Gemeente Werkendam

Bestemmingsplan

Buitengebied: Pleunesteeg 4

Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.
Nachtegaal 32
4284 XD Rijswijk (NB)
Telefoonnummer: 06-27495193
info@vdberg-ruimtelijkeordening.nl
www.vdberg-ruimtelijkeordening.nl

NL.IMRO.0870.05BP1133BgPleunst4

Vastgesteld
December 2017

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op de locatie Pleunesteeg 4 te Dussen een bedrijf te vestigen dat benodigdheden verhuurt voor feesten en evenementen. Tevens os het voornemen om op termijn, ondergeschikt aan deze verhuuractiviteiten, cateringactiviteiten uit te voeren. Volgens het ter plaatse geldende bestemming heeft deze locatie een agrarische bestemming en daarom staat het bestemmingsplan de voorgenomen bedrijfsvestiging niet toe.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 9 maart 2016 aan de initiatiefnemers gemeld dat het in principe bereid is om medewerking te verlenen aan het vestigen van een bedrijf voor de opslag en verhuur van party benodigdheden op het perceel Pleunesteeg 4 te Dussen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel het juridisch-planologisch mogelijk maken van de vestiging van een bedrijf dat benodigdheden verhuurt voor feesten en evenement op het perceel Pleunesteeg 4 te Dussen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Werkendam, aan de westzijde van het dorp Dussen.

De begrenzing van het plangebied is gelijk aan de begrenzing van het agrarische bouwvlak dat volgens het geldende bestemmingsplan op de locatie ligt.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie Pleunesteeg 4 te Dussen geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 6 oktober 2015. Dit bestemmingsplan is op 27 februari 2016 in werking getreden.

Op 16 november 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de tegen dit bestemmingsplan ingestelde beroepen, waardoor het bestemmingplan onherroepelijk is. Deze uitspraak heeft geen invloed op de regels die gelden voor de locatie Pleunesteeg 4.

Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming “Agrarisch” met een bouwblok, en de aanduiding “relatie”. Als gevolg van de aanduiding “relatie” is het bouwvlak op Pleunesteeg 4 gekoppeld met het agrarisch bouwvlak op het perceel Pleunsesteeg 5b. De vestiging van een verhuurbedrijf is volgens dit bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 8 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidede hoofdstuk, beschrijft hoofdstuk 2 de bestaande situatie. Daarbij wordt ingegaan op zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het zesde hoofdstuk licht de juridische regeling van het bestemmingsplan toe. Hoofdstuk nummer 7 verantwoordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingplan. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op het gevoerde overleg over het bestemmingsplan.

TEXACO

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie Pleunesteeg 4 te Dussen ligt in het buitengebied van de gemeente Werkendam. De locatie bevindt zich aan de westzijde van het dorp en ligt in een overwegend agrarisch gebied. Aan de zuidzijde van de locatie Pleunsteeg 4 is een autobedrijf gevestigd. Aan de oostzijde van deze locatie staat een burgerwoning.

2.2 Beschrijving planlocatie

Op de locatie Pleunesteeg 4 staan 2 schuren. De schuren maken in de bestaande situatie een vervallen indruk. Daarnaast heeft er de afgelopen jaren opslag plaatsgevonden van oud ijzer en incourante materialen, zowel in de bestaande bebouwing als op het buitenterrein. Een impressie van de bestaande situatie is te zien op de foto's die hiernaast zijn weergegeven.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra- structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie en verordening
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

In de gemengde plattelandseconomie is volgens het provinciaal beleid in het landelijk gebied naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties enzovoorts. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Het gebied aan de Pleunesteeg is volgens de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant aangemerkt als gemengd agrarisch gebied. Binnen het gemengd agrarisch gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Dit betreft het gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. In het gebied is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente

rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In artikel 7.10 van deze Verordening zijn regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens deze regels kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling. Deze bepaling maakt de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf binnen een bestaand gebouw in het buitengebied mogelijk. Aan een dergelijke vestiging stelt de verordening voorwaarden. Hieronder zijn de resultaten weergegeven van de toetsing van de geplande bedrijfsvestiging aan de provinciale voorwaarden. De voorwaarden zijn cursief weergegeven.

a. ***de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m2***
   Volgens het bestemmingplan bestaat er een de relatie met het Pleunesteeg 5b. Als deze beide locaties gezamenlijk worden beschouwd bedraagt de oppervlakte meer dan 5.000 m2. De beoogde ontwikkeling vindt echter plaats op Pleunesteeg 4, alwaar het bouwperceel kleiner dan 5.000 m2 is.

b. ***de ontwikkeling past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1***
   Volgens artikel 7.1 wordt in de gebieden die zijn aangeduid als gemengd gebied een gemengde plattelandseconomie nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De voorgestelde bedrijfsvestiging is daarmee niet in strijd.

c. ***er dient verzekerd te zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt***
   Er is geen overtollige bebouwing.

d. ***de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger***
   Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt een verhuurbedrijf van roerende goederen (SBI 2008: 772) ingedeeld in milieucategorie 2.

e. ***de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven***
   Volgens het ter plaatse geldende bestemmingplan heeft de locatie de bestemming “Agrarisch” met een bouwblok, en de aanduiding “relatie”. Als gevolg van de aanduiding “relatie” is het bouwvlak op Pleunesteeg 4 gekoppeld met het agrarisch bouwvlak op het perceel Pleunsesteeg 5b. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan houdt deze relatie in stand. Als gevolg hiervan blijft er sprake van één agrarisch bouwvlak en is geen sprake van een nieuwvestiging van een bedrijf. Derhalve leidt deze ontwikkeling niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

f. ***de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie***
   De geplande ontwikkeling heeft betrekking op de vestiging van een verhuurbedrijf. Van een kantoorvoorziening is derhalve geen sprake.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m2

De geplande ontwikkeling heeft betrekking op de vestiging van een verhuurbedrijf. Van een detailhandelsvoorziening is derhalve geen sprake.

h. er is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de vestiging van een verhuurbedrijf op de locatie Pleunesteeg 4. De volgens de verordening toegestane omvang is voldoende voor de toekomstige bedrijfsontwikkeling.

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling

Hiervan is geen sprake.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.2 van de provinciale verordening stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten.

In de Regio West-Brabant is ter uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant het “Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” opgesteld en vastgesteld in het RRO West-Brabant van 18 december 2014.

Volgens dit afsprakenkader dient een functieverandering in voormalige agrarische bebouwing te worden aangemerkt als een categorie 3-ontwikkeling. Ontwikkelingen die vallen onder categorie 3 zijn op grond van afsprakenkader ruimtelijke ontwikkelingen waar vanwege de aard en/of schaal van de ontwikkeling niet meer te onderbouwen is dat deze tot categorie 1 of 2 behoren. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijziging. Ook niet aan het buitengebied gebonden ontwikkelingen vallen in principe onder categorie 3.

Uitgangspunt van de investering in het landschap is volgens het afsprakenkader dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat ‘rood’ wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro’s, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort.

De regio West-Brabant volgt in de rekenmethodiek de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat uit van de investering van een percentage van de bestemmingswinst. Ingeval van een niet-agrarische functie als nevenactiviteit of hergebruik op een agrarisch bouwblok bedraagt de omvang van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel.

Het afsprakenkader meldt dat kwaliteitsverbetering van het landschap kan op meerdere manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing, aanleg andere groen- of landschapselementen, sloop van bebouwing, verwijderen van verharding, omzetting van agrarische grond in natuur.

De waarde van de locatie met de huidige bestemming is volgens de Makelaars van Altena € 150.000,- Deze waarde is als volgt berekend:

Totale oppervlakte is 4035 m2, waarvan circa 680 m2 is bebouwd.

- Gecorrigeerde herbouwwaarde opstallen 680 x € 150,- € 102.000,-
- Toegekende grond 2x 680 = 1360 m2 x € 25,- € 34.000,-
- Overige gronddeel 2675 m2 x € 6,- € 16.050,-

Totaal afgerond € 150.000,-

De waarde na bestemmingswijziging naar een bedrijvenbestemming waarin bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan bedraagt volgens de makelaar circa € 160.000,-. Deze waarde is berekend op een bedrijfsruimteoppervlak van circa 680 m2 / huurwaarde € 25,- p/m2 / kapitalisatiefactor 10 / -/- kosten koper 6,5%.

De bestemmingswinst bedraagt derhalve € 10.000,- Volgens het afsprakenkader dient 20% van deze bestemmingswinst te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. In dit geval gaat het derhalve om een bedrag van € 2.000,-.

Bij dit project wordt ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt door ten westen van de locatie Pleunesteeg 4 in het gebied passende beplanting aan te brengen. De locatie is op bovenstaande afbeelding in groen aangegeven. De aan te brengen beplanting bestaat uit bosplantsoen in inheemse soorten (eik 20%, beuk 20%, es 10%, krent 20%, hazelaar 20% en zwartevlier 10% in de maat 100/100). Deze beplanting wordt kruislings op het perceel aangebracht. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt verzekerd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangelegd en in stand blijft.

Aan de hand van het Stimuleringskader Groen-Blauwe Diensten (STIKA) is berekend wat de omvang van de investering van de realiseren kwaliteitsverbetering. Uit deze berekening blijkt dat voldoende in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd.

De totale berekening van de omvang van de kwaliteitsverbetering ziet er als volgt uit:

Waardevermeerdering ruimtelijke ontwikkeling	
• Huidige situatie: Agrarische bestemming	€ 150.000,00
• Nieuwe situatie: Bedrijfsbestemming, milieucategorie 1 en 2	€ 160.000,00
Waardevermeerdering	€ **10.000,00**
Omvang investering ruimtelijke kwaliteit: 20% van waardevermeerdering	***€ 2.000,00***
Investering kwaliteitsverbetering	
• 300 stuks bosplantsoen à € 1,58 = € 1,86, geïndexeerd tot prijspeil 2017	€ 558,00
• Plankosten 20% van € 558,-	€ 111,60
• Beheerskosten (klein bosje), € 2,88 per are/jaar = € 3,37 per are/jaar x 10 jaar	€ 101,10
• Waardedaling grond ter plaatse van kwaliteitsverbetering: 300 m2 x € 59.077 per hectare (normbedrag revitaliseringgebieden Klei)	€ 1.772,31
Totaal	**€ 2.543,01**

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Werkendam de Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het grondgebied van de gemeenten Aalburg, Woudrichem en Werkendam en vervangt de in 2004 vastgestelde StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena'.

De structuurvisiekaart duidt de locatie Pleunesteeg 4 te Dussen aan als een gebied voor "Primair agrarisch gebied". In dit gebied willen de gemeenten primair de openheid handhaven. De gemeenten streven naar functies die extensief gebruik maken van dit gebied, of intensief op een wijze die past in een landschappelijke omgeving zoals akkerbouw, vollegrondsteelt of grondgebonden veehouderij. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen die gepaard gaan met bebouwing zijn niet wenselijk op deze plek. In dit gebied zijn landschappelijke en natuurlijke waarden aanwezig, juist vanwege de openheid. Deze waarden willen de gemeenten graag behouden.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden volgens de gemeentelijke structuurvisie 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 cultuurhistorische waarden in het gebied;
- 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.

De voorgestane ontwikkeling op Pleunesteeg 4 betreft een functieverandering van voormalige agrarische bebouwing. Uit voorliggende toelichting blijkt dat de invloed van de geplande bedrijfsvestiging past bij de omgeving.

Bestemmingsplan "Buitengebied"

Het op 15 oktober 2015 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" bevat in artikel 3.7.8 van de regels een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om een agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Omdat voorliggend bestemmingsplan voorziet in het opnemen van een nadere aanduiding op de huidige agrarisch bestemming, kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast. Om tot een oordeel te komen of de voorgenomen bedrijfsvestiging voldoet aan het gemeentelijk beleid, is de bedrijfsvestiging getoetst aan de aan deze wijzigingsbevoegdheid verbonden voorwaarden. De voorwaarden zijn cursief weergegeven.

a. *het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf is beëindigd en agrarisch hergebruik van het perceel redelijkerwijs niet meer mogelijk is*

Op de locatie Pleunesteeg 4 vinden sinds vele jaren geen agrarisch bedrijfsactiviteiten meer plaats. Gezien de omvang en inrichting van deze locatie is agrarisch hergebruik van de locatie niet meer mogelijk.

b. *het betreft één bedrijf in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Niet-agrarische bedrijven in Bijlage 6, danwel bedrijven die daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn*

Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt een verhuurbedrijf van roerende goederen (SBI 2008: 772) ingedeeld in milieucategorie 2.

c. *er is geen sprake is van een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie*

Het plan omvat geen vestiging van een kantoor met een baliefunctie.

d. *de beoogde ontwikkeling, functie en bebouwing past naar aard en omvang in de omgeving, met dien verstande dat:*

1. ***de omvang van het bestemmingsvlak niet meer dan 5000 m² mag bedragen en het bouwvlak dient te worden verwijderd; indien het agrarisch bouwvlak een grotere omvang heeft dan kan het meerdere de bestemming 'Agrarisch' behouden, mits voor dit deel eveneens het bouwvlak verwijderd wordt***

   Volgens het bestemmingplan bestaat er een de relatie met het Pleunesteeg 5b. Als deze beide locaties gezamenlijk worden beschouwd bedraagt de oppervlakte meer dan 5.000 m2. De beoogde ontwikkeling vindt echter plaats op Pleunesteeg 4, alwaar het bouwperceel kleiner dan 5.000 m2 is.

2. ***aangetoond dient te zijn dat de ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de onder 1 genoemde omvang***

   Momenteel is het bedrijf op diverse locatie in het dorp Dussen gevestigd. De op de huidige locatie beschikbare oppervlakte is kleiner dan de oppervlakte die op Pleunesteeg 4 beschikbaar is. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de vestiging van een verhuurbedrijf op de locatie Pleunesteeg 4. De volgens de verordening toegestane omvang is voldoende voor de toekomstige bedrijfsontwikkeling.

3. ***de oppervlakte van de bebouwing nooit meer mag bedragen dan 600 m²***

   De huidige bebouwing heeft een omvang van 827 m2. Hiermee wordt de 600 m2 overschreden, maar omdat het bestaande opstallen zijn en sloop een kapitaalvernietiging zou betekenen wordt ingestemd met een bruto oppervlak aan bebouwing van maximaal 827 m2.

4. ***in afwijking van het bepaalde onder 3, de oppervlakte van de bebouwing in het gebied dat op de kaart in Bijlage 4 is aangeduid als 'gemengde plattelandseconomie' nooit meer mag bedragen dan 1.000 m²***

   De aanduiding ‘gemengde plattelandseconomie’ is niet van toepassing op de locatie Pleunesteeg 4.

5. ***overtollige bebouwing wordt gesloopt (met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing), met dien verstande dat gebouwen die buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf' komen te liggen, sowieso moeten worden gesloopt***
   Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

e. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt
Het betreft een verhuurbedrijf dat de verhuurde materialen naar de klant brengt en daar ook weer ophaalt. Klanten zullen niet of nauwelijks de locatie aan de Pleunesteeg bezoeken. De verkeersaantrekkende werking is daarom beperkt. Het aantal verkeersbewegingen zal per dag niet meer dan 20 bedragen.

f. op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen wordt voorzien en laden en lossen op eigen terrein geschiedt
De locatie beschikt over een royaal buitenterrein. Hier is voldoende ruimte om te parkeren en te laden en te lossen.

g. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde artikelen/producten tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 50 m²
Het plan voorziet in de vestiging van een verhuurbedrijf, dat zich niet bezighoudt met detailhandel.

h. er geen buitenopslag plaatsvindt
Al het verhuurmateriaal wordt binnen opgeslagen. Van buitenopslag is daarom geen sprake. In het bestemmingplan is daarnaast bepaald dat buitenopslag niet is toegestaan.

i. er geen sprake is van een belemmering voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
Een verhuurbedrijf is een functie die voor toetsing van de milieueffecten van agrarische bedrijven niet relevant is. Daarom heeft de vestiging van het verhuurbedrijf geen belemmeringen voor agrarische bedrijven in de directe omgeving.

De locatie Pleunesteeg 4 heeft een planologische relatie met Pleunesteeg 5b. Doordat het bouwblok aan de Pleunesteeg 4 verkleind wordt, wordt het agrarische bedrijf aan de Pleunesteeg 5b niet belemmerd in zijn ontwikkelmogelijkheden.

j. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast
Het betreft de vestiging van een bedrijf in milieucategorie met een beperkte omvang. Het is daarom niet de verwachting dat als gevolg van de activiteiten van dit bedrijf het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt aangetast.

k. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing
Het betreft een functieverandering van bestaande bebouwing. Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om de locatie landschappelijk in te passen.

l. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waarde cultuurhistorie - erfgoed NHW', de kernkwaliteiten van het erfgoed, zoals genoemd in lid 32.3, niet onevenredig worden aangetast

Deze aanduiding is op de locatie Pleunesteeg 4 niet van toepassing.

m. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 32.2, niet onevenredig worden aangetast;

Volgens de verbeelding geldt ter plaatse de aanduiding 'overige zone - zeekleilandschap-eerste aanwaspolders'. Op grond van de planregels zijn deze gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het zeekleilandschap, subtype eerste aanwaspolders, met de volgende kernkwaliteiten: openheid, grootschalig karakter, doorschemerend (micro)reliëf, kades en dijken en bijbehorende taluds. Het plan behelst een functieverandering van reeds bestaande bebouwing. Derhalve worden de kernkwaliteiten van het aanwezige landschap niet aangetast.

n. de ontwikkeling (vestiging bedrijf) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

Volgens het afsprakenkader dient 20% van deze bestemmingswinst te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. In dit geval gaat het derhalve om een bedrag van € 2.000,-. De bedoeling is om ten westen van de locatie Pleunesteeg 4 in het gebied passende beplanting aan te brengen. Op deze manier wordt de bestaande bebouwing beter in het landschap ingepast. De hiermee gepaard gaande investering bedraagt meer dan € 2.000,-.

Uit de bovenstaande toetsing van het plan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan, met uitzondering van de voorwaarden ten aanzien van de maximale oppervlakte van de bebouwing die aanwezig blijft voor hergebruik door een niet-agrarische functie. Het college van burgemeester en wethouder is bereid om medewerking te verlenen aan het grotere bruto oppervlak tot maximaal 827 m2.

4. Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten. Eventuele beperkingen voor het plan die hieruit voortvloeien, worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het initiatief op Pleunesteeg 4 heeft enkel betrekking op een functieverandering in bestaande bebouwing. Conclusie is dat het plan niet voorziet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is daarom achterwege gebleven.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Met behulp van de NIBM tool is bepaald dat de voorgestelde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Deze resultaten van deze berekening is weergegeven in tabel op de volgende bladzijde.

Hoewel dat een niet realistisch secanrio is, is bij deze berekening uitgegaan van een worst-case scenario. Dit scenario gaat ervan uit dat het bedrijf op een weekdag 10 verkeerswegingen met personenauto’s tot gevolg heeft. Verder is rekening gehouden met 10 vrachtwagenbewegingen per dag. Derhalve zou het gaan om 20 verkeersbewegingen per dag.

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)	20
	Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,15
	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		

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.4 Externe veiligheid

De gemeente Werkendam heeft een Beleidsvisie externe veiligheid (mei 2010) opgesteld waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Werkendam belangrijk zijn:

- Landelijke beleidsinvulling voor basisveiligheid: Voldoen aan normen voor het plaatsgebonden risico en invulling geven aan groepsrisicobeleid met een beleidsvisie externe veiligheid en participeren bij landelijke beleidsontwikkeling met betrekking tot het Basisnet en regelgeving voor buisleidingen.
- Uitgangspunt is dat zowel bestaande als nieuwe bedrijven voldoen aan het best beschikbare technieken-principe (BBT). Werkendam sluit vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen niet uit.
- Gemotiveerd worden beperkt kwetsbare objecten toegelaten waarvoor een richtwaarde geldt.
- Binnen het risicobeleid heeft de oriëntatiewaarde daadwerkelijk de status van oriëntatiewaarde in een totaal beoordelingskader.
- Met betrekking tot zelfredzaamheid wordt voor nieuwe situaties per situatie bepaald of verbetering is te realiseren in vluchtmogelijkheden.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

De gemeente Werkendam heeft in samenwerking met de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een standaard verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting of indien een kleinere invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd dan geldt deze kleinere afstand én;
- buiten de 200 meter van een categoriale of Bevi-inrichting, autoweg, spoorweg of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter deze kleinere afstand.

In de omgeving van het plangebied op Pleunesteeg 4 bevinden zich een aantal risicovolle inrichtingen die onder het Bevi vallen. Dit betreft de twee LPG-tankstations die aan de A27 zijn gelegen, nabij Hank. Daarnaast betreft dat het LPG-tankstation op het bedrijventerrein bij Dussen. De doorzet van deze LPG-tankstations is in de milieuvergunningen gelimiteerd tot maximaal 1.500m3 LPG per jaar. Conform de actuele normen zoals vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) geldt voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (10-6 per jaar) een veiligheidscontour van 45 meter vanaf het LPG-vulpunt, een veiligheidscontour van 25 meter vanaf het LPG-reservoir en een veiligheidscontour van 15 meter vanaf het LPG-vulpunt. De genoemde tankstations bevinden zich allen op meer dan 750 meter van het perceel Pleunsesteeg 4.

Overigens staan op de risicokaart naast de genoemde LPG-tankstations een aantal risicovolle opslagen aangegeven. Dit betreffen in alle gevallen propaantanks van particulieren of bedrijven met een inhoud van minder dan 13 m3. Deze vallen derhalve niet onder het BEVI en zijn voor het bestemmingsplan dan ook niet relevant.

De binnen de gemeente Werkendam gelegen buisleidingen, die relevant zijn voor externe veiligheid, betreffen uitsluitend aardgasleidingen en zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente. Hierdoor is het groepsrisico gelegen ruim onder de oriëntatiewaarde. Deze leidingen liggen op meer dan 200 meter van Pleunsesteeg 4.

Ten oosten in de gemeente Werkendam is de A27 gelegen, op meer dan 200 meter van Pleunesteeg 4. Uit berekeningen uitgevoerd in het kader van het Basisnet blijkt dat ter hoogte van de gemeente Werkendam geen sprake is van een relevant groepsrisico. Dat wil zeggen dat het groepsrisico is gelegen ruim onder de oriëntatiewaarde.

Het geplande bedrijf op Pleunesteeg 4 gaat zich niet bezighouden met activiteiten die in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat volstaan kan worden met het standaardadvies van de Veiligheidsregio. Uit dit advies blijkt dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij een van de besproken scenario's. De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit van de beschreven scenario's te leveren. Op basis van de beschouwde scenario's en het gelijkblijvende groepsrisico acht de gemeente het besluit tot herziening van het bestemmingsplan verantwoord.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bedrijfsvestiging op de locatie Pleunesteeg 4.

4.5 Brandveiligheid

De brandweer hanteert een aantal criteria waaraan ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. Hieronder wordt aandacht besteedt aan deze criteria.

1. *Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.*
   Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Het bedrijfspand grenst op een kortere afstand dan 40 meter van de Pleunesteeg 4. Tevens is voldoende ruimte op het voorterrein voor een brandweervoertuig.

2. *Bluswatervoorziening*

   Primaire bluswatervoorziening
   Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m3 per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

   Secundaire bluswatervoorziening
   Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m3 per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

   PM: reactie brandweer

3. *Brandweerzorgnorm*
   Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

   PM: reactie brandweer

4.6 Bodem

In februari 2016 Bakker Milieuadviezen b.v. heeft een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Pleunesteeg 4 te Dussen. Bij dit onderzoek is ter plaatse van de locatie waar ooit een olietank in een lekbak stond een matige olieverontreiniging aangetroffen in de bovengrond. Deze olieverontreiniging betreft een niet ernstig geval van bodemverontreiniging omdat de interventiewaarde voor olie niet wordt overschreden. Daarnaast betreft het een beperkt volume.

Bakker Milieuadviezen heeft een plan van aanpak opgesteld voor het verwijderen de aanwezige bodemverontreiniging. Uit dit plan van aanpak blijkt dat de aanwezige verontreiniging op relatief eenvoudige wijze is te saneren. Na uitvoering van deze sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

Tijdens het uitvoeren van het bodemonderzoek was op de locatie nog betonvloer aanwezig. Als de oude betonvloer wordt gesloopt wordt de toplaag (tot 1,0 m beneden maaiveld) van de locatie verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Als in de toekomst de vloer gesloopt gaat worden en nieuwbouw plaats gaat vinden is de toplaag verdacht voor bodemverontreiniging. Zodoende moet voor start van de eventuele bouwwerkzaamheden een actualisatie bodemonderzoek plaatsvinden van de bovengrond.

De rapportage van het bodemonderzoek Bakker Milieuadviezen d.d. maart 2016 en het plan van aanpak d.d. 10 januari 2017 zijn is als (separate) bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Water

Het Waterschap Rivierenland hanteert in het stedelijk gebied als richtlijn dat wanneer er minder dan 1.500 m2 aan verharding wordt toegevoegd, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. De voorgenomen bedrijfsvestiging vindt plaats in bestaande bebouwing. Verder is een deel van het omliggende terrein volledig verhard. Het is de bedoeling om ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten gebruik te maken van de bestaande verharding, zonder deze verharding uit te breiden. Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren.

4.8 Flora en fauna

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Pleunesteeg 4 te Dussen. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten en gebieden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De resultaten van de uitgevoerde quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 26 januari 2017, rapportnummer 3231.001, versie nummer D2.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Met betrekking tot werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door de renovatie als gepland uit te voeren buiten het broedseizoen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming Met betrekking tot beschermde gebieden worden tevens geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen plannen.

4.9 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn met de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007, de Monumentenwet en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Op het gemeentebestuur rust de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen aan te wijzen.

Om vorm te geven aan deze gemeentelijke zorgplicht heeft de gemeente Werkendam, in samenwerking met de gemeenten Aalburg en Woudrichem gezamenlijk één intergemeentelijk beleid ten aanzien van de erfgoedzorg voor de archeologische resten vastgesteld. Onderdeel van de beleidsinstrumenten is de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Volgens deze kaart ligt de locatie Pleunesteeg 4 in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Daarom dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m2 én dieper dan 30 centimeter.

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling heeft enkel en alleen betrekking op het veranderen van de functie van bestaande bebouwing. Hiertoe wordt de bebouwing gerenoveerd, waarbij geen werkzaamheden aan de fundering plaatsvinden. Als in de toekomst de voorste schuur wordt gesloopt en daarvoor nieuwbouw plaatsvindt, zal daarbij gebruik worden gemaakt van de bestaande fundering. Indien onder maaiveld funderingen worden verwijderd, dan is er wel sprake van een archeologische zorgplicht.

Verder is een deel van het omliggende terrein reeds verhard. Hieraan vinden in het kader van deze ontwikkeling geen werkzaamheden plaats. Ook is het niet de bedoeling de bestaande verharding uit te breiden. Daarnaast wordt een bodemsanering uitgevoerd. Deze sanering zal dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld. Omdat de oppervlakte echter minder is dan 100 m2, is ook hiervoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat geen werkzaamheden plaatsvinden die schadelijk zouden kunnen zijn voor eventueel aanwezige archeologische waarden op de locatie. Nader archeologisch onderzoek is daarom in verband met de geplande ontwikkeling niet noodzakelijk. Indien tijdens bouw- of andere werkzaamheden toch op archeologische resten gestuit wordt, dan dient daarvan op grondartikel 5.10. van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W.

4.10 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Ook op grond van de Erfgoedverordening van de gemeente Werkendam is het mogelijk om objecten aan te wijzen als beschermende monumenten als objecten cultuurhistorisch waardevol zijn. Teven biedt deze verordening de mogelijkheid om stads- en dorpsgezichten te beschermen vanwege hun cultuurhistorische waarden. De locatie Pleunesteeg 4 en de bebouwing daarop is niet aangewezen als gemeentelijke monument en/of beschermd stads- en dorpsgezicht. Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is te zien dat het plangebied zich in de zone met de eerste aanwaspolders bevindt en aan een cultuurhistorisch lijnelement, namelijk de weg, hieraan zijn geen ingrepen gepland.

Verder bevat de Erfgoedverordening een vergunningsstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden in gebieden die archeologische (verwachtings)waarde hebben. Paragraaf 4.9 van deze toelichting gaat nader in de op de archeologische aspecten van dit bestemmingsplan.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling enkel betrekking heeft op een functieverandering van de bestaande bebouwing. Daarom heeft deze ontwikkeling geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de locatie en haar omgeving.

4.11 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Pleunesteeg, via de bestaande in- en uitrit van de locatie Pleunesteeg 4. Op deze wijze is de locatie adequaat ontsloten.

De verkeersaantrekkende werking is voor het overgrote deel beperkt tot de eigen auto’s van het bedrijf. In een enkel geval komen klant zelf spullen ophalen. Vanwege de omvang en het gewicht van de spullen is het meestal niet mogelijk om deze in een personenauto te vervoeren. Daarom worden de spullen in bijna alle gevallen bezorgd bij de klant. Een schatting is dat het bedrijf maximaal 20 verkeersbewegingen per dag genereert.

Volgens de parkeernormen van het CROW (publicatie 317) dient bij een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied rekening te worden gehouden met gemiddeld 1,05 parkeerplaats per 100 bvo. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 827 m2. Op basis van deze oppervlakte en de geldende parkeernorm dienen minimaal 9 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel. Deze ruimte is weergegeven op onderstaande afbeelding. De voorgestelde parkeerplaatsen hebben een afmeting van 5,5 x 2,5 meter. Daarmee wordt voldaan de richtlijnen daarvoor het CROW.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Bij de vestiging van een bedrijf waarvoor een herziening van een bestemmingsplan noodzakelijk is, dient aangetoond te worden dat het te vestigen bedrijf geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

Volgens de genoemde brochure dient te het vestigen bedrijf te worden aangemerkt als een verhuurbedrijf van roerende goederen (SBI 2008: 772). Een dergelijk bedrijf dient te worden ingedeeld in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter.

De dichtstbijzijnde woning op Pleunesteeg 2 staat op een afstand van minder dan 30 meter. De activiteiten in de loods zullen naar verwachting geen hinder voor omgeving opleveren. Omdat op de locatie Pleunesteeg 4 geen buitenopslag is toegestaan, zal de omvang van de bedrijfsactiviteiten in de open lucht beperkt zijn. Om die reden is het een redelijke verwachting dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op Pleunesteeg 2 niet onevenredig wordt aangetast.

4.13 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen bedrijfsvestiging op Pleunesteeg 4.

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer een geen toename is in het beslag op de ruimte.

In voorliggende situatie is sprake van een functieverandering in bestaande bebouwing. Het beslag op de ruimte als gevolg van deze ontwikkeling wordt niet vergroot. Derhalve is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

P = Parkeerplaats.
D = Droogplaats
= verharde gedeelte (bestaand)
= groen.
Oudestr
DSN03S 01049G0000
DSN03S 00903G0000
Pleunesteeg
3
DSN03S 00968G0000
3A
DSN03S 00886G0000
Schaal
1:500

5. Planbeschrijving

5.1 Beoogde situatie

Het bedrijf dat zich op Pleunesteeg 4 wil vestigen verhuurt benodigdheden voor feesten en evenementen, zoals partytenten, parasols, heaters, (bar)tafels, stoelen, maar ook aan verlichting en barbecues, bestek en andere feestbenodigdheden. Als gevolg van de groei van het bedrijf is de huidige vestigingslocatie te klein geworden. Daarom is het noodzakelijk dat het bedrijf zich vestigt op een andere locatie. Daarbij is het oog gevallen op het perceel Pleunesteeg 4.

Op de locatie Pleunesteeg 4 staan in de bestaande situatie 2 leegstaande schuren. De schuren maken in de bestaande situatie een vervallen indruk. Daarnaast heeft er de afgelopen jaren opslag plaatsgevonden van oud ijzer en incourante materialen, zowel in de bestaande bebouwing als op het buitenterrein. Zowel de voorste als de achterste schuur worden gerenoveerd en vernieuwd. In de toekomst is het plan om de voorste schuur te slopen en op de bestaande fundering een nieuwe schuur te bouwen.

Met de uitvoering van deze plannen zal de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en zijn omgeving fors worden verbeterd.

5.2. Stedenbouwkundig plan

De inrichting van de locatie Pleunesteeg 4 na vestiging van het verhuurbedrijf is weergegeven op nevenstaande locatie.

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingplan “Buitengebied”, zoals dat op 15 oktober 2015 door de gemeenteraad van Werkendam is vastgesteld. Vanwege het feit dat de regels van dit bestemmingsplan “Buitengebied” actueel en adequaat zijn, zijn die regels van toepassing op voorliggende herziening van het bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is een agrarische bestemming weergegeven, conform de systematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Werkendam. Tevens is een specifieke aanduiding weergegeven waarmee duidelijk wordt gemaakt dat een verhuurbedrijf en party- en feestartikelen is toegestaan. Op deze verbeelding is verder een nadere aanduiding weergegeven in verband met het feit dat een bedrijfswoning niet is toegestaan. Tevens is op de verbeelding de dubbelbestemming in voor archeologie weergeven en een gebiedsaanduiding waaruit het landschapstype blijkt.

6.3 Planregels

De regels sluiten wat betreft inhoud en opzet aan bij de regels van het op 15 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied.

7. Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Werkendam geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de herziening van het bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van een exploitatie-overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Tevens zal het plan voor de landschappelijke inpassing onderdeel uitmaken van deze overeenkomst.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

8. Overleg

8.1 Overleg andere bestuursorganen en overlegpartners

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. Tevens wordt overleg gevoerd met de Regioarcheoloog en de Veiligheidsregio.

Voorafgaand aan het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente overleg gevoerd met de ambtelijke dienst van de provincie. Uit dit overleg blijkt dat de provincie bereid is om medewerking te verlenen aan de voorgestelde functieverandering in de bestaande bebouwing op het perceel Pleunesteeg 4.

De resultaten van het gevoerde vooroverleg zijn opgenomen in de Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

8.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Omdat een herziening van een bestemmingsplan een ruimtelijk plan betreft, is de inspraakverordening van toepassing. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 18 mei 2017 gedurende drie weken ter inzage gelegen tot en met donderdag 8 juni 2017. Een verslag van de gevoerde inspraak is opgenomen in de Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Bijlagen

Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg

Bodemonderzoek (separaat)

Plan van aanpak bodemverontreiniging (separaat)

Quick scan flora en fauna (separaat)

Standaard Verantwoording Groepsrisico (separaat)

Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg

voorontwerpbestemmingsplan
"Buitengebied: Pleunesteeg 4"

---

1. Inleiding

Vanaf 18 mei 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied: Pleunesteeg 4" gedurende 3 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzage legging kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie kenbaar maken.

Doel

Het gaat om een bestemmingsplan dat voorziet in het vestigen van een bedrijf voor de opslag en verhuur van partybenodigdheden, op het perceel Pleunesteeg 4 te Dussen; Om het bestemmingsplan mogelijk te maken is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Inspraak- en vooroverlegreacties

In de periode van ter inzage legging zijn er geen inspraakreacties, maar wel 3 vooroverlegreacties ontvangen.

1. Regioarcheoloog (d.d. 18 mei 2017)
2. Waterschap Rivierenland (d.d. 29 mei 2017)
3. Provincie Noord Brabant (d.d. 16 juni 2017)

Beantwoording reacties wettelijk vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Regioarcheoloog	
Ontvangstdatum: 18 mei 2017	
Inhoud reactie	**Beantwoording gemeente**
De Regioarcheoloog adviseert om paragraaf 4.9 van de toelichting en artikel 4 van de regels aan te vullen met betrekking tot Archeologie. Zij heeft een tekstvoorstel aangeleverd.	Het advies wordt overgenomen, waardoor paragraaf 4.9 van de toelichting en artikel 4 van de regels zijn aangevuld. **Reactie leidt tot aanpassing van de toelichting**.
De Regioarcheoloog adviseert om paragraaf 4.10 van de toelichting aan te vullen met betrekking tot cultuurhistorie. Zij heeft een tekstvoorstel aangeleverd.	Het advies wordt overgenomen, waardoor paragraaf 4.10 van de toelichting is aangevuld. **Reactie leidt tot aanpassing van de toelichting**.

2. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap	
Ontvangstdatum: 29 mei 2017	
Inhoud reactie	**Beantwoording gemeente**
Het Waterschap geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.	Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Reactie wettelijk vooroverleg: Provincie Noord Brabant	
Ontvangstdatum: 16 juni 2017	
Inhoud reactie	**Beantwoording gemeente**
De Provincie geeft aan dat in artikel 3.1 sub b van het plan is aangegeven dat het (gekoppelde) bouwblok bestemd is als grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij of een paardenfokkerij. In dat verband zijn de artikelen 3.7.3 (vergroting bouwvlak van een grondgebonden veehouderij) en 3.7.4 (omschakeling naar een paardenhouderij mits het gaat om een 'grondgebonden veehouderij' of 'intensieve veehouderij') van het bestemmingsplan niet van toepassing en kunnen deze geschrapt worden. Dit geldt ook voor de gebruiksregel onder artikel 3.4.2 sub c.	Deze opmerkingen zijn terecht en zullen worden doorgevoerd worden in de regels. **Reactie leidt tot aanpassing van de regels.**
In artikel 3.3.1 is een afwijkingsregeling opgenomen voor de bouw van teeltondersteunende kassen tot 5.000 m2. Bij deze bepaling wordt de voorwaarde gemist dat kwaliteitsverbetering is vereist conform artikel 3.2 van de Verordening en de regionale afspraken hieromtrent.	In artikel 3.3.1 wordt genoemde voorwaarde opgenomen. **Reactie leidt tot aanpassing van de regels.**
In artikel 3.3.7 is een afwijkingsregeling opgenomen voor het plaatsen van woonunits voor het huisvesten van tijdelijke werknemers. De provincie wijst erop dat in de regeling niet is geborgd dat het 'wonen' een tijdelijk karakter moet dragen, conform de regeling in artikel 3.5.9.van het bestemmingsplan. Dit om permanente huisvestiging in niet voor bewoning bestemde gebouwen tegen te gaan op grond van artikel 7.7 lid 1 sub b van de Verordening.	De genoemde afwijkingsregeling staat niet in artikel 3.3.7 maar in artikel 3.3.10. In artikel 3.3.10 zal de gevraagde borging van de tijdelijkheid worden verwerkt. **Reactie leidt tot aanpassing van de regels.**
In artikel 3.4.2 sub j is aangegeven dat erfverhardingen buiten het bouwblok niet zijn toegestaan maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 'opslag- en verhuurbedrijf van feest- en partymaterialen' wel. De provincie wijst erop dat dit niet juist is omdat alle	Het bouwvlak ter plaatse van de 'specifieke vorm van agrarisch – opslag- en verhuurbedrijf van feest- en partymaterialen' is strak om de bestaande bebouwing gelegd. De bedoeling daarvan is dat daarmee wordt geborgd dat bebouwing voor de verhuuractiviteiten niet kan uitbreiden. Gevolg van deze keuze is dat

permanente voorzieningen dus ook erfverhardingen op grond van artikel 3.1 lid 2 sub de van de Verordening binnen het bouwperceel moeten worden gebracht.	binnen het bouwvlak geen ruimte is voor erfverharding. Conform het verzoek wordt het bouwblok weer teruggebracht naar de omvang zoals die nu het vigerende bestemmingsplan zit. In de regels is geborgd dat er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. **Reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels.**

Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties zijn de volgende wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht.

Wijzigingen:

1.	Paragraaf 4.9 van de toelichting is conform het advies van de Regioarcheoloog, aangevuld met betrekking tot archeologie.
2.	Paragraaf 4.10 van de toelichting is conform het advies van de Regioarcheoloog, aangevuld met betrekking tot cultuurhistorie.
3.	Artikel 3.3.1 is aangevuld met de gevraagde regeling voor de kwaliteitsverbetering landschap
4.	Artikel 3.3.10 is aangevuld zodat het tijdelijke ‘wonen’ conform het verzoek van de Provincie, is geborgd
5.	Artikel 3.4.2, sub c, 3.7.3 en artikel 3.7.4 zijn conform het advies van de Provincie verwijderd.
6.	Artikel 3.2.1 onder e is aangevuld dat het bebouwde oppervlak, binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – opslag- en verhuurbedrijf van feest- en partymaterialen’ mag niet meer bedragen dan de bestaande 827 m2.