in Verordening Ruimte gedefinieerd als een “ontwikkeling waarbij, blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Het spreekt voor zich dat hier bij een bedrijf dat plantaardige oliën en vetten transporteert hier geen sprake van zal zijn.

3.3. Regionaal beleid

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Deze structuurvisie heeft betrekking op de gehele streek. De raad van de gemeente Werkendam heeft deze structuurvisie gewijzigd vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied ligt binnen de aanduiding “gemengde plattelandseconomie”. Voor het plan is van belang hetgeen is aangegeven over vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden een kans tot functiewijziging. Op deze wijze blijft het landelijk gebied vitaal en leefbaar. De gemeenten willen initiatieven in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen onder voorwaarden kunnen faciliteren. Uitgangspunt is hierbij niet primair de aard van de nieuwe functie, maar de invloed van de functie op de omgeving. Bij de beoordeling van initiatieven zullen de gemeenten de volgende criteria hanteren:

- De aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving, met name daar waar sprake is van bebouwingslinten en clusters;
- De aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- De aard en inrichting van het initiatief moet rekening houden met de kenmerkende structuren van cultuurhistorisch erfgoed, indien dat aanwezig is;
- Het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving. Parkeren dient altijd op eigen erf te worden geregeld;
- Het initiatief moet zelf zorgdragen voor een goede afwikkeling van de waterhuishouding;
- Het initiatief mag niet leiden tot extra milieuhygiënische belemmeringen voor bestaande agrarische

- bedrijven;
• Het initiatief mag niet leiden tot milieuhygiënische overlast op de omgeving.

Aan de hierboven genoemde voorwaarden wordt voldaan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is het plangebied gelegen binnen de aanduiding "Gemengde plattelandseconomie". Voor functiewijziging van agrarisch naar bestemming Bedrijven gelden in hoofdzaak de volgende wijzigingsregels.

De wijzigingsregels bieden een helder kader voor de voorwaarden en het beleid die de gemeente hanteert bij de omzetting van een agrarische functie naar een bedrijfsfunctie. In aanvulling op hetgeen reeds is vermeld in par 3.2., wordt het volgende opgemerkt.

In het gestelde onder g van de betreffende wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toe mag nemen. Het materieel van het bedrijf bestaat uit 3 tankwagens en 2 bestelbussen, welke doorgaans 's morgens weggaan en 's avonds terugkomen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking van de vethandel derhalve beperkt is. Op het verkeersaspect wordt nader ingegaan in par. 4.10.

In het gestelde onder h is opgenomen dat op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen moet worden voorzien en laden en lossen op eigen terrein geschiedt. Het plan voorziet hier juist in door het een schuur te bouwen waarin het wagenpark kan worden gestald.

Voorontwerp bestemmingsplan (naastgelegen perceel)

Op een afstand van ruim 100 m van het plangebied zijn er plannen voor de hervestiging van een agrarisch bedrijf, dat thans gevestigd is aan het Kerkeinde.

Welstandsbeleid

Uit de kaart "welstandsbeleid buitengebied" is op te maken dat het plangebied gelegen is binnen de aanduiding "welstandsvrij". Een welstandstoets kan hier derhalve achterwege blijven.

4. Randvoorwaarden

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de resultaten beschreven van de onderzoeken naar milieu en water, natuur en archeologie. Het plan mag immers niet in strijd zijn met de regels die hiervoor gelden.

4.2. Geluid

Wegverkeerslawaaai

Weg- en spoorwegverkeerslawaaai wordt geregeld in de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag in beginsel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Door de realisatie van een nieuwe bestemming mag de 48 dB in beginsel niet worden overschreden.

Het plan zelf is geen gevoelige bestemming. Wel zal de voormalige agrarische bedrijfswoning planologisch worden omgezet naar een bedrijfswoning voor het nieuwe bedrijf. De functie van deze woning blijft wonen in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai behoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

In het onderzoek naar geluidhinder van het nieuwe bedrijf door De Roever omgevingsadvies (zie hieronder) is de verkeersaantrekkende werking van de bedrijfssituatie als volgt beschreven: vertrek 's morgens van maximaal 4 tankwagens en van van 1 bestelbus; tussentijdse terugkeer en vertrek van de bestelbus; aankomst van maximaal 4 tankwagens en bestelbus. Tot slot vindt er aanvoer van brandstof met tankwagen (niet dagelijks). In de voorgaande situatie was er een intensieve veehouderij, welke gemiddeld genomen ca 4 vrachtwagenbewegingen per dag genereerde.

Uit het akoestisch onderzoek voor het nieuwe agrarisch bouwvlak¹ aan de Vijcie is gebleken dat de gevelbelasting op de nieuwe naastgelegen agrarische bedrijfswoning op z'n hoogst 41 dB(A) bedraagt. Dit is ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Gelet op de zeer beperkte toename van verkeer is het niet aannemelijk dat vanwege de nieuwe bestemming de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt. Een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaai is daarmee niet nodig.

Geluid vanuit de inrichting

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanuit het nieuwe bedrijf wordt geregeld door het Activiteitenbesluit. Voorafgaand aan de ingebruikname zal door initiatiefnemer een melding worden gedaan ingevolge het Activiteitenbesluit. Uit onderzoek door De Roever omgevingsadvies is gebleken dat de nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen voldoen aan de normen zoals die gelden ingevolge het Activiteitenbesluit².

Voorts is door De Roever getoetst aan de grenswaarden uit de VNG-Publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) voor een rustige woonwijk. Uit het onderzoek blijkt dat de 45 dB(A) contour binnen de richtafstand van 30 meter van de inrichting is gelegen. Woningen van derden zijn op grotere afstand gelegen zodat bij woningen (ruim) voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor een rustige woonwijk. De hoogste berekende geluidbelasting bij woningen bedraagt 30 dB(A) in de dagperiode. Bij woningen wordt (ruim) voldaan aan piekniveau van 65 dB(A) voor een rustige woonwijk. Het hoogst berekende piekniveau bedraagt 61 dB(A). Er resteert nog meer dan voldoende geluidruimte om ook bij eventuele groei van activiteiten in de toekomst een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een in de omgeving inpasbare situatie, waarbij de geluidsaspecten geen beperkende factor zijn.

¹ Pouderoyen Compagnons, Akoestisch onderzoek Bp. Kerkeinde 83, Vijcie gem. Werkendam, april 2013

² De Roever omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek ro Laay BV, Vijcie 18 te Sleenwijk, documentnummer 20150415/C01/SB

4.3. Luchtkwaliteit

In de toelichting van ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat dat in 2007 een nieuw stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht is geworden (Wet luchtkwaliteit). Voor een beschrijving van het wettelijk kader wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Hierbij is het volgende van belang.

In de "wet luchtkwaliteit" (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het plan zijn de volgende twee punten van belang:

1. *Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide;*
2. *Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit*

Het plan is niet aan te merken als een "gevoelige bestemming.

Onderzoek

Het plan is tot op heden bestemd als intensieve veehouderij. Intensieve veehouderijen worden beschouwd als een bron van fijnstof. Nu de intensieve veehouderij wordt beëindigd is er op dit punt door de uitvoering van het plan sprake van milieuwinst.

Onder andere zwaar verkeer is een bron van stikstofdioxide. De NIBM-tool welke op www.infomil.nl is te raadplegen is ingevuld en geeft de volgende resultaten.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	6
	Aandeel vrachtverkeer	80,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De conclusie is dat het aspect "luchtkwaliteit" niet in de weg staat aan de uitvoering van dit plan.

4.4. Externe veiligheid

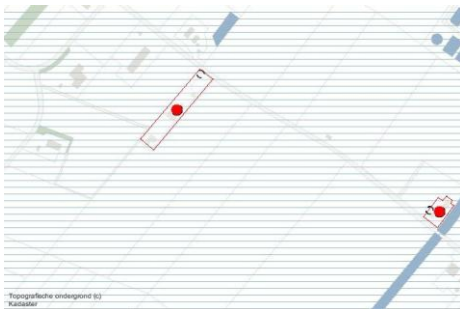
In de toelichting van bestemmingsplan Buitengebied is hier het volgende over aangegeven. Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. **Kwetsbaar** zijn ondermeer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Onderhavig plan is in ieder geval niet als kwetsbaar aan te merken. **Beperkt kwetsbaar** zijn ondermeer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bedrijfsgebouwen zijn eveneens beperkt kwetsbaar, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals: kantoorgebouwen met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m² per object.

Voor een uitgebreide beschrijving van het wettelijk kader wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. Wel is het volgende van belang. De risico's worden ondergebracht in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het **plaatsgebonden risico** is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute en/of inrichting verblijft, kom te overlijden als gevolg van een

incident met het vervoer of handeling van/met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. Het PR wordt aangegeven met risicocontouren rond objecten en langs transportroutes voor gevaarlijke stoffen (risicobronnen). Voor het PR gelden grenswaarden die niet mogen worden overschreden. Voor nieuwe situaties is dit een overlijdenskans van maximaal 1 op 1.000.000 per jaar ($10^{-6}/j$).

Op onderstaande afbeelding is het plangebied geclassificeerd als "inrichting overig". Dit betekent dat er kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen, zoals deze is vermeld op de site www.risicokaart.nl³. Deze stof is reeds verwijderd. Andere risicocontouren liggen niet in de omgeving.



bron: www.risicokaart.nl

Het **groepsrisico** is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen. Het invloedsgebied van het groepsrisico van de A27 bedraagt volgens het Basisnet Weg 200 meter aan weerszijden van de weg. Het is niet aannemelijk dat binnen het plangebied tegelijkertijd meer dan 10 personen aanwezig zullen zijn. Bovendien bedraagt de afstand van het nieuw te bouwen gebouw tot de rand van de weg ruim 200 meter.

Het plan zelf voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

De conclusie is dat externe veiligheid niet in de weg staat aan de uitvoering van dit plan

4.5. Brandveiligheid

In het kader van het vooroverleg is overleg gevoerd met de brandweer. Naar aanleiding hiervan heeft de brandweer een bezoek ter plekke gebracht. Door de brandweer is geconstateerd dat het lastig is om op voorhand een plek voor een geboorde put aan te wijzen. In een emailbericht geeft de brandweer het volgende aan:

Het betreft een lang en smal perceel en niet op alle plaatsen kan een opstelplaats voor een brandweervoertuig worden gemaakt, waarbij ook rekening wordt gehouden met de afstand tot het gebouw, maar ook met eventuele windrichting. Op eigen terrein is het wat mij betreft zoeken naar een geschikte plaats tussen de bedrijfswoning en de nieuwe loods in, of nog ter hoogte van de oprit van de woning. Om te voorkomen dat er een plaats wordt aangewezen die na realisering van de nieuwbouw niet geschikt blijkt te zijn, heb ik aangegeven dat het wellicht verstandig is om na realisering van de nieuwbouw, of wanneer de bouw verder gevorderd is, een geschikte locatie te bepalen. De gemeente dient hiermee dan ook akkoord te gaan om niet op voorhand een definitieve plaats aan te wijzen.

De gemeente heeft te kennen gegeven ermee in te kunnen stemmen om niet reeds op voorhand een definitieve plaats voor de brandweerput aan te wijzen. In de overeenkomst zal een voorwaarde opgenomen worden inzake de aanleg en instandhouding van de brandweerput.

Artikel 4.4 onder g van onderhavig bestemmingsplan bepaalt dat het verboden is om het hoofdgebouw te gebruiken zonder de aanwezigheid van een bluswatervoorziening waar de brandweer zijn

³ De risico's van deze bedrijven zijn hetzelfde als die van andere risicovolle bedrijven die werken met ontplofbare, giftige of brandbare stoffen. Het gevaar ontstaat als met die gevaarlijke stoffen iets mis gaat. Afhankelijk van de soort stof kan er gevaar voor de gezondheid ontstaan voor degene die ermee in aanraking komt, of er komt brand of een ontploffing.

goedkeuring aan heeft gegeven. Artikel 7.3.2. van onderhavig bestemmingsplan bevat een voorwaardelijke verplichting om een bluswatervoorziening geschikt te maken en te houden. Het spreekt voor zich dat het bouwplan zal voldoen aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot brandveiligheid.

4.6. Bodem

De bodem dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek en een vaststelling van de nulsituatie uitgevoerd door Geofox - Lexmond⁴.

De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herontwikkeling en herindeling van het perceel (nieuwbouw). Hiertoe wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Ten behoeve van de toekomstige locatieontwikkeling wordt de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie in kaart gebracht. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Tevens wordt de nulsituatie bepaald wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de toekomstige bedrijfsactiviteiten (opslag vetten als afvalproduct).

Bij het chemisch onderzoek zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aangetoond met zware metalen, PCB en minerale olie. De licht verhoogde gehalten zijn vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

De licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel in het grondwater zijn vermoedelijk gerelateerd aan de natuurlijke verhoogde achtergrondconcentraties. Mogelijk zijn de licht verhoogde concentraties van naftaleen en xylenen te relateren aan de activiteiten op de locatie.

Op basis van de resultaten is er geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) dient echter te worden verworpen. Het terrein is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik. Daarnaast is hiermee de nulsituatie bepaald wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit, voor de toekomstige opslag van vetten als afvalproduct.

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst⁵. In deze notitie is het volgende aangegeven.

Conclusie OMWB

De Omgevingsdienst kan instemmen met de in het rapport opgenomen conclusies en aanbevelingen. De bodemkwaliteit van de locatie vormt mogelijk nog een belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en toekomstige nieuwbouw op de locatie.

Ter plaatse van de mestbassin is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Nadat de oude bebouwing (stal en mestbassin) gesloopt is moet de (top)laag van de locatie volgens NEN 5740 onderzocht worden. Geadviseerd wordt om een voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning om voor gestart wordt met toekomstige (bouw)werkzaamheden een bodemonderzoek volgens NEN 5740 uit te voeren en deze ter goedkeuring aan de gemeente Werkendam te overleggen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Aan dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd met de volgende inhoud.

Voorafgaand aan de bouw van het hoofdgebouw dient ter plaatse van het hoofdgebouw een bodemonderzoek volgens NEN 5740 te worden uitgevoerd met inachtneming van het volgende:

- a. Uit dit onderzoek dient te blijken dat deze gronden geschikt zijn voor de beoogde functie;
- b. het bevoegd gezag dient het betreffende onderzoek te hebben goedgekeurd.

⁴ Geofox – Lexmond, Verkennend bodemonderzoek en vaststelling nulsituatie, 28 februari 2014, projectnr: 20132007/JFAB

⁵ Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, Beoordeling bodemonderzoek Vijcie 18 te Sleeuwijk, zaaknummer 16061207, 28 juni 2016

Binnen een termijn van 2 maanden na de sloop van het mestbassin en het achterste gebouw dient ter plaatse van deze bebouwing een bodemonderzoek volgens NEN 5740 te worden uitgevoerd, met inachtneming van het volgende:

- a. Uit dit onderzoek dient te blijken dat deze gronden geschikt zijn voor de beoogde functie;
- b. het bevoegd gezag dient het betreffende onderzoek te hebben goedgekeurd

Gelet hierop is de uitvoering van bodemonderzoek zekergesteld en staat de bodemkwaliteit niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.7. Water

Regelgeving

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Dit is digitaal mogelijk via www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt dan gelijk of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Beleid

In 2007 hebben de gemeente Werkendam en het waterschap Rivierenland gezamenlijk het 'Waterplan' voor de gemeente Werkendam opgesteld. In het waterplan zijn maatregelen opgenomen om de kans op wateroverlast te verminderen, om de kwaliteit van het water in onze gemeente te verbeteren en om meer verscheidenheid te krijgen in dieren en planten in en om het water. Bij de opstelling van het waterplan is rekening gehouden met zwaardere buien door de klimaatveranderingen. Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen maatregelen voorzien.

Watersysteem

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een A-watergang. Een riool is aan de oostkant van de Vijcie niet aanwezig. Dit betekent dat het hemelwater moet worden afgevoerd naar de sloten rondom het plangebied.

Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Het Waterschap eist compenserende waterberging als er meer dan 1.500 m² extra verharding gerealiseerd wordt. Er vindt geen toename van verharding plaats. Compenserende waterberging is derhalve niet aan de orde. De resultaten van de Watertoets zijn opgenomen in bijlage 6⁶.

4.8. Flora en fauna

Regelgeving

De natuurregelgeving kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' (Flora- en faunawet) en 'gebiedsbescherming' (Natuurbeschermingswet/ Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur). Korte tijdshalve wordt verwezen naar "Natuuronderzoek Flora- en faunawet"⁷

Onderzoek

Algemeen

Door Groenteam is een natuurtoets uitgevoerd⁸ teneinde de voorgenomen ingreep te toetsen aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur. Naar aanleiding daarvan wordt bepaald in hoeverre voor bepaalde soorten planten of dieren een nadere veldinventarisatie vereist is. De conclusies uit dit rapport, alsmede de manier waarop hier gevolg aan is gegeven, zijn in het onderstaande aangegeven.

⁶ Resultaten digitale watertoets, 14 februari 2014

⁷ Groenteam; Natuuronderzoek Flora- en faunawet t.b.v. werkzaamheden aan het agrarische bedrijfsperceel Vijcie 18 te Sleenwijk, 15 november 2013

⁸ idem

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie maakt géén deel uit van een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 2,7 kilometer en omvat uiterwaarden met moerashabitat. De planlocatie heeft geen condities welke van belang zouden kunnen zijn in het kader van de 'externe werking Nbw' met betrekking tot moerashabitat.

Ook maakt het gebied géén deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, zie figuur 4) waarmee ontwikkelingen binnen de planlocatie geen betrekking hebben met de EHS.

Broedende vogels

Op de onderzoekslocatie kunnen wellicht broedende vogels van algemene soorten worden aangetroffen: deze vogelnesten zijn tijdens het gebruik in het broedseizoen strikt beschermd en mogen ook niet worden verstoord door werkzaamheden in de directe omgeving.

De uitvoering van de werkzaamheden zal zodanig plaatsvinden dat broedende vogels niet worden verstoord door werkzaamheden.

Jaarrond beschermde nesten

Deze zijn nergens op het perceel aangetroffen.

Vleermuizen

De te slopen opstallen vergen nadere veldinventarisatie naar vaste verblijfplaatsen. Het onderzoek dient plaats te vinden volgens het vleermuisprotocol van het GAN (2013). Vleermuizen vergen daartoe twee nachtelijke bezoeken in de periode na half mei, met tenminste 3 weken ertussen (kraamverblijven en vliegroutes) en vervolgens nog eens twee nachtelijke bezoeken tussen half augustus en half oktober, eveneens met tenminste 3 weken ertussen (GAN 2013).

Het nader onderzoek vleermuizen is uitgevoerd door Geofox – Lexmond⁹. De conclusie luidt als volgt.

Op de locatie zijn twee vleermuissoorten (gewone en ruige dwergvleermuizen) waargenomen in lage aantallen. Op de locatie zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld van vleermuizen. De elzensingel heeft een beperkte functie als foerageergebied. De singel blijft behouden, zodat effecten op de foerageermogelijkheden niet aan de orde zijn. Het slopen van de bebouwing kan ten aanzien van vleermuizen worden uitgevoerd zonder verdere restricties in het kader van de Flora- en faunawet. Ook voor de nieuwbouw geldt, dat ten aanzien van vleermuizen géén verdere eisen hoeven te worden gesteld.

Algemene soorten

Voor soorten van Tabel 1 AmvB geldt een algemene, landelijke vrijstelling met betrekking tot de Flora- en faunawet: men dient bij uit te voeren werkzaamheden wel de wettelijke zorgplicht in acht te nemen waarvoor geen ontheffing vereist is.

De te verwachten algemeen voorkomende soorten op het bedrijfsperceel betreffen vooral Egel, muizensoorten en wellicht Gewone pad. Ook een Bunzing zou, gezien de situatie, niet uitgesloten zijn. Bij werkzaamheden vergen deze alle toepassing van de wettelijke zorgplicht.

Conclusie

De Flora- en faunawet staat niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is het volgende aangegeven. Het plangebied ligt in binnen het rivierenlandschap, overslaggronden. De kernkwaliteiten hiervan zijn een groen en besloten karakter, hoge ligging en doorschemerend microreliëf. Er is een waarde cultuurhistorie aan toegekend, te weten "Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie". De kernkwaliteiten zijn; samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. De gemeente geeft in de toelichting aan dat zij van mening is dat ter plaatse

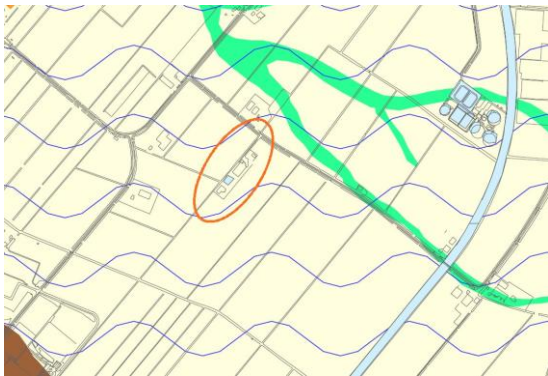
⁹ Geofox – Lexmond, nader onderzoek vleermuizen Kooikamp 5a en Vijcie 18 te Sleeuwijk, projectnummer 20131185/JFAB, 24 juli 2014

van het landschapstype 'overslaggronden' de kernkwaliteit 'openheid' van het erfgoed de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet geldt. Dit omdat ter plaatse van dit landschapstype juist sprake is van een relatief besloten gebied.

Omdat het plan voorziet in het toevoegen van beplanting en het saneren van overtollige bebouwing, versterkt het plan de landschappelijke kwaliteiten en het groene en besloten karakter van de overslaggronden.

Archeologie

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is het volgende aangegeven. Bureau RAAP heeft voor de gemeente Werkendam, Aalburg en Woudrichem een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart is gelijktijdig met het vaststellen van de Nota Archeologie en de Erfgoedverordening vastgesteld als Archeologische beleidskaart. Op deze beleidskaart wordt aangegeven waar (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte.



Op de beleidskaart is aangegeven dat binnen het plangebied geen sprake is van een archeologische verwachting.

Bovendien kan worden opgemerkt dat het nieuwe bouwwerk wordt opgericht op een plek waar reeds versterking heeft plaatsgevonden.

Bron:
gemeente Werkendam, archeologische beleidskaart

Gelet op het voorgaande worden de archeologische belangen door dit plan niet geschaad. Nader archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

4.10. Verkeer en parkeren

Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is in zuidoostelijke richting voor gemotoriseerd verkeer en met name vrachtverkeer via de Vijcie, de Kooikamp/Staleenden, de Deltaweg en de rotonde bij de Rijksstraatweg direct vanaf de A27 bereikbaar.

In noordwestelijke richting is het plangebied ontsloten via de Vijcie en de Werken op de Sleeuwijksedijk/Sasdijk/Bandijk. Via de Dijkgraaf den Dekkerweg kan op deze wijze eenvoudig de A27 worden bereikt. Gelet daarop is het plangebied goed ontsloten voor verkeer.

Verkeersaantrekkende werking

Het bedrijf beschikt over 3 vrachtwagens en twee bedrijfsbussen. Elke wagen gaat 's morgens weg en komt 's avonds terug om alhier gestald te worden, gedurende 5 dagen per week. Dit betekent per etmaal 6 vrachtwagenbewegingen en 4 bewegingen van de bedrijfsbussen. In de voorgaande situatie was er een intensieve veehouderij, welke gemiddeld genomen ca 4 vrachtwagenbewegingen per dag genereerde. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking misschien iets hoger is, maar dat dit geen onevenredige toename betreft.

Parkeren

Allereerst is het niet de bedoeling dat er voor de nieuwe functie geparkeerd zal worden want de parkeergelegenheid is in pandig voorzien. Voor eventuele personenauto's is er op het erf ruimschoots parkeergelegenheid voorhanden. Gelet daarop voorziet het plan in ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.11. Milieu aspecten

Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van kwetsbare functies. Dit is enerzijds nodig om ter plaatse van kwetsbare functies een goed woon- en leefmilieu te kunnen garanderen. Anderzijds mogen bedrijven niet in een nadelige milieusituatie komen te verkeren als gevolg van de beoogde ontwikkelingen

De bedrijvigheid zelf is niet aan te merken als kwetsbare functie.

Inschaling in milieucategorie Staat van Bedrijfsactiviteiten

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt in par 5.2. uitgebreid ingegaan op de inschaling van verschillende typen bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën 1 tot en met 6, conform de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Deze inschaling wordt ook wel milieuzonering genoemd. Kortheidshalve wordt volstaan met een verwijzing naar de betreffende paragraaf.

Voor het onderhavig initiatief kan over de milieuzonering het volgende worden opgemerkt. Het bedrijf beschikt over 3 vrachtwagens en 2 tankaanhangwagens. De vetten worden binnen de planlocatie niet bewerkt en uitsluitend opgeslagen wanneer directe levering aan de verwerker na het ophalen bij een klant/producent niet mogelijk is.

Deze vorm van bedrijvigheid wordt niet genoemd in de bedrijvenlijst zoals die is opgenomen die in het bestemmingsplan voor het buitengebied zoals dat in ontwerp tervisie is gelegd. De bedrijfsactiviteiten zijn in de huidige situatie qua uitstraling en milieu effecten vergelijkbaar met een milieucategorie 2-inrichting. De hierbij behorende richtafstand tot kwetsbare functies is 30 m, uitgaande van een rustige woonwijk, en 10 m, uitgaande van een gemengd gebied. De afstand tot de meest nabijgelegen woning van derden bedraagt ca 70 m. Voor de locatie aan de oostzijde van het plan is een voorontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd in 2013. De afstand tussen het plangebied en dit nieuwe bouwvlak bedraagt ruim 100 m. Aan de richtafstanden voor milieuzonering zoals deze gehanteerd wordt in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie agrarische bouwvlakken, waar zich veehouderijen bevinden. De wijziging van de agrarische bedrijfswoning van Vijcie 18 naar een niet-agrarische bedrijfswoning zal geen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven ten opzichte van de huidige situatie vanuit een oogpunt van geurhinder of andere milieu issues. Er treedt geen wijziging op met het oog op de onderlinge milieukundige relatie.

4.12. Kabels en leidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.13 Overige aspecten

Vormvrije mer

Het is geenszins aannemelijk dat het plan zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een effect op gevoelige gebieden is niet aan de orde, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken of waarden, en het plan leidt niet tot emissie van schadelijke stoffen. Het plan heeft bovendien slechts een ruimtebeslag van 378 m². Er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

Asbest

Door Rontrex Asbest Analyse & Inventarisatie¹⁰ een asbestinventarisatie type A van de te slopen stal en berging uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen zoals gesteld in het certificatieschema SC-540 (2011 versie 02). Het betreft een volledig type A onderzoek van de bovengenoemde locatie. Er is asbest aangetroffen dat door een erkend bedrijf zal worden verwijderd conform de daarvoor geldende regelgeving.

¹⁰ RONTREX, Asbestinventarisatie rapport TYPE A CONFORM SC-540, rapportnummer 015-R535, 6 juli 2015

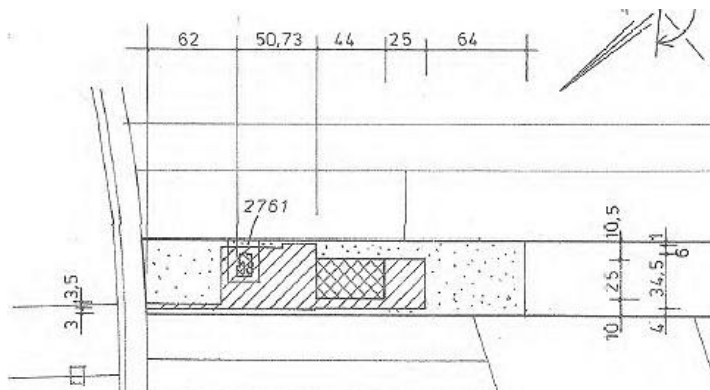
5. Planbeschrijving

5.1. Beoogde situatie

Nieuw bouwvlak en nieuwe bebouwing

Het huidige bouwvlak van ca 1,1 ha wordt verkleind tot in totaal 4.810 m². Het nieuwe bouwvlak vereist maatwerk. Het geitenweide voor de bedrijfswoning wordt voorzien van een agrarische bestemming. De achterste berging en de meststlo worden verwijderd. Aan de achterzijde zal het bouwvlak eveneens worden teruggelegd tot 25:00 m achter de achtergevel.

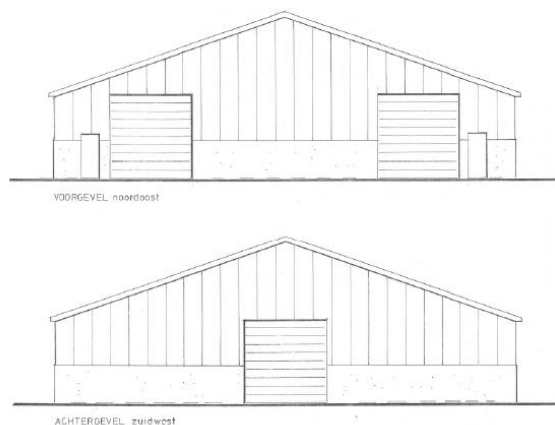
Het nieuwe gebouw zal een goothoogte krijgen van 4,50 m en een bouwhoogte van 9,00 m. Dit is nodig omdat het gebouw in de nieuwe functie bruikbaar moet zijn voor de vrachtwagens, de aanhangwagens en de bestelbussen.



Afbeelding: nieuwe situatie

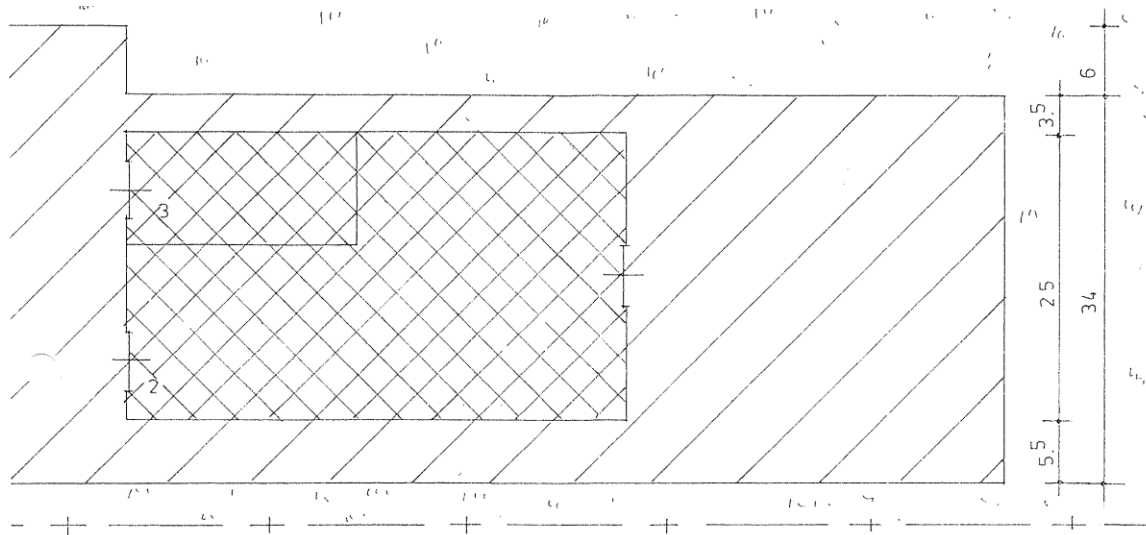
Kleurstelling en kapvorm

Het nieuwe gebouw zal passende kleuren krijgen. Een indicatie voor de kleurstelling is hieronder opgenomen. De voorkant zal gedeeltelijk bestaan uit gemetselde rode stenen. Het gebouw zal van een zadeldak worden voorzien, zie afbeelding hieronder.



Verharding

De thans aanwezige toerit zal eveneens gebruikt worden als toerit naar het nieuwe gebouw. Het pad aan de zuidoostelijke zijde wordt gehandhaafd. Dit pad heeft een breedte van 5,5 m. De oppervlakte van de verharding aan de achterzijde zal ca. 825 m² bedragen. Dit is nodig om het gebouw aan die zijde toegankelijk te maken voor vrachtwagens. De verharding aan de achterzijde is in de huidige situatie al voor een deel aanwezig. De overbodige verharding aan de achterzijde wordt verwijderd.



Nieuw gebruik

Het bedrijf verzamelt plantaardig vet en putvet in bij levensmiddelen producenten en bij de horeca en verkoopt dit weer aan bedrijven die dit vet gebruiken als grondstof voor de energie productie keten (biodiesel en elektriciteit).

Inzameling per tankwagen

Bij de grote producenten vervoert het bedrijf de vetten in beginsel rechtstreeks per tankwagen van de afgever/producent naar de verwerker/afnemer. De 'volle' tankwagens komen alleen op het perceel voor nederleggen tijdens transport wanneer de ondernemer onderweg is van inzamellocatie naar afnemer, en hij dus niet meer terecht kan bij de afnemer. Het bedrijf beschikt voor de inzameling over 3 vrachtwagens, twee tankaanhangwagens met een inhoud van 17.000 liter en 6 afzettanks.

Inzameling door middel van kunststof vaten

Bij de kleine producenten worden water- en luchtdichte kunststof vaten geplaatst in inhoud variërend van 50 tot 200 liter. Als het vat vol begint te raken wordt het bedrijf gebeld en dan wordt het vat omgewisseld. Deze vaten vol en leeg zullen wel tijdelijk worden opgeslagen op het perceel Vijcie 18. In totaal beschikt het bedrijf over enkele honderden vaten, waarvan dus het grootste deel bij de klanten staat.

Het plan voorziet erin de volle kunststof vaten tijdelijk neder te leggen op de daarvoor bestemde aanhangwagen. Als de aanhangwagen gevuld is wordt deze getransporteerd naar de afnemer.

Op deze aanhangwagen kan 10.000 kg in totaal worden geplaatst. Voor het transport van de kunststof vaten beschikt het bedrijf over een bedrijfsbus met hydraulische achterklep voor korte routes en op plaatsen waar het moeilijk rijden is met een grote vrachtwagen.

Onderbouwing noodzaak nieuw gebouw

Het is de bedoeling dat zowel dat het wagenpark als het nederleggen tijdens transport van vetten binnen gaat gebeuren. Dit betekent dat het nieuwe gebouw gebruikt zal worden voor:

- de stalling van het wagenpark (drie vrachtwagens, twee tankaanhangwagens met een inhoud van 17.000 liter, aanhangwagen met vaten, 1 bedrijfsbus)
- de nederlegging tijdens transport;
- de opslag van vet in afgesloten containers tot 200 liter op de aanhangwagen;
- opslag van lege vaten tot 200 liter en overige afzetbakken;
- de nederlegging tijdens transport van afzettanks, hiertoe worden in de nieuw te bouwen loods in pandig zes afzettanks voor de tijdelijke opslag van de vetten geplaatst.

Voor bovengenoemde bedrijfsactiviteiten is een nieuw bedrijfsgebouw wenselijk op de plaats van de bestaande varkensstal. Een deel van het nieuwe gebouw zal gebruikt worden als berging (hobbymatig).

Verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag

Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van 1.100 m², terwijl het nieuwe bouwvlak een oppervlakte heeft van 4.810 m². Bovendien is het gebouw gesitueerd in het midden van het perceel.

Bouwhoogte in relatie tot aard omgeving en beoogde ontwikkeling

De goothoogte van de nieuwe schuur zal ca 4,50 m bedragen, de bouwhoogte ca 9,00 m. Deze bouwhoogte is nodig omdat met een hijsinstallatie op de vrachtwagen gewerkt moet kunnen worden. Zowel goot- als bouwhoogte zijn daarmee hoger dan die van de nu aanwezige bebouwing. De nu aanwezige stallen zijn vanwege de lage goot- en bouwhoogte niet bruikbaar voor andere activiteiten. De stallen zullen dus altijd hoger moeten worden dan in de huidige situatie. Bovendien is deze toename aanvaardbaar gezien de aard van de omgeving. Hierop wordt in par. 5.2 uitgebreid ingegaan. Kort samengevat wordt daar gesteld dat in de Werkensepolder de bebouwing in het algemeen weliswaar verspreid is, maar de bebouwing op de bouwvlakken kan wel tamelijk hoog en grootschalig zijn. Aan de west- en noordwestkant van het plangebied liggen bouwvlakken van grondgebonden agrarische bedrijven. Bovendien ligt in de nabijheid van het plangebied de stedelijke bebouwing van de kern Werkendam. Het nieuwe gebouw zal qua oppervlak kleiner worden, maar wel hoger dan de nu aanwezige bebouwing. Ook zal dit landschappelijk worden ingepast waar dit nog niet aanwezig is.

Bovendien worden ook de agrarische loodsen steeds groter. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is de goothoogte van agrarische gebouwen op 7 m gesteld, en de bouwhoogte op 11 m (met een mogelijkheid om af te wijken tot 15 m).

Alles overwegende kan gesteld worden dat het gebouw weliswaar hoger wordt, maar ook kleiner, en dat de hoogte in vergelijking met de hoogte van de omringende bebouwing en hetgeen het geldende bestemmingsplan toestaat gelet passend geacht kan worden. Bovendien wordt het geheel voorzien van een adequate landschappelijke inpassing.

5.2. Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing: beleidskader

De gemeente Werkendam hanteert bij de landschappelijke inpassing als uitgangspunt de "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het Landschap in de regio West-Brabant". De definitie van "landschappelijke inpassing" is:

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

Artikel 2.2. van de Verordening Ruimte stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het plan valt in categorie 3. Dit betekent dat er voldaan moet worden aan een landschappelijke inpassing van 20%, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. Daarbij dient de waarde die wordt geïnvesteerd in het groen bij hergebruik van een voormalig agrarisch bouwvlak 20% te bedragen van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel. De berekening van de waardevermeerdering is aan deze toelichting toegevoegd als bijlage 8d.

Huidige situatie: de omgeving

Het plangebied ligt in de Werkensepolder. In de Werkensepolder is de bebouwing in het algemeen weliswaar verspreid, maar de bebouwing op de bouwvlakken kan wel tamelijk grootschalig zijn. Agrarische loodsen worden steeds groter. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is de goothoogte van agrarische gebouwen op 7 m gesteld, en de bouwhoogte op 11 m (met een mogelijkheid om af te wijken tot 15 m). Recent zijn er twee bouwvlakken toegevoegd. Bovendien ligt in de nabijheid een plan voor een nieuw agrarisch bouwvlak.



Bebouwing Werkensepolder Bron: streetview

Het gehele gebied Werkensepolder heeft door de openheid, de beplanting (bomenrijen, erfbeplantingen), maar ook door schapen-, paarden- en geitenweides een landelijke uitstraling. Verwezen wordt naar de foto's op deze pagina.



zicht op achterste schuur en mestsilo. Tegen de mestsilo ligt een aarden wal.

Vijcie: zicht in de richting van de dijk



Vijcie: uitbreiding bouwvlak

Vijcie: zicht op nieuwbouw Werkendam

Nieuwe situatie: oppervlakte landschappelijke inpassing en beplantingsplan

Landschappelijk worden de volgende inpassingsmaatregelen voorgesteld, zoals weergegeven op de afbeelding (zie volgende pagina). Het voorstel is gemaakt door Arnoud Speksnijder hovenier.

Aan de noordwestkant zal de bestaande elzensingel worden gehandhaafd. De lengte is ca 220 m, de breedte van deze singel is ca 3,00 m. Aan twee zijden wordt om het bouwvlak een geschoren haagbeuk aangebracht.

Aan is de noordoostkant ligt voor de bedrijfswoning thans een geitenweide, dat nu binnen het agrarisch bouwvlak valt. De oppervlakte is ca 41 x 44,5 m. Dit geitenweide is voorzien van de bestemming Agrarisch zodat instandhouding is verzekerd. Op het geitenweide worden langs de oprit

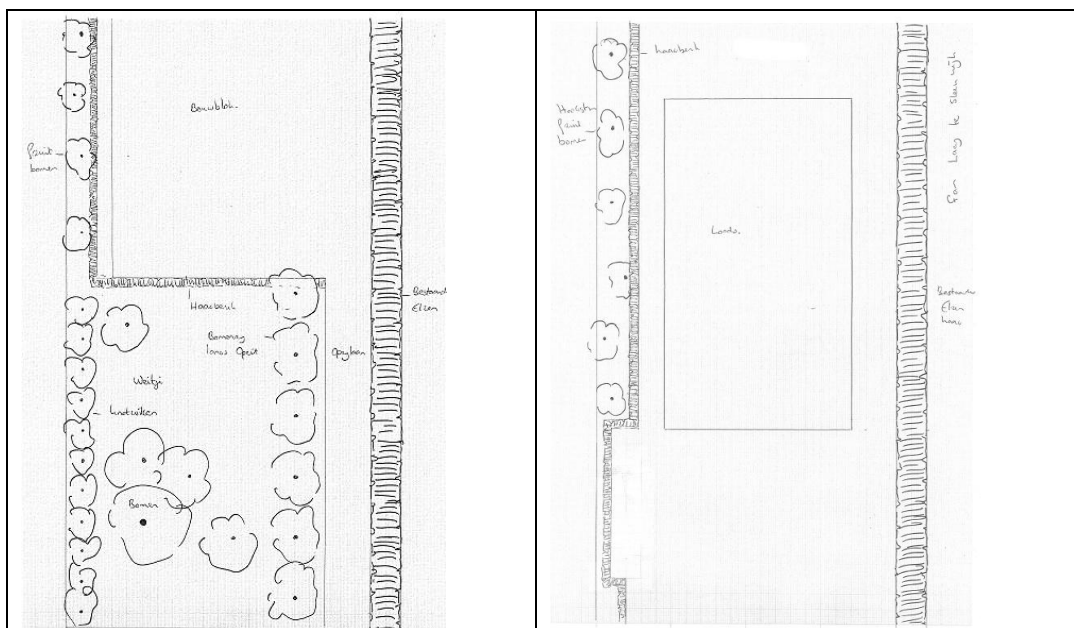
laanbomen geplant. Op het weilje zelf enkele bomen, langs de erfscheiding aan de zuidoostkant enkele knotwilgen.

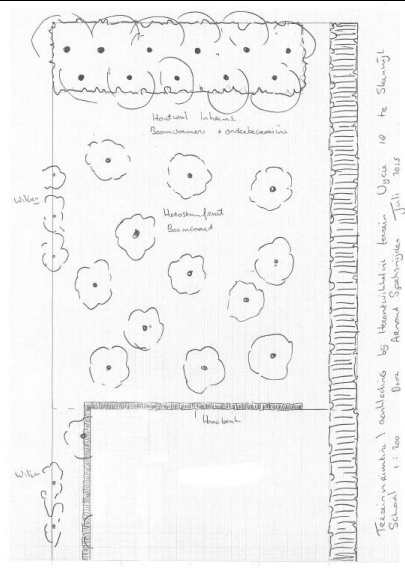
Aan de zuidoostkant zal langs het bouwvlak een grasstrook worden gehandhaafd. De lengte hiervan bedraagt 76 m, en de breedte 6 m. Ook deze strook heeft in de nu geldende planologische regeling een bestemming agrarisch bouwvlak. In deze strook zullen op de erfscheiding hoogstamfruitbomen of knotwilgen worden geplant.

Langs de achterlijn van het bouwblok, de zuidwestkant, wordt gekozen voor een volledig gesloten beplanting, bestaande uit een dubbele rij bomen met onderbeplanting. Dit sluit aan bij het naastgelegen nieuwe bouwvlak. Tussen de haagbeuk en de dubbele rij bomen komt een hoogstamfruit boomgaard.

De totale oppervlakte aan groen wordt dan:

	lengte	breedte	totaal
Noordwest	220 m	4 m	880 m ²
Noordoost	40 m	40 m	1.600 m ²
Zuidoost	76 m	6 m	456 m ²
Zuidwest	44 m	10 m	440 m ²
Totaal			3.376 m²



	Berekening investerings kwaliteitsverbetering landschap De waarde van de landschappelijke inpassing dient blijkens de Handreiking te bedragen: 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel. In bijlage 8d is deze berekening opgenomen. Gebleken is dat er een investering gedaan moet worden van € 39.033,85.
---	--

De kosten die met de voorgestelde landschappelijke inpassing gepaard bestaan uit de volgende onderdelen.

1. Sloop bebouwing

Blijkens de Handreiking mag voor de sloop van de bebouwing een bedrag van € 25,-/m² worden gerekend inclusief asbest en kelder. Voor het slopen van 1.134 m² bebouwing zou derhalve € 28.350,- gerekend mogen worden.

2. Verwijderen verharding

Blijkens de Handreiking mag voor het verwijderen van de verharding een bedrag van € 15,-/m² worden gerekend. Achter de grens van de nieuwe bestemming Bedrijven zal ca 300 m² verharding worden verwijderd. Hiervoor zou derhalve € 4.500,- gerekend mogen worden.

3. Kosten landschappelijke inpassing

	aantal	Prijs per eenheid (incl BTW)	Totaal	TOTAAL PER ONDERDEEL
1. Aanleg				
Houtwal inheems achterzijde	500 stuks	€ 1,58	€ 790,00	
Laanbomen langs oprit	06 stuks	€ 60,62	€ 363,72	
Hoogstamfruit	16 stuks	€ 60,62	€ 969,92	
Wilgen	27 stuks	€ 10,88	€ 293,76	
Haagbeuk	170 m/ 680 stuks	€ 1,58	€ 1.074,40	
Veeraster	130 m	€ 4,56	€ 592,80	
Boomkorven schaap	5 stuks	€ 19,28	€ 96,40	
Aanleg graslandflora en fauna	555 m ² (voor bosje) 1.070 (langs loods) = 1.625 m ²	€ 16,25 per are	€ 264,00	€ 4.445,00
2. Beheer beplanting voor 10 jaar				
Houtwal inheems achterzijde	Ca 400 m ²	€ 11,59 per are per jaar	€ 463,60	
Laanbomen langs oprit	06 stuks	€ 3,34 per boom per jaar	€ 200,40	
Hoogstamfruitboom	16 stuks	€ 5,34 per boom per jaar	€ 854,40	
Wilgen	27 stuks	€ 2,68 per boom	€ 723,60	

		per jaar		
Haagbeuk	170 m	€ 1,17 per meter per jaar	€ 1.989,00	
Elzensingel	239 m	€ 0,56 per meter per jaar	€ 1.338,40	
Graslandflora	1.625 m ²	€ 9,20 per are per jaar	€ 1.495,00	€ 7.064,00
TOTAAL				€ 11.509,40

De totale waarde van de landschappelijke inpassing bedraagt daarmee € 44.359,40. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de vereiste landschappelijke investering van € 39.033,85.

6. Economische uitvoerbaarheid

De integrale planontwikkeling voor het gehele plan komt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. Het plan moet dan ook economisch haalbaar worden geacht.

7. Resultaten van inspraak en overleg

8.1. Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

De gemeente heeft in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg dit ruimtelijk plan toegestuurd aan:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Rivierenland;
- Brandweer Midden- en West Brabant.

Provincie Noord-Brabant

De gemeente heeft het daarvoor bestemde formulier ingevuld. Op de samenvatting van het formulier is aangegeven dat het een niet agrarische functie betreft die gevestigd wordt op een bestaand bouwperceel en uitbreiding tot een maximale kavelomvang van 5.000 m², en maximaal milieucategorie 2.

Het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen. Wel wordt benadrukt dat de bepalingen in de Verordening ruimte 2014 onverkort van kracht blijven. Aangegeven wordt dat elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan voorziet hierin.

Waterschap Rivierenland

Naar aanleiding van de toezending van het plan heeft het Waterschap de volgende vragen gesteld. Op basis van de toegezonden stukken blijkt dat er meer verharding wordt gesloopt als dat er terug wordt gebouwd. Onduidelijk is er wordt omgegaan met de (aanwezig) erfverharding, de afstand tot de B-watervaten (in verband met het onderhoud) en het mogelijk wijzigen van de uitrit. Het Waterschap geeft aan niet te kunnen inschatten of het mogelijk is watervergunning te verlenen voor de werkzaamheden, en adviseert daarmee in eerste instantie negatief.

Naar aanleiding daarvan is er contact geweest met het Waterschap. In een emailbericht van 15 juni is aangegeven dat er binnen een afstand van 1.00 m vanuit de insteek van beide B-watervatgangen zal er niets veranderen. Alle werken en werkzaamheden en nieuwe bebouwing bevinden zich op een afstand van meer dan 1 m van de watervatgangen. Aan de noordwestzijde blijft de huidige uitrit gehandhaafd. Ook de nu aanwezige elzensingel langs de watervatgang blijft gehandhaafd. De eigenaar zal zorgdragen voor het onderhoud van de watervatgangen.

Op basis van de hierboven aangegeven mail heeft het Waterschap aangegeven **positief** te adviseren betreffende deze zaak. Als aanvulling op de onderstaande mail hebben is ook besproken dat de erfverharding ook zal afnemen.

Brandweer Midden- en West Brabant

Over de bluswatervoorziening is door de brandweer het volgende aangegeven. Er dient voor de gebouwen op het perceel Vrijc 18 in Sleenwijk een toereikende bluswatervoorziening aanwezig te zijn. Toereikend betekent in dit geval een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 60 m³

per uur, bij voorkeur op een maximale afstand van 40 meter van de gebouwen (grotere afstanden in overleg met de brandweer).

Volgens de gegevens van de brandweer is er nabij Vijcie 18 geen toereikende bluswatervoorziening aanwezig. De dichtstbijzijnde bluswatervoorziening (kanaal) ligt op een afstand van circa 700 meter van het perceel. Er dient nader aangetoond te worden dat nabij Vijcie 18 een toereikende bluswatervoorziening aanwezig is.

Naar aanleiding van deze brief is overleg gevoerd met de brandweer. Het resultaat hiervan is dat in overleg met de brandweer een bluswatervoorziening in de vorm van een brandweerput zal worden gerealiseerd. In par 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

7.2. Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Het betreft een plan met een geringe ruimtelijke uitstaling waarbij een bestaand gebouw vervangen wordt door een nieuw, kleiner gebouw op dezelfde plaats. Gelet daarop is het niet noodzakelijk geacht om over het voorontwerp in overleg te treden met omwonenden en andere belangstellenden. Het plan zal op de wettelijk vereiste manier in ontwerp tervisie worden gelegd. Daarna kan een ieder gedurende zes weken zijn zienswijze kenbaar maken.