

Gemeente Altena

Wijzigingsplan De Werken 2 Toelichting



4 mei 2020

Auteurs:
M.S. Mol - van Zelst
L.J.E Mol

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

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Doel van het plan	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	7
2.1.	Gebiedsbeschrijving	7
2.2.	Beschrijving plangebied	7
2.3.	Gewenste situatie.....	9
3.	Beleidskader	13
3.1.	Rijksbeleid	13
	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.2.	Provinciaal beleid	14
	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	14
	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	14
3.3.	Regionaal beleid	16
	Structuurvisie Land van Heusden en Altena	16
4.	Randvoorwaarden.....	20
4.1.	Geluid	20
4.2.	Luchtkwaliteit.....	20
4.3.	Milieuozonering	20
4.4.	Externe veiligheid	22
4.5.	Bodem	23
4.6.	Flora en fauna	24
4.7.	Water.....	25
4.8.	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.9.	Verkeer en parkeren	27
4.10.	Kabels en leidingen.....	27
4.11.	Overige aspecten	27
5.	Juridische planbeschrijving	29
6.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.	Resultaten van inspraak en overleg	31
7.1.	Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners	31
7.2.	Overleg omwonenden en andere belangstellenden	32

Losse bijlagen

- ECORESULT**, Quick scan in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte – De Werken 2, Werkendam, 20 december 2018, rapportnummer ER20181203v01;
 - Kubiek ruimtelijke plannen**: De Werken 2 Werkendam, memo berekening stikstofdepositie, 8 november 2019;
- Resultaten digitale watertoets (a en b); Brief Waterschap 22 november 2019 (c);
- De Roever omgevingsadvies**: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – De Werken 2, Werkendam, documentnummer 20181730/V01/RK, datum 25 januari 2019;
- MILON**, Verkennend bodemonderzoek De Werken 2 te Werkendam, 29 januari 2019, 20182372-1
- Adviesbureau Mol – van Zelst**, Omgevingsdialoog inclusief bijlagen, 10 december 2019;
- Kubiek ruimtelijke plannen**: memo berekening stikstofdepositie, 8 november 2019;
- Brandweer Midden- en West-Brabant**: standaardadvies, 21 december 2018

1. Inleiding

1.1. Doel van het plan

Op het perceel, gelegen aan de De Werken 2 te Werkendam bevindt zich een veehouderij annex hoveniersbedrijf.

De bedrijfswoning van initiatiefnemer is in de huidige situatie een als tijdelijk bedoelde houten bedrijfswoning. Deze bevindt zich binnen het bestemmingsvlak, en is gebouwd is in een L-vorm, rondom de zuidwestelijke hoek van het bedrijfsgebouw. Voor de noodwoning is een bouwvergunning verleend op 17 juli 2008. Het oorspronkelijk inventarisnummer is BV20082199/BV08.111; het nummer van de bouwvergunning 3889.

Het doel van het plan is om aan de zuidwestzijde van het bestemmingsvlak, en direct aansluitend hieraan, een nieuwe, permanente bedrijfswoning op te richten. De bouw van deze bedrijfswoning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op het betreffende perceel rust een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van deze bedrijfswoning mogelijk te maken. Tevens zal worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

Deze wijzigingsbevoegdheid geeft aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming van de gronden binnen het plangebied te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van de bedrijfswoning.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de voormalige gemeente Werkendam, in het noordelijk deel van het land van Heusden en Altena. De directe omgeving bestaat uit een open agrarisch landschap. De omliggende dorpen Sleeuwijk en Werkendam liggen ongeveer 2 km (Sleeuwijk) en 700 meter (Werkendam) bij het plangebied vandaan. Op ongeveer 4 km ligt De Biesbosch, een natuurgebied en Nationaal Park. De rivier de Merwede ligt op 1 km van het plangebied en de rijksweg A27 ligt op 1.6 km afstand.



Figuur 1.1.

Ligging en begrenzing plangebied.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie R, nummers 211 en 2442.

Tegenover het perceel De Werken 2 bevindt zich een agrarisch bouwvlak. Aan de andere zijde ligt een hondendressuurterrein.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de bestaande bestemming Bedrijf, alsmede het gedeelte van de aangrenzende gronden met de bestemming Agrarisch, waarop de wijzigingsbevoegdheid rust.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Werkendam. Op 6 oktober 2015 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan vastgesteld. Op 16 november 2016 is het plan bij uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Ten aanzien van onderhavig plangebied is dit bestemmingsplan onherroepelijk. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op dit perceel de bestemmingen Bedrijf, met de functieaanduidingen “agrarisch” en “grondgebonden veehouderij”, en de bestemming Agrarisch, op de plek waar de nieuwe bedrijfswoning is voorzien. Op het gehele perceel rust een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van een bedrijfswoning. Tot slot gelden er voor het perceel enkele gebiedsaanduidingen.



Binnen het plangebied is de bouw van één bedrijfswoning toegestaan.

Omdat het plangebied niet alleen de locatie beslaat waar de nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd, maar ook de gronden met de bestemming Bedrijf, is er na planwijziging ten behoeve van dit bedrijf maximaal één bedrijfswoning mogelijk.

Artikel 6.2.1 onder c van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Werkendam bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding ‘grondgebonden veehouderij’ een toename van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van de veehouderij niet is toegestaan.

Figuur 1.2. Uitsnede bestemmingsplan
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De bestemming Bedrijf

Op de gronden met de bestemming Bedrijf is op onderhavige locatie een hoveniersbedrijf toegestaan met een oppervlakte van meer dan 500 m². Dit bedrijf is ingedeeld in categorie 3.1. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘agrarisch’ zijn deze gronden mede bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, niet zijnde een veehouderij, die ondergeschikt zijn aan de hoveniersactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding ‘grondgebonden veehouderij’ zijn deze gronden mede bestemd voor een grondgebonden veehouderij die ondergeschikt is aan de hoveniersactiviteiten. Het huidige gebruik is in overeenstemming met de toegekende bestemming. Binnen het bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

De bestemming Agrarisch

Op de gronden waar de bedrijfswoning heropgericht zal worden rust de bestemming Agrarisch. De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik. De verplaatsing van de bedrijfswoning naar deze locatie is in strijd met deze bestemming.

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van bedrijfswoning

In het onderstaande is de tekst van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de derde kolom is aangegeven waar in de tekst op de betreffende voorwaarde wordt ingegaan, dan wel wordt aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarde is voldaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in 'Bedrijf' ten behoeve van de realisatie van een bedrijfswoning voor het op het perceel De Werken 2 gevestigde bedrijf, mits:

a.	de bedrijfswoning noodzakelijk is vanwege de aard van de bedrijfsvoering;	Het geldende bestemmingsplan laat reeds een bedrijfswoning bij recht toe. Er wordt geen bedrijfswoning toegevoegd. Door het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt deze bedrijfswoning verplaatst. De noodzaak van deze bedrijfswoning is aangetoond bij het geldende bestemmingsplan.
b.	de noodzaak van de bedrijfswoning niet het gevolg is van een eerder aanwezige, doch afgestoten bedrijfswoning;	Hiervan is geen sprake
c.	aangetoond is dat de bouw van een bedrijfswoning binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Bedrijf' niet reëel is;	Verwezen wordt naar par. 2.2
d.	na planwijziging op het gehele perceel De Werken 2, inclusief het bestaande bestemmingsvlak 'Bedrijf', maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;	Het gehele perceel De Werken 2 is in de planwijziging betrokken. Na planwijziging is op dit perceel niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.
e.	op de gronden die middels planwijziging aan het bestemmingsvlak 'Bedrijf' worden toegevoegd, uitsluitend een bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning en bijbehorende tuinen en erven worden toegestaan;	Hieraan zal worden voldaan. De betreffende gronden zijn op de verbeelding van het wijzigingsplan voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de wijzigingsregels is bepaald dat op deze gronden uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan.
f.	de bouw van de bedrijfswoning vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;	Verwezen wordt naar par. 2.3.
g.	bij de bouw van de bedrijfswoning voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder;	Verwezen wordt naar par. 4.2.
h.	ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;	Hieraan wordt voldaan. Verwezen wordt naar par. 4.3.
i.	bestaande (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;	Hieraan wordt voldaan. Verwezen wordt naar par. 4.3
j.	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;	Verwezen wordt naar par.4.11.
k.	de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 32.2, niet onevenredig worden aangetast;	Verwezen wordt naar par. 2.3.
l.	de ontwikkeling (realisatie bedrijfswoning) 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;	Deze anterieure overeenkomst zal voortgaand aan de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan worden ondertekend. Verwezen wordt naar par. 2.3.
m.	de bedrijfswoning voldoet aan de maatvoering en situering zoals opgenomen in lid 6.2.3.	De regels uit het moederplan zijn van toepassing. Hieraan wordt voldaan.

De conclusie is dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Gebiedsaanduidingen

Voorts zijn de betreffende gronden voorzien van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - waarde cultuurhistorie-erfgoed NHW' en 'overige zone - rivierenlandschap-overslaggronden'.

1.4. Leeswijzer

Het wijzigingsplan “De Werken 2” bestaat uit de volgende hoofdstukken;

Hoofdstuk 1	Inleiding.
Hoofdstuk 2	Beschrijving van de huidige en de toekomstige situatie.
Hoofdstuk 3	Beleidskader.
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden.
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving.
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid.
Hoofdstuk 7	Resultaten van inspraak en overleg. In dit hoofdstuk zijn ook de resultaten van de omgevingsdialoog opgenomen.

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

2. Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

2.1. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het poldergebied dat zich uitstrekt tussen de A27 en de afvalwaterzuiveringsinstallatie en het glastuinbouwgebied aan de Kooikamp in het oosten, de dorpsbebouwing van Werkendam in het zuidwesten en het dijklint langs de Merwede, met de bijbehorende watergebonden bedrijven in het noorden/noordwesten.

Het gebied kent een ruimtelijke kwaliteit als open gebied tussen de kern Werkendam en de A27. Ten noordwesten van het plangebied ligt een bosgebiedje dat in handen is van initiatiefnemer. Deze houtopstand, die evenwijdig aan De Werken ligt, heeft initiatiefnemer zelf geplant. Dit gebiedje is belangrijk in de landschappelijke structuur. Tussen het bosgebied en het bouwvlak van initiatiefnemer ligt een bomenrij.

Het gebied tussen dit bosgebied en de Werken is in gebruik als weiland en is in eigendom van initiatiefnemer. Verwezen wordt naar onderstaande foto. De verkaveling in het gebied is zuidwest – noordoost gericht. Aan de voorzijde van het plangebied ligt een sloot/greppel.



Figuur 2.1. Weiland en bosgebied in eigendom van initiatiefnemer. Geheel aan de rechterzijde de nieuwe locatie voor de bedrijfswoning

Anderzijds is in de polder sprake van ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn enkele agrarische bedrijven verplaatst naar de Vijcie. Het terrein van de afvalwaterzuiveringsinstallatie wordt thans heringericht. Voor het glastuinbouwgebied aan de Kooikamp is recent een bestemmingsplan vastgesteld teneinde de bouw mogelijkheden te verruimen. De bebouwing van de kern Werkendam is recent in oostelijke richting uitgebreid.

Direct aan de noordoostzijde van het plangebied ligt het terrein van een hondenschool. Deze bestaat uit een grasveldje met lichtmasten.

2.2. Beschrijving plangebied

De bedrijfslocatie

Op dit moment bevinden zich op het perceel aan de Werken 2 de bedrijfsgebouwen en een tijdelijke bedrijfswoning. De oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf bedraagt circa

4.240 m². De oppervlakte van het perceel waar de bedrijfswoning zal worden gerealiseerd bedraagt ca 665 m². De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt derhalve ruim 4.905 m². Dit perceel wordt gebruikt voor de uitoefening van een hoveniersbedrijf en voor de huisvesting van 100 koeien. De 100 koeien worden geweid op verschillende plaatsen, rondom Werkendam en in de Biesbosch.



Figuur 2.2.
Koeien van het bedrijf en aangeplante houtwal



Figuur 2.3.
Zicht over erf met kapschuur en hooiopslag



Op het bouwvlak bevinden zich de volgende opstallen:

- tijdelijke bedrijfswoning (noodwoning);
- hoofdgebouw (18 x 54 m) voor koeien en hoveniersbedrijf met daarin tevens een kantoor en kantine;
- kapschuur (8 x 32 m).

Rondom het bouwvlak bevinden zich houtopstanden.

Aan de voorzijde van de locatie waar de bedrijfswoning nieuw gebouwd zal worden bevindt zich een greppel.

Figuur 2.4.
Plattegrond huidige inrichting bedrijfsterrein

Situering huidige bedrijfswoning, mogelijkheden voor bouw bedrijfswoning binnen bouwvlak

De bedrijfswoning staat op de plek waar voorheen het parkeerterrein was. De thans aanwezige bedrijfswoning is als het ware in een "L-vorm" om de hoek van het bedrijfsgebouw heen gebouwd. Dit is zo gedaan omdat het overige deel van het erf benodigd is als manoeuvreerruimte, en voor voorzieningen voor mestopslag. De situering van de tijdelijke bedrijfswoning is aanvaardbaar als tijdelijke situatie, maar niet als permanente situatie.

Er zijn meerdere redenen waarom de nieuwe bedrijfswoning niet binnen het thans bestaande bestemmingsvlak kan worden gebouwd. In de eerste plaats is de oppervlakte van het bouwvlak zeer beperkt, gezien de activiteiten die hier plaatsvinden. De nog resterende ruimte op het erf is benodigd als manoeuvreerruimte, en voor voorzieningen als mestopslag. Voorts grenst deze zijde van het bouwvlak aan het hondendressuurterrein. Blijkens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering"¹ dient in gemengd gebied – waar hier sprake van is – tot een hondendressuurterrein een afstand van

¹ Verwezen wordt naar par. 4.3

ten minste 30 meter aangehouden te worden. Op het onbebouwde gedeelte van het huidige terrein kan hier niet aan worden voldaan.

Op de locatie waar de nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd zal worden bevindt zich nu een moestuin (zie onderstaande foto).



Figuur 2.5. Zicht op het plangebied

2.3 Gewenste situatie

Het voornemen betreft de bedrijfswoning ten behoeve van het hoveniersbedrijf en de grondgebonden veehouderij te verplaatsen naar de locatie ten zuidwesten van het bestemmingsvlak. De nu aanwezige bedrijfswoning (de noodwoning) zal worden verwijderd binnen een half jaar nadat de bedrijfswoning is gerealiseerd, doch in elk geval binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het onderhavige wijzigingsplan. Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 5 van het wijzigingsplan).

Ten behoeve van de toegang tot de bedrijfswoning zal gebruikgemaakt worden van de bestaande oprit naar het bedrijf. De parkeergelegenheid voor de bedrijfswoning zal gerealiseerd worden op de plek waar nu de noodwoning staat. Hier zal een doorgang door de bestaande houtwal worden gemaakt. Indien noodzakelijk wordt er een boom verwijderd.

De nieuwe bedrijfswoning wordt ten zuidwesten van de bedrijfsbestemming, buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd. Deze locatie is reeds middels een wijzigingsbevoegdheid aangewezen als potentiële locatie voor de bedrijfswoning. Met de nieuwe bedrijfswoning ontstaat er meer lucht en ruimte op het perceel, zodat het woon- en leefklimaat verbetert en tevens ook de bedrijfsbestemming geoptimaliseerd kan worden. Figuur 2.6. (p.11) geeft een idee van de gewenste inrichting.

De houtopstanden rondom en in de omgeving van het plangebied worden geheel in stand gehouden. Ook de elzensingel, die zich bevindt langs de zijgevel van het bedrijfsgebouw, wordt in stand gehouden, behoudens een doorgang naar de bedrijfswoning. Hierdoor is het zicht op de zijgevel van het bedrijfsgebouw geminimaliseerd, zowel vanuit de openbare ruimte als vanaf het perceel waar de bedrijfswoning zal worden gerealiseerd.

Op de uitbreidingslocatie is nog geen houtopstand aanwezig. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal hier eveneens een houtopstand van inheems assortiment, met een breedte van

minimaal 3 meter worden aangebracht. Met het aanbrengen van inheems assortiment wordt gevolg gegeven aan het advies uit de quick-scan flora en fauna.

Landschappelijke waarden en kwaliteitsverbetering van het landschap

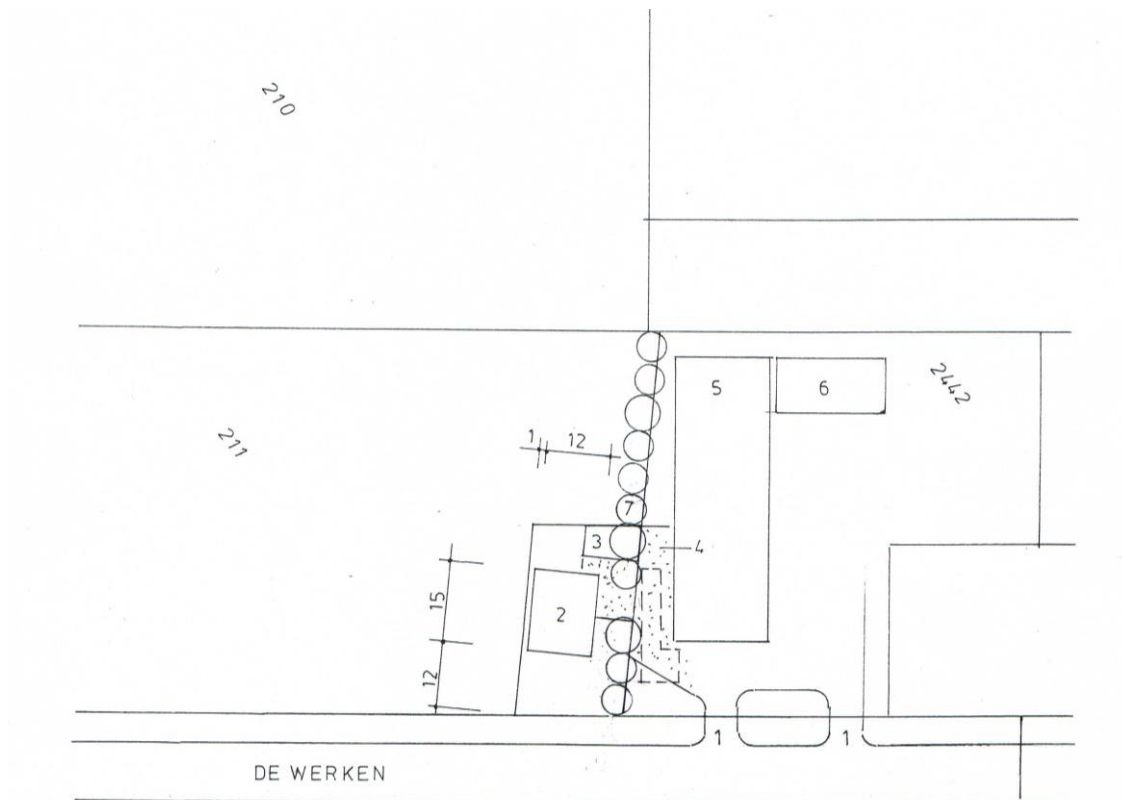
De landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype mogen niet onevenredig worden aangetast. Het gaat hier om de landschapswaarde ‘cultuurhistorie-erfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie’ en ‘rivierenlandschap-overslaggronden’. In par. 3.3. (Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie) wordt hier uitgebreid op ingegaan.

In het algemeen kan over de landschappelijke waarde het volgende worden opgemerkt. Het plan is hier minimaal van invloed op. De belangrijkste onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals forten, dijken en sluizen, liggen niet in de buurt van het plangebied. De nieuwe bedrijfswoning sluit direct aan bij de bestaande bebouwing en de uitbreiding van het bestemmingsvlak is van beperkte oppervlakte. Bovendien wordt er voorzien in een landschappelijke inpassing.

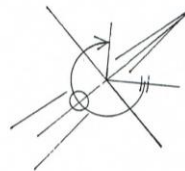
De ontwikkeling (realisatie bedrijfswoning) gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. De aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering zal veiliggesteld en vastgelegd worden middels een anterieure overeenkomst.

Blijkens bovengenoemd afsprakenkader is er sprake van een categorie 2-project. De verplichte oppervlakte voor een landschappelijke inpassing van een categorie 2-project is de lengte van 3 zijden van het bouwvlak, x 3 meter. In dit kader zullen de bestaande houtopstanden behouden worden. Op de plek waar de nieuwe bedrijfswoning zal worden gerealiseerd is nog geen houtopstand aanwezig. Hier zal een gebiedseigen assortiment worden aangebracht. Ook zal aan de zuidoostzijde een watergang worden aangelegd. Tussen de nieuw aan te leggen houtopstand en de woning worden hoogstamfruitbomen van oude streekassen gepoot.

De instandhouding van de reeds aanwezige houtopstanden rondom en in het plangebied, en de aanleg van het resterend deel van de houtopstand zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. De landschappelijke inpassing is op figuur 2.7 aangegeven.



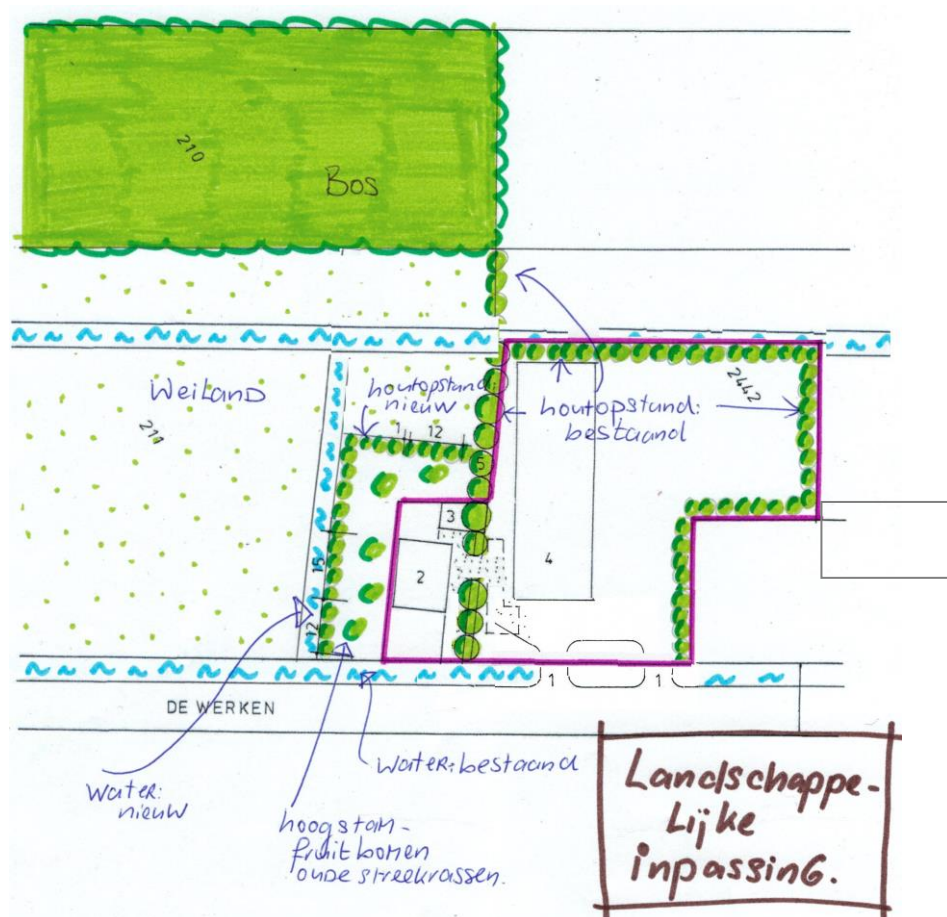
- 1 _ bestaande oprit/dam.
- 2 _ bebouwingsvlak bedrijfswoning 12 x 15 m1.
- 3 _ bijgebouw bij bedrijfswoning 60 m2.
- 4 _ parking bij bedrijfswoning min. 2 plaatsen.
- 5 _ bestaande loods.
- 6 _ bestaande kapschuur.
- 7 _ bestaande houtwal (1 boom verwijderen).



SITUATIETEKENING HERZIEN

PERCEELINRICHTING BEDRIJFSWONING
A. Speksnijder De Werken 2 4251XW Werkendam
SCHAAL 1a1000 DATUM 30-10-2018

Figuur 2.6 Nieuwe situatie terreininrichting



Figuur 2.7: Landschappelijke inpassing

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Eén van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een ‘zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten’. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschrijft dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van één permanente bedrijfswoning. De geldende bestemming Bedrijf laat reeds een bedrijfswoning toe binnen het bestemmingsvlak. Dit is een kleinschalige ontwikkeling, die niet is aan te merken als een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”.

Conclusie

Het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. tweede lid, aanhef en onder a van het Bro.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

<i>mainportontwikkeling Rotterdam</i>	<i>erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,</i>	<i>IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),</i>
<i>kustfundament</i>	<i>rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,</i>	<i>veiligheid rond rijksvaarwegen</i>
<i>grote rivieren</i>	<i>elektriciteitsvoorziening</i>	<i>verstedelijking in IJsselmeer,</i>
<i>Waddenzee en waddengebied</i>	<i>ecologische hoofdstructuur</i>	<i>toekomstige rivierverruiming van de Maastakken</i>
<i>defensie</i>	<i>primaire waterkeringen buiten het kustfundament</i>	<i>buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen</i>

Onderhavig project ligt in het project “erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde” uit het Barro, te weten de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Barro bepaalt dat de provinciale verordening regels moet bevatten teneinde de kwaliteiten te behouden. Deze regels zijn opgenomen in art. 3.30 van de interim-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De regels uit de interim-omgevingsverordening zijn toegepast. Verwezen wordt naar par. 3.2, onder “Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant” en par. 3.3., onder “Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie”.

Conclusie

Het plan voldoet aan het bepaalde in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Hierin spreekt de het provinciebestuur haar ambities uit op het gebied van ondermeer klimaat, energie en herstel en ontwikkeling van het landschap. Onderhavig project voorziet in ruimere waterberging dan noodzakelijk. Er worden bomen aangeplant en er wordt de mogelijkheid gecreëerd voor een klimaatneutrale woning. Het plan heeft een beperkte oppervlakte (ca 665 m²). Gelet op het voorgaande past het plan binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 25 oktober 2019. Dit document is elektronisch bekend als NL.IMRO.9930.InterimOvr-va01. De gewenste ontwikkeling is een uitwerking van een voorgenomen ontwikkeling, wat blijkt uit de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Het plangebied valt onder de (voor deze locatie relevante) regels “Kwaliteitsverbetering van het landschap”, “Gemengd landelijk gebied” en “Nieuwe Hollandse Waterlinie”.

Evenwichtige toedeling van functies: kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Interim omgevingsverordening zijn in par. 3.1.2 regels opgenomen met als doel een evenwichtige toedeling van functies te waarborgen. Met name de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9) is voor onderhavig plan van belang. Art. 3.9, eerste lid bepaalt het volgende: “Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.” Het tweede lid bepaalt dat de verbetering dient te passen binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied. Voorts is in dit lid bepaald dat het bestemmingsplan waarborgen inzake de uitvoering van de landschappelijke inpassing dient te bevatten. Het derde lid bepaalt welke maatregelen de verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan omvatten.

Onderhavig plan voorziet in een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In par. 2.3 is hierop ingegaan. Het plan past binnen de doelstellingen en afspraken die gemaakt zijn binnen de regio. Voorts bevatten de regels van onderhavig wijzigingsplan in art. 31.4.1. een waarborg inzake de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Ook zal inzake de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing een overkomst worden gesloten.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan het bepaalde in art. 3.9

Gemengd landelijk gebied

Binnen het plangebied bevindt zich een hoveniersbedrijf met daaraan ondergeschikt een grondgebonden veehouderij.



Een hoveniersbedrijf is aan te merken als een 'agrarisch verwant bedrijf'. In de begrippen is een agrarisch verwant bedrijf gedefinieerd als:

Een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

De regels uit artikel 3:60 (Afwijkende regels voor agrarisch -technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven) zijn hierop van toepassing.

*Figuur 3.1: uitsnede Interim-
Omgevingsverordening Noord-Brabant
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

In het onderstaande wordt op de regels uit art. 3.60 ingegaan. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch-verwant bedrijf die:

a.	de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen	<i>De planologische gebruiksactiviteit blijft hetzelfde. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.</i>
b.	bepalen dat de omvang ten hoogste 1,5 hectare bedraagt	<i>De totale oppervlakte na uitbreiding bedraagt 4.905 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.</i>
c.	een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;	<i>Het plan voorziet niet in het mogelijk maken van mestbewerking. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.</i>
d.	kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:	<i>Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan van toepassing. Daarmee past deze ontwikkeling binnen de gewenste ontwikkelingsrichting. Ook past deze ontwikkelingsrichting binnen de ontwerp-omgevingsvisie van de gemeente Altena. Verwezen wordt naar par. 3.3</i>
	1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;	<i>Het plan betreft het verplaatsen van de planologische mogelijkheid van een bedrijfswoning. Daarom heeft het plan geen gevolgen voor mobiliteit. Uit het onderzoek naar milieuzonering is gebleken dat het plan geen effecten op omliggende bedrijven. Verwezen wordt naar par.4.3</i>
	2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;	<i>Door dit plan wordt de omgevingskwaliteit versterkt. Verwezen wordt naar het kopje "Evenwichtige toedeling van functies: kwaliteitsverbetering van het landschap".</i>
	3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overmatig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.	

Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de voorwaarden voor de uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf.

Voorts is er binnen het plangebied sprake van een grondgebonden veehouderij. Onderhavig plan voorziet alleen in het mogelijk maken van de verplaatsing van de bedrijfswoning, en niet in een uitbreiding van de veehouderij.

Het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Werkendam is vastgesteld op 6 oktober 2015. Alle regelgeving inzake veehouderijen uit de op dat moment geldende Verordening Ruimte zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De locatie waar de bedrijfswoning zal worden gerealiseerd is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de regels is bepaald dat deze gronden uitsluitend gebruikt mogen worden voor een bedrijfswoning.

Gelet hierop is een gebruik ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de uitbreiding niet mogelijk.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Artikel 3.30, eerste lid (Nieuwe Hollandse Waterlinie) van de Interim - Omgevingsverordening bepaalt het volgende. “Een bestemmingsplan van toepassing op de Nieuwe Hollandse Waterlinie:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.”

Het tweede lid luidt als volgt: “De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn nader beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en betreffen de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, de openheid en het groene, overwegend rustige karakter”.

Forten, dijken, kaden en inundatiekommen zijn in het plangebied en in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Het meest nabijgelegen fort is fort Altena. Dit fort ligt op een afstand van hemelsbreed ruim 2 km, aan de oostzijde van de A27. Fort Bakkeskil ligt op een afstand van hemelsbreed een kleine 3 km. Gelet op de omvang van het project en de afstand tot bovengenoemde forten is het niet aannemelijk dat het plan de kernkwaliteiten aantast. Bovendien is de bedrijfswoning mede noodzakelijk om de grondgebonden veehouderij (vleesvee) te exploiteren. Het veel graast in de gebieden die voorzien zijn van deze aanduiding. Grondgebonden veehouderij is van belang voor de instandhouding van het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Bovendien voorziet het plan in het aanbrengen van gebiedseigen beplanting rondom de bedrijfswoning.

Onderhavig initiatief is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In par. 3.3. (Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie) wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Voorts draagt het grondgebonden agrarisch bedrijf actief bij aan de instandhouding van het landschap dat kenmerkend is voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie (groene en overwegend rustige karakter en de openheid).

Conclusie

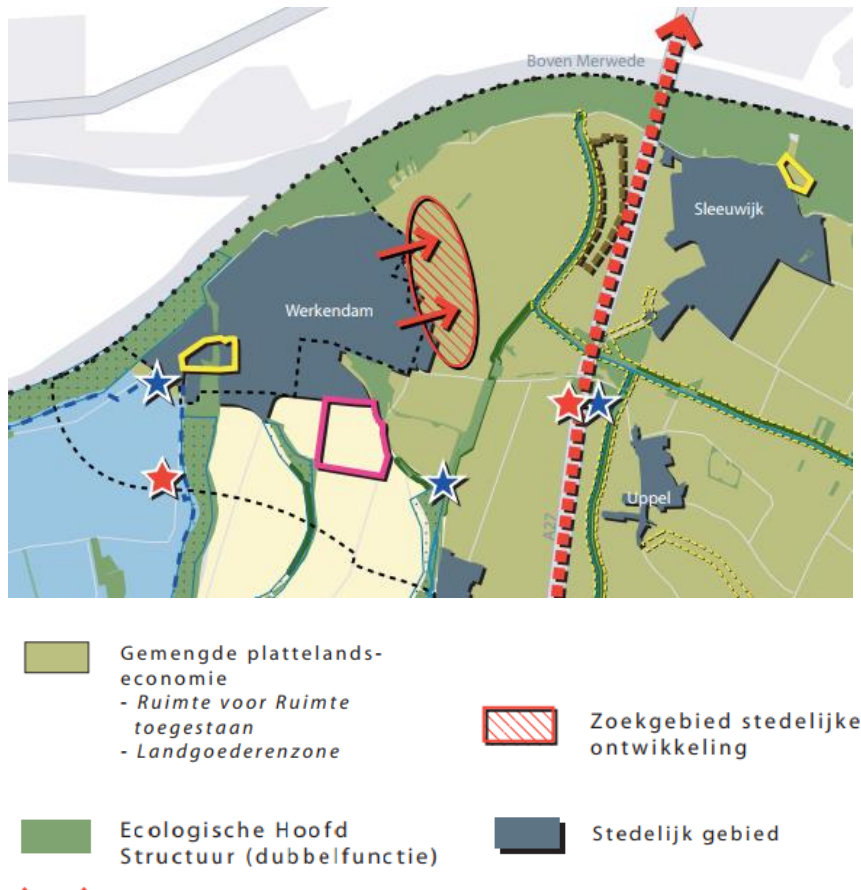
De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met de Interim - Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de Structuurvisie Land van Heusden en Altena opgesteld. Deze is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Werkendam vastgesteld. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding “gemengde plattelandseconomie”. De kaartuitsnede is hieronder weergegeven.



Figuur 3.2: Structuurvisie Land van Heusden en Altena
Bron "Structuurvisie Land van Heusden en Altena"

In de voor "Gemengde Plattelandseconomie" aangewezen gronden zijn mogelijkheden voor ontwikkelingen in de vorm van bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte, landgoederen en integratie stad en land als bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie, toegestaan, mits deze goed ingepast zijn in de groen-blauwe kwaliteiten op deze plek. Van oudsher kenmerken deze zones zich door een kleinschalig landschap, met daarin de bebouwingsconcentraties, buurtschappen, werkgebieden, kernen en landschappelijke eenheden. Ontwikkelingen die dit kleinschalig landschap versterken, kunnen op basis van deze structuurvisie doorgang vinden.

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de bestemming "Gemengde Plattelandseconomie". Het betreft een kleinschalige vergroting van de bestemming bedrijf, zodat een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Het plan voldoet aan het gestelde in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

Ontwerp-omgevingsvisie Altena

Deze ontwerp-omgevingsvisie is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Altena op 17 september 2019. Een belangrijk thema uit de ontwerp-omgevingsvisie dat van toepassing is op het plangebied, is het behoud van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plan heeft op de instandhouding hiervan geen negatief effect.

Het plangebied is voorts gelegen binnen de aanduiding "gemengd landelijk gebied". Hierbinnen wordt gestreefd naar een circulaire landbouw, waarbij er mogelijkheden worden geboden voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak. De uitbreiding van het bestemmingsvlak voor de verplaatsing van de bedrijfswoning pas hierbinnen.

In de omgeving van het plangebied is tevens een zoekruimte voor bedrijventerrein aangegeven. Het gaat echter om een plan waarvoor de onderzoeken nog opgestart mogen worden. Bovendien is

onderhavig plan hier niet mee in strijd omdat het alleen gaat over het verplaatsen van een bedrijfswoning.

Gelet op het voorgaande past onderhavig plan binnen de ontwerp-omgevingsvisie.

Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie

Ten behoeve van dit plan is dit handboek deel II (Inundatiekom Land van Altena) geraadpleegd. Het handboek dateert uit 2014. Het plangebied valt in het deelgebied “Veilige zijde Waterlinie” (par. 5.4). Over dit deelgebied is het volgende aangegeven.

Aan de noordzijde van de voormalige hoofdverdedigingslijn, in Waterlinietermen de ‘veilige zijde’, bevindt zich een rivierkleilandschap, met oeverwallen en de gradiënt naar de lager gelegen rivierkom. Op de hogere ruggen langs de rivier bevinden zich de kernen Werkendam, Sleeuwijk en de vestingstad Woudrichem. De stroomruggen zijn ruimtelijk verdicht, door bebouwing en beplanting, in tegenstelling tot de weidse open polders van de kommen met overwegend agrisch gebruik. Een deel van dit landschap, ten zuiden van Sleeuwijk, ondergaat op dit moment een ruimtelijke verandering en verdichting van het landschap. Hier is het landgoed Kraaiveld in ontwikkeling. Met woningbouw en landschapsontwikkeling met water, bossen en lanen nabij de hoofdverdedigingslijn ontstaat er een ruimtelijk contrast met de open, agrarische inundatiekom.

Kernkwaliteiten

- natuurlijk reliëf en gradiënt uiterwaard-oeverwal-kom;
- polderstructuren, verkavelingspatronen;
- wegbeplantingen en waterlopen;
- lijnopstelling groepsschuilplaatsen en kazematten;
- nieuw te ontwikkelen kernkwaliteiten van het landgoed Kraaiveld

Ontwikkelingsperspectief

Vanuit de Waterlinie is in dit gebied het perspectief ‘verdichtingsveld’ van toepassing: ruimte voor de ontwikkeling van een groen, kleinschalig landschap, met wonen, landbouw en natuur, waarbij de recreatieve toegankelijkheid van het landschap toeneemt.

Ontwerprichtlijnen

De landschappelijke verdichting aan de veilige zijde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de oeverwal en kom tussen Sleeuwijk en Woudrichem is uitgewerkt in het ontwerp voor Landgoed Kraaiveld. Hierbij is afstemming op de natuurlijke ondergrond, de ontginningsgeschiedenis, relictten van de Waterlinie, het ontwikkelen van een recreatief netwerk en het contrast met de open inundatiekom van belang. Aandachtspunt is de ruimtelijk-landschappelijke samenhang binnen dit hele deelgebied, evenals de ruimtelijke kwaliteit van de randen van de kernen en de kassengebieden.

Het plan voldoet aan deze richtlijnen. Er wordt voorzien in het aanbrengen van een gebiedseigen beplanting, onder meer bestaande uit hoogstamfruitbomen (oude streekassen).

Erven in de Waterlinie

Een weloverwogen ordening van het erf bepaalt in grote mate de belevingskwaliteit, het aanzien van het erf. Het is van belang een overzichtelijke en functionele compositie van gebouwen, infrastructuur, beplanting en water te maken. Daarbij is een helder onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen belangrijk. In veel gevallen is het logisch de woning voor op het erf te plaatsen, de bedrijfsgebouwen op het achtererf te situeren en opslag uit het zicht. Zorg ervoor dat het erf een compacte, ruimtelijke eenheid blijft.

Het plan voorziet in het plaatsen van een bedrijfswoning aan de voorzijde van het erf. De voorgevel van het hoofdgebouw staat in lijn met de voorgevel van de bedrijfswoning. Het bijgebouw bij de bedrijfswoning bevindt zich achter de achtergevel. Het toe te voegen deel van het bouwvlak is niet groter dan 665 m². Daarmee is er sprake van een compact bouwvlak. Omdat het nieuwe deel van het bouwvlak direct aansluit bij het reeds bestaande bouwvlak, is er sprake van een ruimtelijke eenheid.

Het is van belang erfbeplanting in het Nationaal Landschap te stimuleren. Zo draagt de ontwikkeling van erven bij aan de versterking van de kernkwaliteit groen en landelijk karakter. En een stevige erfbeplanting maakt het vaak ook makkelijker om veranderingen op het erf op te nemen.

Er is voorzien in een stevige erfbeplanting. Deze is meer dan vereist op grond van de het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. In aanvulling op deze eis wordt immers extra water aangelegd en worden er fruitbomen (oude streekassen) aangeplant. Gelet daarop wordt aan deze ontwerp-eis voorzien.

Samenvattend kan worden gesteld dat onderhavig plan niet in strijd is met de eisen uit bovengenoemd handboek.

4. Randvoorwaarden

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.

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï op de gevel van de nieuwe bedrijfswoning

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht door De Roever omgevingsadvies². De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van De Werken. De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege De Werken bedraagt 53 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 58 dB wordt niet overschreden.

Het plan voldoet aan de wettelijke voorwaarden inzake het toekennen van een hogere grenswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt 25 dB.

Het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als “matig” tot “zeer goed”.

Geluid vanuit omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijven. Op de akoestische aspecten van deze bedrijven in relatie tot de bouw van de nieuwe bedrijfswoning wordt ingegaan in par. 4.3.

Conclusie

Het aspect “wegverkeerslawaaï” staat niet in de weg aan de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en rekening gehouden worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt het wettelijk kader.

Effecten van het plan op de luchtkwaliteit

Aangewezen ingevolge artikel 4, tweede lid van het “Besluit niet in betekende mate”, worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat. Aangezien het plangebied niet meer dan één bedrijfswoning omvat, valt het plan onder de werking van voornoemd besluit en kan toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect “luchtkwaliteit” staat niet in de weg aan de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4.3 Milieuzonering

Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de aanwezigheid en invloed van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving op kwetsbare functies, zoals de betreffende bedrijfswoning, onderzocht te worden. 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.

² De Roever omgevingsadvies: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – De Werken 2, Werkendam, documentnummer 20181730/V01/RK, datum 25 januari 2019

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als gemengd gebied, door de menging van functies in het buitengebied.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

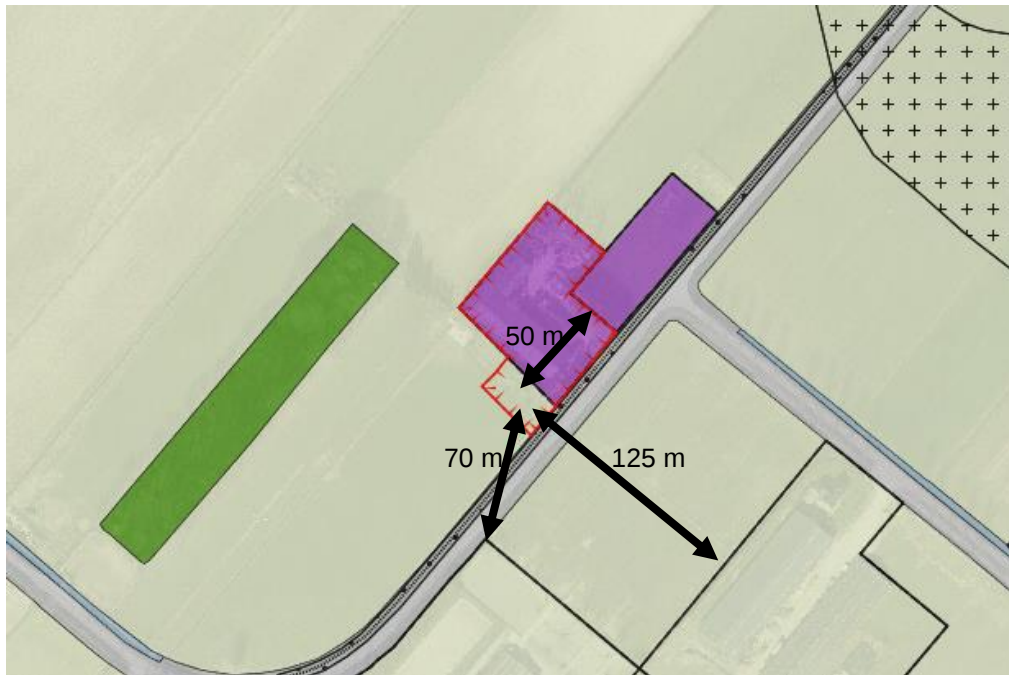
Tabel 4.1.:
Richtafstanden en omgevings-
type

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoek / beoordeling

De wijziging betreft de uitbreiding van de bestemming Bedrijf, uitsluitend ten behoeve van de realisatie van een bedrijfswoning. Op deze uitbreiding zijn uitsluitend een bedrijfswoning, een bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning en bijbehorende tuinen en erven toegestaan. Het bedrijf zal ten behoeve van deze ontwikkeling dan ook niet vergroot worden. Voorts valt een hoveniersbedrijf onder milieucategorie 3.1 en de veehouderij onder milieucategorie 3.2. De grootste richtafstand hierbij is 100 meter. Binnen 100 meter van de bedrijfsbestemming liggen geen gevoelige functies, waardoor onderhavig initiatief het woon- en leefklimaat niet aantast in de omgeving.

Andersom gezien dient er te worden gekeken naar de invloed van omliggende bedrijven op de gewenste ontwikkeling. De navolgende schets geeft globaal de afstand weer tussen de gevel van de gewenste bedrijfswoning en de dichtstbijzijnde bedrijven.



Figuur 4.1: afstanden tot nabijgelegen bedrijven

Het dichtstbijzijnde bedrijf is de hondendressuur naast De Werken 2, ten noordoosten van het plangebied. De hondendressuur valt in milieucategorie 3.1. Bij een categorie 3.1-bedrijf hoort een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De afstand van de gevel van de bedrijfswoning tot de hondendressuur is 50 meter. Daardoor is het woon- en leefklimaat bij de gewenste bedrijfswoning aanvaardbaar is. Evenmin is het functioneren van dit terrein in het geding.

Aan de Monnikenhoef 1, circa 70 meter ten zuiden van het plangebied, is ruitersportcentrum Stal Brons V.O.F. gevestigd. Stal Brons houdt zich bezig met het trainen en verkopen van getalenteerde dressuurpaarden. Een paardenfokkerij valt onder milieucategorie 3.1, waardoor het bedrijf op ruim voldoende afstand van de gewenste bedrijfswoning is gelegen.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt binnen de bestemming Agrarisch een bouwvlak met de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij'. Een veehouderij valt onder milieucategorie 3.2, waardoor een richtafstand van 100 meter geldt. De gewenste bedrijfswoning ligt op circa 125 meter afstand van dit bouwvlak, waardoor er vanuit dit bedrijf geen belemmering is voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling leidt niet tot overlast bij milieugevoelige functies in de omgeving. Andersom gezien zijn er geen bedrijven die belemmerd worden door het voorgenomen initiatief.

4.4 Externe veiligheid

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 (bedrijfs)woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. **Beperkt kwetsbaar** zijn ondermeer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Onderhavig project betreft de realisatie van een bedrijfswoning, dat als kwetsbaar object kan worden aangemerkt.

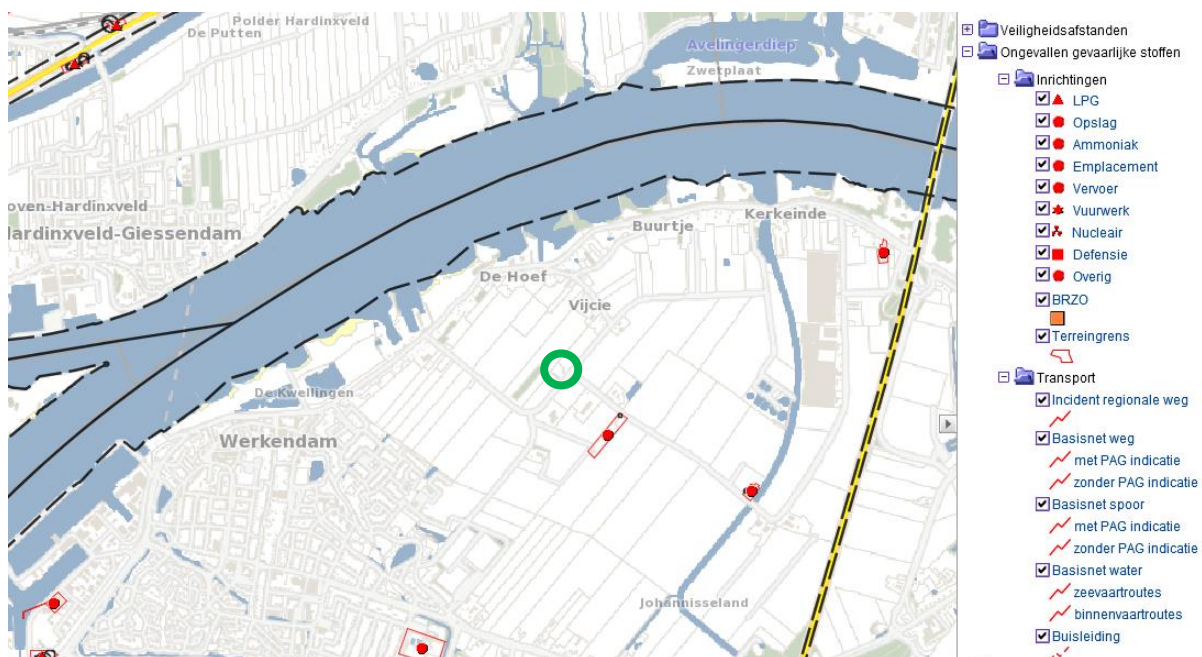
De risico's worden ondergebracht in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het **plaatsgebonden risico** (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute en/of inrichting verblijft, komt 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 ($10^{-6}/j$). Het plangebied ligt niet in de buurt van een 10^{-6} risicocontour.

Het **groepsrisico** (GR) 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.

Voor dit bestemmingsplan is de risicokaart geraadpleegd³. Op deze kaart zijn in de omgeving van het plangebied geen risico's aangegeven. Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan, rijksweg of provinciale weg is gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook ligt er in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleiding. De dichtstbijzijnde EV-relevante inrichting betreft een bovengrondse propaantank. De tank ligt met circa 390 meter op ruim voldoende afstand van het plangebied.



Figuur 4.2.: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied
bron: nederland.risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” staat niet in de weg aan de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4.5 Bodem

De bodem dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Er is door Milon een bodemonderzoek verricht⁴ in verband met het bouwplan en de bestemmingswijziging. De conclusies uit dit bodemonderzoek luiden als volgt.

Ter plaatse is ten hoogste een licht verhoogde concentratie in het grondwater aangetoond. De verdenking op het mogelijk voorkomen van een PAK verontreiniging afkomstig van het naburig terrein is onterecht. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

³ www.risicokaart.nl

⁴ **MILON**, Verkennend bodemonderzoek De Werken 2 te Werkendam, 29 januari 2019, 20182372-1

Conclusie

Het aspect “bodem” staat niet in de weg aan de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4.6. Flora en fauna

Regelgeving

De natuurregelgeving is gereguleerd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet is van kracht sinds 1 januari 2017. De Wnb vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De Wnb kent twee typen bescherming: ‘soortbescherming’ en ‘gebiedsbescherming’. De soort- en gebiedsbescherming waren voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Onderzoek beschermde planten- en diersoorten en beschermde natuurgebieden

Door Ecoresult is een quick-scan uitgevoerd teneinde de voorgenomen ingreep te toetsen aan de wetgeving inzake beschermde planten- en diersoorten en beschermde natuurgebieden⁵. Uit de quick-scan is het volgende gebleken.

1. Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000- gebieden zullen aantasten. Ook valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.
2. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen en/of essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten is uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
3. Het plangebied en directe omgeving is geschikt als voortplantingsplaats voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten. De bomen in en rond het plangebied herbergen in totaal vier eksternesten. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van categorie 5-soorten zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien toch in het broedseizoen gewerkt wordt dient een broedvogelcheck door een deskundig ecooloog voorafgaande aan de werkzaamheden plaats te vinden.
4. Het plangebied is wegens de met klimop begroeide gevel en de aanwezige bomen geschikt als voortplantingsplaats voor algemene struik- en boombroeders als houtduif, winterkoning en roodborst. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van dergelijke algemene vogels zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien toch in het broedseizoen gewerkt wordt dient een broedvogelcheck door een deskundig ecooloog voorafgaande aan de werkzaamheden plaats te vinden.
5. Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen of als essentieel functioneel leefgebied van habitatrichtlijnsoorten. Negatieve effecten zijn derhalve uitgesloten. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet nodig.
6. Het plangebied is potentieel geschikt voor nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Noord-Brabant. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan

⁵.ECORESULT, Quick scan in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte – De Werken 2, Werkendam, 20 december 2018, rapportkenmerk ER20181203v01

het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Concluderend kan gesteld worden dat er op basis van deze quick-scan geen aanvullend onderzoek benodigd is naar de flora en fauna.

Uit het voorgaande blijkt dat negatieve effecten uitgesloten zijn, mits eventuele schadelijke effecten worden voorkomen door bovengenoemde aanwijzingen en adviezen op te volgen. Initiatiefnemer zal deze opvolgen.

Onderzoek stikstofdepositie

Er is berekend of de uitvoering van het plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden⁶. Uit de berekening is gebleken dat het plan in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie. Nu er geen toename is van de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden, moet het plan op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

Conclusie

Uit de quick-scan flora en fauna is gebleken dat er geen nader onderzoek benodigd is. Het plan leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Gelet op het voorgaande is het plan niet in strijd met het bepaalde in de Wnb.

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.

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 in het buitengebied meer dan 1.500 m² extra verharding gerealiseerd wordt. Er vindt geen toename van meer dan 1.500 m² aan verharding plaats. Compenserende waterberging is derhalve niet aan de orde. Uit de watertoets blijkt dat nader overleg met het waterschap benodigd is. De resultaten van de Watertoets zijn opgenomen in bijlage 2⁷.

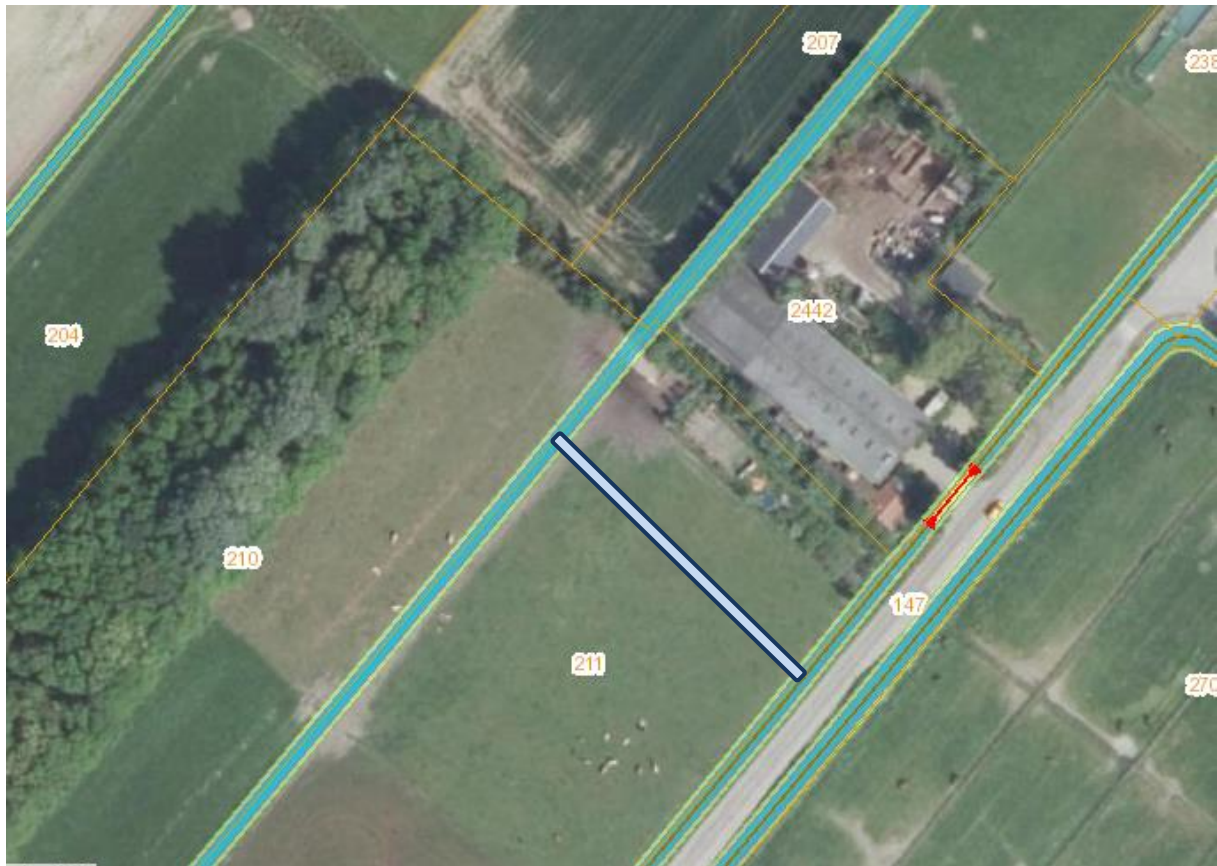
Met het Waterschap is in oktober 2018 telefonisch overleg gevoerd over de nieuw aan te leggen sloot. Door P. van den Ring, senior adviseur van Waterschap Rivierenland is op 24 oktober 2018 aangegeven is dat de sloot een B-status dient te krijgen op de legger van het waterschap. Daarom zal de sloot aan de minimale profieleisen moeten voldoen. Te weten: halve meter waterdiepte bij zomerpeil, taluds van 1:2, obstakelvrije onderhoudsstrook van 1m aan beide zijden, bodembreedte van 0,5m. Het Waterschap heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen. In de brief "voorontwerp wijzigingsplan Werken 2 Werkendam" dd 22 november 2018 heeft het Waterschap aangegeven dat er een watervergunning is vereist. In paragraaf 7.1. wordt hier nader op ingegaan.

Bestaande en nieuwe watergangen

De bestaande watergangen en de nieuw aan te leggen watergang zijn weergegeven op onderstaande afbeelding. De nieuwe watergang staat in verbinding met de watergang langs de achterzijde van het perceel. Voor de nieuwe watergang is een watervergunning vereist. Deze zal worden aangevraagd.

⁶ **Kubiek ruimtelijke plannen:** De Werken 2 Werkendam, memo berekening stikstofdepositie, 8 november 2019;

⁷ Resultaten digitale watertoets



Figuur 4.3. Bestaande watergangen en nieuwe watergang

Initiatiefnemer is voornemens om aan de zuidwestzijde van het plangebied ten behoeve van bluswater een nieuwe watergang te graven. Deze is met een dikke blauwe lijn globaal en bij benadering weergegeven. Niet uitgesloten is dat hiervoor een zogenaamde aanlegvergunning noodzakelijk is.

Riolering

In het plangebied is geen riolering aanwezig. Er is wel een IBA (septic)tank. Deze IBA volstaat voor een qua grootte normaal huishouden. De nieuw te bouwen woning zal hierop worden aangesloten. Op de IBA zal alleen huishoudelijk afvalwater van het gezin worden geloosd.

4.8. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Zowel gemeente als provincie kennen een groot belang toe aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden. Door de gemeente Werkendam is in 2010 een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld. Het plangebied wordt geduid als 'overslaggronden en crevasse's'.



Het beleidsadvies hierbij is dat ontwikkelingen die de bestaande bewoningsstructuren versterken gewenst zijn, en dat ruimtelijke ontwikkelingen met een open of natuurlijk karakter eerder ongewenst zijn. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de bestaande bewoningsstructuur. Het plan voldoet aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de cultuurhistorische beleidsadvieskaart.

 overslaggronden en crevasse's

Figuur 4.4:
Uitsnede cultuurhistorische beleidsadvieskaart

Archeologie

Voor de aanwezige archeologische (verwachtings)waarden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemmingen “waarde – archeologie” opgenomen met daarin een beschermende regeling voor de archeologische belangen. In paragraaf 1.3 is geconstateerd dat het plangebied niet ligt binnen een archeologische aanduiding.

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

4.9. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten via de Werken. Het hoofdwegennet is bereikbaar via de Sleeuwijksedijk en de Dijkgraaf den Dekkerweg. Het plangebied is daarmee goed ontsloten.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking zal door onderhavig initiatief niet toenemen. Onderhavig plan maakt uitsluitend de verplaatsing van de bedrijfswoning mogelijk op een perceel direct grenzend aan het reeds bestaande bedrijf. Het plan voorziet dan ook niet in een toename van het aantal woningen. De verkeersaantrekkende werking blijft dan ook gelijk ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

Blijkens de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” dient in het buitengebied tenminste voorzien te worden in minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaats per woning. Voor personenauto's is er op het erf ruimschoots parkeergelegenheid voorhanden. Gelet daarop voorziet het plan in ruim voldoende parkeer-gelegenheid op eigen terrein.

4.10. Kabels en leidingen

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

4.11. Overige aspecten

Vormvrije mer

Het is geenszins aannemelijk dat dit wijzigingsplan zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het project komt niet voor op de zogenaamde D-lijst van het besluit Mer. Een vormvrije mer is derhalve niet noodzakelijk.

Bluswater

Voor bluswater zal er een watergang worden gegraven ten zuidwesten van het plangebied.

5. Juridische planbeschrijving

Onderhavig wijzigingsplan maakt deel uit van het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Werkendam, zoals vastgesteld op 6 oktober 2015 en onherroepelijk geworden op 16 november 2016. Voor een beschrijving van de regels wordt naar dit bestemmingsplan verwezen.

6. Economische uitvoerbaarheid

De integrale planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. 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 anterieure overeenkomst afsluiten.

De anterieure overeenkomst, waarin onder andere het verhaal van eventuele planschade deel van uitmaakt, zal worden gesloten voordat de terinzagelegging van het wijzigingsplan kan plaatsvinden.

Het plan moet dan ook economisch haalbaar worden geacht.

7. Resultaten van inspraak en overleg

7.1. Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

De gemeente zal in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg dit voorontwerp-bestemmingsplan toesturen aan:

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

Provincie Noord-Brabant

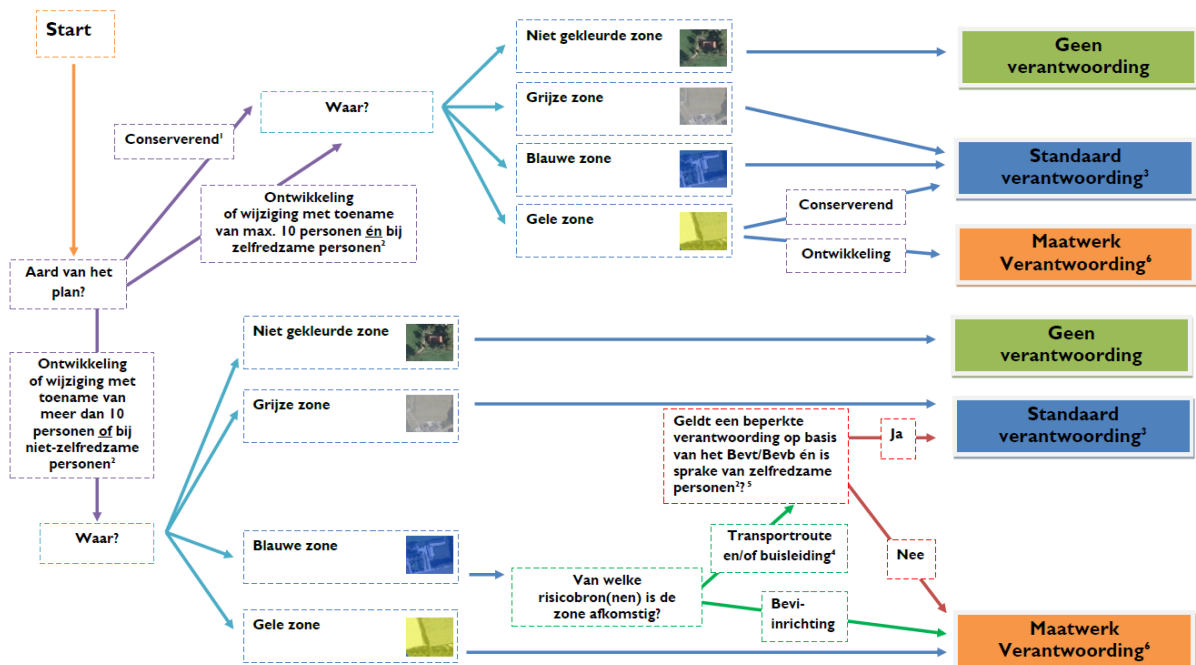
Door de gemeente Werkendam is op 15 november 2018 het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd. Het door de voormalige gemeente Werkendam ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwd worden.

Waterschap Rivierenland

Bij brief, verzonden 22 november 2018 heeft Waterschap Rivierenland bericht dat het voorontwerp-wijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. De brief is als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting. Het waterschap geeft aan dat het plan conform de eisen en wensen is van het Waterschap. Wel wordt opgemerkt dat voor de uitvoering van het plan een watervergunning van het waterschap is vereist. Hiervoor zal worden zorggedragen.

Brandweer Midden- en West Brabant

Op 21 december 2018 heeft brandweer Midden- en West Brabant een standaardadvies uitgebracht. Dit is als losse bijlage toegevoegd aan deze toelichting⁸. Het standaardadvies is van toepassing op onderhavig plan. Het stroomschema voor de standaard verantwoording van het groepsrisico zoals gehanteerd door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is hieronder weergegeven.



Uit bijlage 7 blijkt dat het plangebied binnen de grijze zone ligt.

Het plan voorziet in de verplaatsing van de bedrijfswoning. Dit wordt ingevolge bovenstaand stroomschema wordt beschouwd als “ontwikkeling of wijziging met toename van max. 10 personen én bij zelfredzame personen”. Uit het schema blijkt dat de standaard verantwoording van toepassing is.

⁸ *Brandweer Midden- en West-Brabant: standaardadvies, 21 december 2018*

In het standaardadvies 2019 zijn de kernwaarden van de veiligheidsregio benoemd. Aan de gemeenten binnen de veiligheidsregio wordt gevraagd om de veiligheidswaarden vroegtijdig in te brengen bij initiatiefnemers van omgevingsplannen.

De kernwaarden Veiligheidsregio Midden en West Brabant zijn de volgende:

1. Samen werken aan een veiligere leefomgeving;
2. Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid;
3. Bebouwing en omgeving bieden bescherming;
4. Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten;
5. De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk;
6. Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat.

In het algemeen kan het volgende worden opgemerkt. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een EV-relevante inrichting. Verwezen wordt naar par. 4.4. In de nieuwe situatie wordt de afstand tussen de woning en het bedrijfsgebouw vergroot ten opzichte van de huidige situatie. De veiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt daarmee vergroot. De nieuwe woning zal zodanig worden ontworpen dat deze snel en veilig te verlaten is. Ook de grotere afstand tot het naastgelegen bedrijfsgebouw leidt ertoe dat het makkelijker is om de nieuwe bedrijfswoning in geval van een calamiteit te verlaten. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten. Tot slot wordt er een nieuwe watergang gegraven ten behoeve van bluswater. Verwezen wordt naar par. 4.7. Alles overwegende kan gesteld worden dat onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in het standaardadvies.

7.2. Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Omgevingsdialoog

Over dit voorontwerp-wijzigingsplan is overleg gevoerd met omwonenden door middel van een omgevingsdialoog.

In het kader van de omgevingsdialoog dient elke initiatiefnemer, in een zo vroeg mogelijk stadium, zelf eerst zijn plannen met de direct omwonenden te bespreken en een verslag hiervan te maken. Dit is een dialoog tussen omwonenden en initiatiefnemer, waarbij de initiatiefnemer openstaat voor suggesties en aanpassingen aan zijn plan. Van deze dialoog maakt de initiatiefnemer een verslag en geeft daarin aan op welke wijze hij al dan niet tegemoet is gekomen aan de opmerkingen van omwonenden. Dit verslag is toegevoegd aan deze toelichting als bijlage 5.

De wijze en manier waarop de omgevingsdialoog in dit specifieke geval plaatsvindt is vormvrij.

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden door omwonenden persoonlijk te benaderen en hen een brief te overhandigen. Het verslag van de omgevingsdialoog, een afschrift van deze brief, alsmede de kring van benaderde omwonenden is aan deze toelichting toegevoegd als bijlage 5.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het plan zal op de wettelijk vereiste manier in ontwerp tervisie worden gelegd. Daarna kan een ieder gedurende zes weken zijn zienswijze kenbaar maken. De resultaten van de tervisielegging zullen worden toegevoegd aan deze toelichting.