

Bestemmingsplan 'Meerhoek 22a te Genderen'

Toelichting



Document: Toelichting 'Meerhoek 22a te Genderen'
Status: Ontwerp
IMRO planid-nr: NL.IMRO.1959.GenBPo76Meerh22a-VOo1
Datum: Mei 2021

Opgesteld door:

Documentgegevens

Toelichting: Bestemmingsplan 'Meerhoek 22a te Genderen'

Documentnummer: 1802-0427

Revisie: 6



Ravelijn 10

4285 ED Woudrichem

Tel. 0613165830

info@vdh-omgevingsadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Locatie en situering	5
1.2.	De kern Genderen	5
1.3.	Bestaande bedrijfssituatie	6
1.3.1	AAB-advies	7
1.4.	Beoogde situatie	7
1.4.1	Geschiedenis	7
1.4.2	Ontwikkelingsrichting	8
2.	Beleidskader	10
2.1.	Rijksbeleid	10
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2.1.2	Nota Wonen	11
2.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4	11
2.1.3	Water	12
2.1.4	Wet op de archeologische monumentenzorg/ Monumentenwet	12
2.2.	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Interim omgevingsverordening	13
2.2.2	Brabantse Omgevingsvisie (2018)	15
2.3.	Gemeentelijk beleid	16
2.3.1	Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019	16
2.3.2	Structuurvisie	18
2.3.3	Beleidsvisie riolering en water Altena	18
2.3.4	Principe-medewerking	18
3.	Randvoorwaarden	20
3.1	Archeologie & cultuurhistorie	20
3.2	Bodem	21
3.3	Geluid (wegverkeerslawaaï)	23
3.4	Landschappelijk inpassing	23
3.5	Flora en Fauna	25
3.5.1	Beschermde gebieden	25
3.5.2	Beschermde soorten	26
3.5.3	Conclusie	27
3.6	Hydrologie en watertoets	27

3.6.1 Waterberging.....	27
3.6.2 Normbuien.....	27
3.6.3 Compensatie.....	27
3.6.4 Grondwaterbeschermingsgebied	28
3.6.5 Conclusie.....	29
3.7 Externe veiligheid	29
3.8 Niet Gesprongen Explosieven (NGE's).....	29
3.9 Luchtkwaliteit	29
3.10 Geur	30
3.11 Conclusie.....	30
4. Planmethodiek.....	31
4.1 Inleiding	31
4.1.1 Indeling van de regels.....	31
4.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).....	31
4.2 Wijze van bestemmen	32
4.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	32
4.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemming	32
4.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
4.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	33
5. Uitvoerbaarheid.....	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
5.2.1 Vooroverleg	35
5.2.2 Omgevingsdialog	35
5.2.3 Vaststellingsprocedure	36
Bijlagen	37

1. Inleiding

1.1. Locatie en situering

Aan de Meerhoek 22a te Genderen is het agrarische bedrijf De Schutskooi van familie A. van der Beek gevestigd, samen met een bestaande Rijksmonumentale boerderij met daarin twee wooneenheden. Het perceel is ingesloten door infrastructuur (Meerhoek en Kelderstraat), de voormalige werkplaats van garagebedrijf Thur en een naastgelegen perceel met de voorgenomen ontwikkeling van een woning aan de Meerhoek (Oostzijde).

Naast de exploitatie van detailhandel in aardappelen, groenten, fruit, bloemen en planten betreft het een intensief akkerbouwbedrijf met een exploitatie van ca. 25 hectare. De wens van de familie is om het bestaande bedrijf te laten ontwikkelen en groeien om ook in de toekomst het voortbestaan van de exploitatie van het bedrijf, binnen de familie, te kunnen behouden. Zoals ook wordt aangegeven door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (verder: AAB) met kenmerk 18.0001934 (bijlage 2) is het noodzakelijk dat de bedrijfsgebouwen worden uitgebreid om het bedrijf verder te kunnen laten ontplooiën.

Onderstaande figuur geeft de ligging weer van de bestaande situatie van de betreffende locatie, kadastraal bekend als AALBURG, sectie D, nummers 260 en 1996. Beide percelen zijn in volledig eigendom van fam. A. van der Beek.



Figuur 1 Ligging locatie op luchtfoto

1.2. De kern Genderen

Genderen is een esdorp dat waarschijnlijk aan het eind van de 11e eeuw is ontstaan. Kenmerkend is het onregelmatige wegenpatroon. Na de St. Elizabethsvloed van 1421 bleven er in het gebied rond Genderen problemen met de controle van het water. Deze werden veroorzaakt door de getijdenstroom van de Biesbosch en het samenstromen van Maas en Waal bij Woudrichem. Pas bij het scheiden van Maas en Waal en met het graven van de Bergse Maas in 1896 werd het waterprobleem grotendeels opgelost. De Oude Wetering die in vroeger tijden in noord-zuid richting door het dorp liep is verdwenen. Het oude stratenpatroon van Genderen is nog wel volledig intact. Uitbreiding heeft voornamelijk in westelijke richting plaatsgevonden vanaf de Oegemastraat tot aan de Doeverensestraat. Verder is er vanaf eind 19e eeuw een sterke verdichting van de bebouwing opgetreden. Historische boerderijen en oude karakteristieke panden

worden nu afgewisseld door nieuwe vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De karakteristiek is echter onveranderd.

De ruimtelijk karakteristiek van Genderen wordt bepaald door het onregelmatige wegenpatroon, dat zich uitstrekt in oost-westelijke richting in een gebied tussen de Provincialeweg Zuid en de dijk langs de Bergse Maas. Van een centrale plek in het dorp is geen sprake, de kerktoren van de Hervormde Kerk neemt wel een dominante plaats in. De Kelderstraat fungeert als hoofdentree van Genderen. Binnen het dorp vormt de kronkelende Hoofdstraat de ontsluitingsweg. Het beeld van Genderen vanaf de Provincialeweg Zuid is niet representatief voor de rest van het dorp. Het beeld wordt grotendeels bepaald door de achterzijden van de bedrijfsgebouwen langs de Hoofdstraat.

Langs de wegen naar het oude dorpscentrum is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. Het gaat om de noordzijde van de Hoofdstraat, de Meerhoek, Meerstraat, Kelderstraat en Nieuwe Steeg. Het beeld en karakter van een bebouwingslint wordt bepaald door de afwisseling tussen de bebouwing en de open ruimten tussen de gebouwen. Waar in het historisch dorpsgebied dit verdichtingsproces vaak in het verleden reeds heeft plaatsgehad, is dit bij de historische bebouwingslinten nog steeds het geval. Hierdoor is de variatie in leeftijd en verschijning in bebouwingslinten vaak groter dan in het historisch dorpsgebied. Het beeld wordt dan ook bepaald door een afwisseling van panden, bouwstijlen en bouw tijden. De bebouwing is onderling verschillend van vorm, massa, materiaal en kleur. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. De bebouwing is overwegend opgetrokken in een traditionele stijl. Er is een afwisseling tussen bebouwing met een kleinere en grotere omvang. Zij heeft overwegend een traditionele verschijningsvorm. De karakteristieke bebouwing en de ruime opzet van de openbare en particuliere ruimte bepalen sfeer en beeld.

1.3. Bestaande bedrijfssituatie

In deze paragraaf wordt verder uiteengezet hoe de huidige situatie op het bedrijf De Schutskooi is vormgegeven. Het huidige perceel (kadastraal bekend als D260 en D1996) aan de Meerhoek 22a heeft in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen en diverse bestaande bedrijfsgebouwen.

Inmiddels is gebleken dat de bedrijfsmatige activiteiten zich onmogelijk verder kunnen ontwikkelen vanwege een beperking aan bouw mogelijkheden binnen de vigerende planologische situatie.

Het bestaande agrarische bouwblok heeft een oppervlakte van ca. 4.000m² en bestaat uit:

1. De Rijksmonumentale boerderij;
2. Een winkel met opslag;
3. Een oude schuur achter de woning (gezien vanaf de Meerhoek);
4. Een moderne loods (in 2014 gerealiseerd conform vergunning 280555, haaks op de Kelderstraat).



Figuur 2 Overzicht situering bestaande gebouwen

Binnen het bestaande bouwblok bestaat geenszins mogelijkheid om het bedrijf verdere groei te laten doormaken, AAB heeft dit in haar advies nadrukkelijk bekrachtigd. Het verzoek van de familie is dan ook om het bestaande agrarisch bouwblok uit te breiden waardoor het mogelijk is om een extra loods van ca. 600-800m² te kunnen realiseren. Tevens is het voornemen om de bestaande oude schuur te slopen en te vervangen voor een schuur met extra opslagmogelijkheden. Verder dient er extra opslagruimte te komen voor het machinepark. Hierbij zal een loods van 500 m² bijgebouwd moeten worden.

1.3.1 AAB-advies

Om de situatie ter plaatse, en de noodzaak tot uitbreiding, te beoordelen, heeft op 14 maart 2018 een vertegenwoordiger van AAB een bezoek gebracht aan het bedrijf. Een kopie van dit advies is als bijlage toegevoegd (zie; bijlage 2). AAB constateert dat het bedrijf onvoldoende ruimte beschikbaar heeft voor het uitgebreide machinepark waarmee de vervanging van de huidige werkplaats, door middel van uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, wordt onderschreven. Uitbreiding van het agrarisch bouwblok is noodzakelijk.

1.4.Beoogde situatie

1.4.1 Geschiedenis

Helaas is het niet mogelijk voor de uitbreiding van het agrarisch bouwblok een mooi rechthoekige situatie te creëren. Voor de oorzaak hiervan moeten we terug in het verleden. Tijdens de jaren rond 1965 is in dit gebied de ruilverkaveling uitgevoerd. De opa van de huidige generatie van familie Van der Beek, J.C. van der Beek, was toen wethouder in de toenmalige gemeente Eethen. Waarschijnlijk was het voor J.C. van der Beek toen nog niet denkbaar dat het bedrijf verder zou groeien en ruimtegebrek zou kunnen krijgen. Hij beloofde aan Familie Thur, het garagebedrijf waar nu het bouwblok omheen komt te liggen, dat hij een stuk uit het perceel zou verkopen als zij hier mochten bouwen. En zo gebeurde het ook. Hij zou zich nooit kunnen voorstellen dat met alle veranderingen en schaalvergrotingen het huidige bouwblok te klein zou worden.

Zoals onderschreven door de Adviescommissie Agrarische Bedrijven en overeengekomen met de gemeente Altena is een uitbreiding van het agrarische bouwblok hard nodig is voor dit akkerbouwbedrijf. Op de grond,

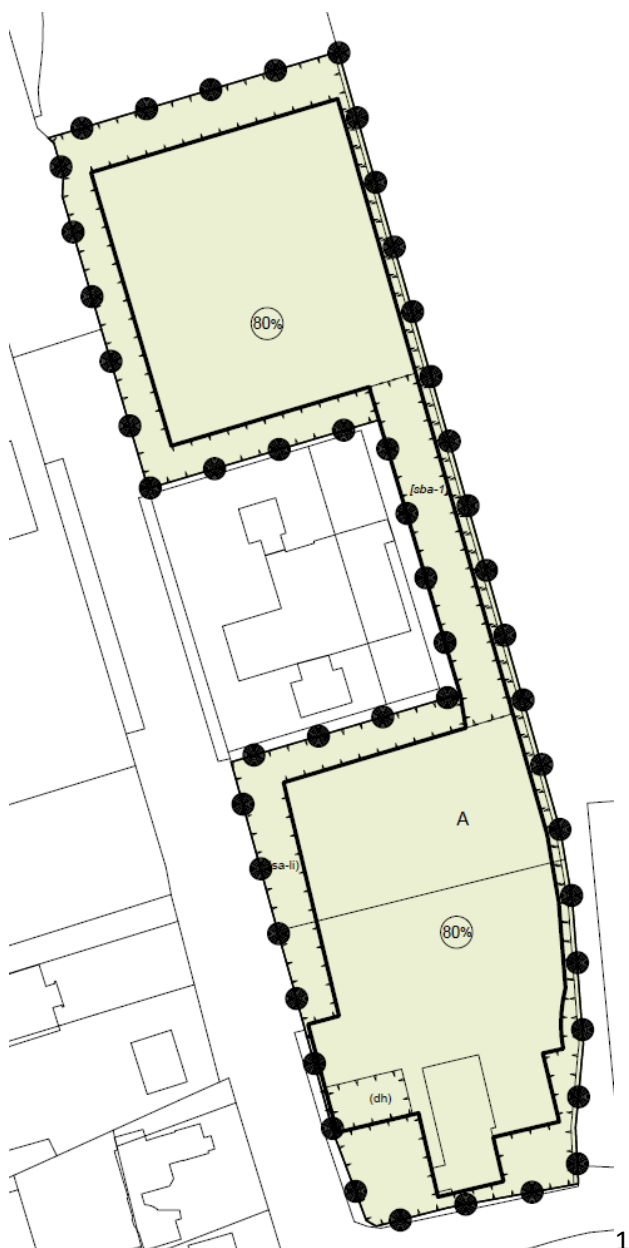
wat in volledige eigendom is van het bedrijf, kan hierdoor met een beperkte uitbreiding duurzaam en verantwoordelijk blijven produceren door en voor volgende generaties.

1.4.2 Ontwikkelingsrichting

De groei van het bedrijf zal gevonden moeten worden in het uitbreiden van het agrarisch bouwvlak achter het terrein van de firma Thur. Het realiseren van een extra loods voor het machinepark kan daarmee eindelijk juist worden ingepast. Een bestemmingsplanherziening is hiervoor dan ook noodzakelijk.

Voorstel uitbreiding agrarisch bouwvlak

Idealiter ziet de uitbreiding van het agrarische bouwvlak er voor de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer als volgt uit. Het verzoek aan Provincie Noord-Brabant en gemeente Altena is dan ook om medewerking te verlenen aan het vergroten van het bouwvlak conform het voorstel zoals geschetst in figuur 3.



Figuur 3 Beoogde situatie (verbeelding)

Initiatiefnemer is voornemens om de gewenste uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en de daarbij gewenste bebouwing juridisch-planologisch te reguleren door middel van een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan.

2. Beleidskader

Op zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau bestaan er diverse beleidsstukken waarbij met het opstellen van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de relevante beleidsstukken.

2.1.Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied betekent het beleid uit de Structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. In het Barro zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan.

2.1.2 Nota Wonen

Eén van de centrale boodschappen uit de Nota Wonen in de 21e eeuw is dat kwaliteit steeds belangrijker wordt. Wonen in de 21e eeuw is opgezet onder het motto 'de burger centraal'. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

Relevantie voor het plangebied

De concrete relatie met de Nota Wonen is dat de voorgenomen ontwikkeling is die vanuit een burgerinitiatief tot stand is gekomen. Daarbij is niet zozeer het aspect 'wonen' van belang maar gaat het hierbij de initiatiefnemer wel om maatschappelijke waarden en betrokkenheid bij de behoud en versterking van de kern van Genderen.

2.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 is een beleidscyclus gestart met een - over meerdere decennia vol te houden - pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu

en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Relevantie voor het plangebied

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt enerzijds bepaald door de in de omgeving aanwezige voorzieningen, anderzijds door een goede ruimtelijke afstemming van deze voorzieningen. Met de kleinschalige voorzieningen die 'de Schutskooi' biedt voor de kern van Genderen past dit volledig in het bovengenoemde beleidsdocument. Daarnaast past de voorgenomen ontwikkeling binnen het cluster van duurzame landbouw en wordt middels dit bestemmingsplan de kleinschaligheid van de ontwikkeling benadrukt door een borging van landschappelijke inpassing binnen de kern van Genderen en omgeving, met een knipoog naar het verleden.

2.1.3 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2003 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder en de gemeente en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

Relevantie voor het plangebied

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is een watertoets uitgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland. Eén en ander wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.6

2.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg/ Monumentenwet

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het Erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Een van de uitgangspunten is daarbij het verstoordersprincipe. Dit houdt zoveel in dat bij nieuwe ontwikkeling de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Op grond van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet zijn gemeenten verplicht om archeologische waarden mee te wegen bij bodemingrepen.

In 1998 werd het interim-beleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interim-beleid werd al zo veel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt. Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz 2007) van kracht als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Bij de WAMz 2007 horen ook enkele

algemene maatregelen van bestuur. Onder de WAMz zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

Relevantie voor het plangebied

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dienen te worden getoetst aan het archeologiebeleid. Het beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie is verankerd in de nota archeologie en de erfgoedverordening en is juridisch doorvertaald in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' (zie ook paragraaf 3.1). De bestaande bebouwing, en daarmee de historische karakteristieken, blijven behouden met de voorgenomen ontwikkeling. Archeologische waarden zullen met de beoogde ontwikkeling niet worden beschadigd en gaan niet verloren.

2.2.Provinciaal beleid

2.2.1 Interim omgevingsverordening

Met het oog op de invoering van de nieuwe Omgevingswet vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening is digitaal te raadplegen en vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld.

Op de beoogde ontwikkellocatie is in de omgevingsverordening specifieke aandacht voor met name behoud van het landelijke gebied en landbouw alsmede zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen ten aanzien van het gemengd landelijk gebied.



Figuur 4 Ligging plangebied op de kaart van de interim omgevingsverordening

In onderstaande zijn de betreffende afdeling nader toegelicht.

[Afd. 2.7 Landbouw – rechtstreeks werkende regels voor activiteiten – Landelijk gebied](#)

In afdeling 2.7 van de interim omgevingsverordening wordt ruimte geboden voor het verder ontwikkelen van agrarische bedrijven in het landelijk gebied, met uitzondering van het verbod op de uitbreiding en vestiging van geiten- en veehouderijen.

[Afd. 3.1 Landelijk gebied – instructieregels gemeenten – Landelijk gebied](#)

Deze afdeling geeft basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies in het landelijk gebied.

Daarbij wordt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt indien die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

[Afd. 3.6 Vitaal platteland – instructieregels gemeenten – basiskaart Landelijk gebied](#)

In afdeling 3.6 van het beleidsdocument wordt nader ingegaan op de mogelijkheden die gemeenten worden geboden voor het behouden van een vitaal platteland. Daarbij worden specifieke voorbeelden genoemd van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied waarin bestemmingsplannen kunnen worden voorzien. Zo is opgenomen dat 'Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf als:

- a. dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering nodig is;

Daarnaast wordt in deze afdeling aangegeven dat 'een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, als de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Verder geeft art. 3.69 de mogelijkheid dat in Landelijk gebied een bestemmingsplan kan voorzien in;

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De beoogde ontwikkeling betreft het vergroten van het bestaande agrarische bouwblok binnen het landelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de interim omgevingsverordening aangezien;

- er overeenstemming bestaat met afdeling 2.7 van de verordening doordat er sprake is van een ontwikkeling van een (bestaand) agrarisch bedrijf in het landelijke gebied;
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving met het voorliggende bestemmingsplan zullen worden toegepast. Hierbij wordt voldaan aan een aantal onderdelen vanuit lid 3 uit artikel 3.9, te weten;
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - e. het slopen van bebouwing
- er sprake is van een noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering. Het advies van de Agrarische Commissie onderschrijft deze noodzaak.

De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee ruimschoots aan het betreffende provinciale beleidsdocument.

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied een motivatie bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

2.2.2. Brabantse Omgevingsvisie (2018)

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit met zich aan bij de hoofdopgaven van Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Met de omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? En daarbij worden de mobiliserende tussendoelen gesteld: wat willen we in 2030 voor elkaar hebben om die ambitie te verwezenlijken?

Ten aanzien van het thema landbouw, waarbinnen de gewenste ontwikkeling genoemd kan worden, zien we in de omgevingsvisie vooral terugkomen dat richting 2050 er nadrukkelijk toegewerkt moet zijn aan een duurzamere (circulaire) landbouw die (beter) samengaat met de Brabantse natuur. Verder wordt er met de visie gestreefd naar een betere samengaan tussen bodem, water en lucht en ligt de nadruk op kleinschalige landbouwgebieden en landgoederen. Daarnaast vormen in het (gewenste) energielandschap, landbouw en energieopwekking, eventueel in combinatie met de klimaatopgave, steeds vaker een combinatie.

De Omgevingsvisie wordt verder uitgedragen en werkt door in programma's, omgevingsverordeningen en concrete ontwikkelingen (waaronder bestemmingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen).

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019

In de gemeente Altena is ter uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019 op 3 januari 2019 vastgesteld. Deze regeling maakt een onderscheid van ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

De voorgenomen uitbreiding van het agrarische bouwvlak ter hoogte van Meerhoek 22a te Genderen kan worden betiteld als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat een goede landschappelijke inpassing in het landschap wordt geëist;

Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld. Kwalitatief luiden deze als volgt:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantings-/landschapsinpassingsplan. Dit plan bestaat uit een ontwerp-tekening met een overzicht en een specificatie van de te nemen maatregelen zodat helder is op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplantingen onderdeel uitmaken van het plan worden uitsluitend inheemse soorten gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg

van groenvoorzieningen). Een alternatief zou zijn dat gemeenten ervoor kiezen de landschappelijke inpassing te standaardiseren en bijvoorbeeld vast te leggen in een structuurvisie;

- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze worden meegeteld, indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing. In een herziening van het bestemmingsplan zullen deze elementen een passende bestemming krijgen.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd;

Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend dienen de structuren die meetellen voor de landschappelijke inpassing op de verbeelding, behorende bij het betreffende plan (voorkeur) en anders bij de eerstvolgende herziening van het (ontwerp)bestemmingsplan (uitwerkingsplan), vastgelegd te worden. Ook is borging in de planregels nodig.

Om de omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda): De lengte van drie zijden van het bouwblok x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing.

In de bij de regeling gevoegde bijlagen zijn kaarten opgenomen die een richting geven in de elementen die het landschap versterken of extra kracht bijzetten van het inpassen van de ontwikkeling in het betreffende landschap.



Figuur 5 plansituatie op de kaart van het uitvoeringsprogramma groen blauw stimuleringskader Land van Heusden en Altena

Vanuit het stimuleringskader wordt aangegeven dat bestaande landschapselementen die aan pakketeisen voldoen een passende oplossing zijn voor de landschappelijke inpassing. Voor het voorliggende plan wordt gekozen voor een landschappelijke inpassing die aansluit bij Landschapspakket

L10: Hoogstamfruitboomgaard. De keuze voor dit pakket is met name gebaseerd op de wens om de vroegere landschapselementen rondom de kern van Genderen weer te herstellen. Genderen ligt in het rivierengebied waar vroeger veel fruitteelt was. Voor de ruilverkaveling in de jaren zestig van de vorige eeuw waren er veel boomgaarden in en rond Genderen (zie verder par 3.4).

2.3.2 Structuurvisie

Op 25 juni 2013 hebben de gemeenteraden van Aalburg, Woudrichem en Werkendam de Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het grondgebied van de huidige gemeente Altena.

2.3.3 Beleidsvisie riolering en water Altena

Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem per 1 januari 2019 tot gemeente Altena was besloten een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water op te stellen. Op 19 december 2017 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Woudrichem deze beleidsvisie vastgesteld. Deze visie anticipeert op de nieuwe (op 1 januari 2022 in werking te treden) Omgevingswet en vormt de basis voor het rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) zoals nu nog voortkomt uit de Wet milieubeheer. Deze visie is tevens input voor de nieuwe Omgevingsvisie en het daaruit voortvloeiende Omgevingsplan. De gemeente streeft naar een gezonde, klimaatbestendige, participerende maar ook betaalbare leefomgeving. De zorg voor stedelijk (afval)water is een belangrijke schakel. Het creëren van deze leefomgeving gaat echter verder dan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten. Deze beleidsvisie beschrijft hoe men tot deze leefomgeving wil komen, voor nu en in de toekomst. Het beleid uit de Beleidsvisie riolering en water Altena is ingegaan per 2018 en geeft invulling aan de volgende thema's:

- Een gezonde leefomgeving;
- Een klimaatbestendige leefomgeving;
- Een participerende leefomgeving;
- Een betaalbare leefomgeving.

De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Voor bouw van nieuwe gebouwen en realisatie van verharding dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd waardoor schoon hemelwater geen extra beslag legt op de capaciteit van de RWZI. De volgorde van afvoer van hemelwater gaat van hemelwater vasthouden voor benutting, (in)filtratie van afstromend hemelwater, afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlakte water, overtollig hemelwater lozen op een B-watgang en als laatste hemelwater afvoeren naar een RWZI. Het afvalwater van de beoogde ontwikkeling, dat alleen huishoudelijk afvalwater betreft, zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, na goedkeuring vanuit de gemeente Altena.

2.3.4 Principe-medewerking

Na een langdurig traject met verschillende gesprekken met de toenmalige gemeente Aalburg is er op 18 december 2018 een besluit genomen door het college van B&W tot het verlenen van principemedewerking aan de uitbreiding van het agrarisch bouwblok. Na de fusie van de drie gemeenten tot de huidige gemeente Altena is tijdens een gesprek met wethouder Van der Ven deze intentie vanuit de huidige gemeente

nogmaals bevestigd. Deze principe medewerking geeft een extra argument dat de gewenste ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleidskader.

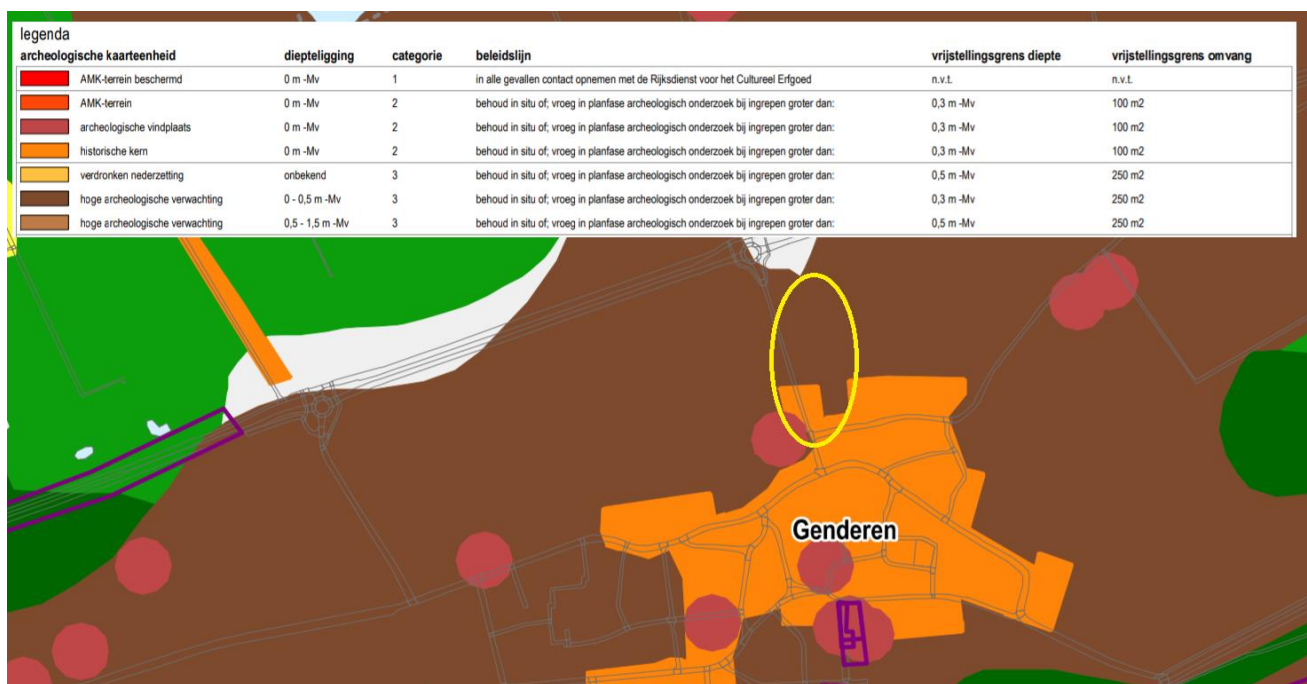
3. Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verantwoording van de ontwikkelingen van de voorliggende planologische afwijking met het oog op milieu- en omgevingsaspecten. Hierbij is gedeeltelijk gebruik gemaakt van openbare bronnen en algemene informatie, daar waar noodzakelijk zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd en verwerkt in onderstaande.

3.1 Archeologie & cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door alle lidstaten van de Raad van Europa. Eén van de doelstellingen van het Verdrag is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Dat is dan ook de reden dat de wetgever ervoor gekozen heeft om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 is de beleidsuitvoering van het archeologische beleid bij gemeenten komen te liggen. De gemeenten hebben de plicht om in bestemmingsplannen aan te geven welke archeologische waarden worden verwacht en mogelijk in het geding zijn.

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geldt voor het noordelijke gedeelte van het plangebied een hoge archeologische verwachting, en het zuidelijke deel is aangemerkt als historische kern.



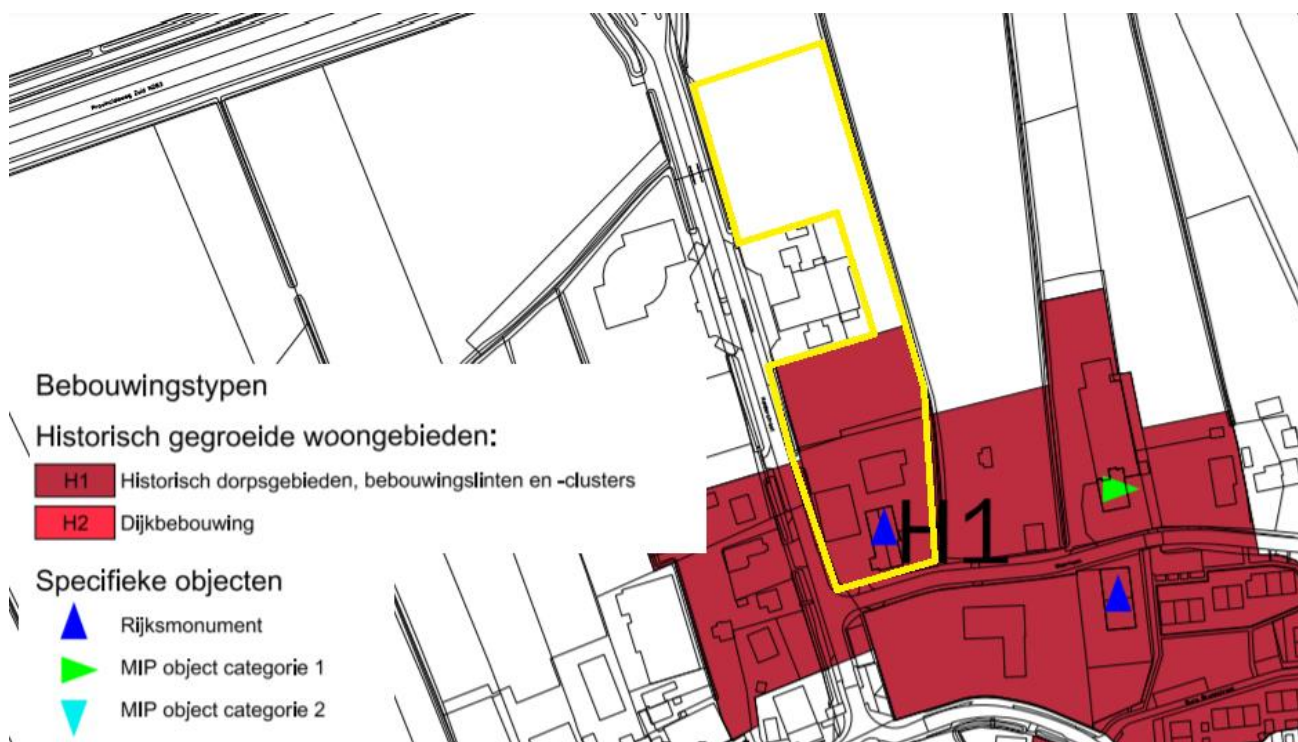
Figuur 6 Ligging ontwikkelingslocatie op de gemeentelijke archeologisch verwachtingskaart

Met de vaststelling van het paraplubestemmingsplan 'dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' is het noordelijke gedeelte vrij van archeologische waarden. In het zuidelijke gedeelte is er nadrukkelijke aandacht voor de volgende aspecten;

- Cultuurhistorische bebouwing (H1) en waarden
- Specifieke vorm van welstand
- Een gebied met hoge archeologische verwachting -1; ingrepen vanaf 100m² en dieper dan 30cm zijn vergunningplichtig

De voorgenomen uitbreiding van het bouwblok wordt ten noorden van de beschermde archeologische waarden voorgenomen. De bestaande waarden en elementen zullen daarbij niet in het geding zijn of verloren gaan, sterker nog, de initiatiefnemer staat voor het behoud en versterken van bestaande cultuurhistorische elementen. Datzelfde geldt voor de specifieke waarde in het kader van cultuurhistorische bebouwing en de welstandswaarde waaronder het bestaande bebouwde gebied/bebouwing is opgenomen. Met de daadwerkelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning zal hier nadere aandacht aan worden besteed.

De bestaande woonboerderij is een Rijksmonument. Met de voorgenomen ontwikkeling zal deze volledig in bestaande staat behouden blijven.



Figuur 7 Ligging locatie ten opzichte van cultuurhistorische waarde en monumenten

Met de voorliggende vergroting van het agrarisch bouwblok zal de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden en cultuurhistorische elementen behouden blijven in de oorspronkelijke staat. Op het moment dat er daadwerkelijk graafactiviteiten concreet worden, is het noodzakelijk om de daadwerkelijke archeologische waarden in de ondergrond verder inzichtelijk te hebben. Een aanvullend onderzoek is dan ook in deze fase niet noodzakelijk, echter overeengekomen met de gemeente Altena is dat een aanvullend archeologisch onderzoek als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in de aan te vragen omgevingsvergunning.

3.2 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Effecten van het project

De bodem ter plaatse is reeds aangewezen voor een agrarische (bedrijfs)functie. Er wordt niet voorzien in de toevoeging van de realisatie van een gevoelige functie. De bodemkwaliteit ter plaatse is niet belemmerend

voor het gebruik van de gronden ten behoeve van de gewenste agrarische functies, daarvan is in de bestaande situatie namelijk ook al sprake.

Vanuit het Bodemloket zijn geen aanwijzingen op in de ondergrond aanwezige verontreinigingen. Op het afgraven, toepassen en afvoeren van grond alsmede de kwaliteit hiervan is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Met inachtneming van de bodemkwaliteitskaart zal grondverzet binnen het plaatsingsgebied over het algemeen vrij toepasbaar zijn en worden geen belemmeringen verwacht.

Om er zeker van te zijn dat bovenstaande verwachting realistisch is, heeft initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locaties waar nog geen nadere informatie voorhanden was¹. De volgende onderdelen zijn in dit onderzoek beschouwd.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,25 m-mv overwegend uit sterk zandige klei. Met name de bovengrond is humushoudend. In de bodemlaag van 1,2 tot 3,25 m-mv is een zandlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, kwik, lood en zink aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Wonen beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM3 (ondergrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met nikkel aangetoond. De gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

¹ Lankelma, Verkennend bodemonderzoek, Meerhoek 22a Genderen rapport: 2002909 versie 1, 21 april 2021

Conclusie

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen uitbreiding van het bouwblok op deze locatie.

3.3 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Rondom het betreffende perceel zijn diverse wegverkeerswegen gelegen. Voor deze wegen gelden verschillende snelheidsregimes. De Provincialeweg-Zuid en het noordelijke deel van de Kelderstraat zijn wegen, die krachtens artikel 74 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) een zone hebben. De maximaal toegestane snelheid op deze twee wegen bedraagt respectievelijk 80 km/h en 60 km/h. Deze twee wegen hebben elk een zone van 250 m.

In het kader van het bestemmingsplan 'Genderen' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Aangenomen mag worden dat de geluidsbelasting past binnen de grenzen van het onderzoek en daarmee een verwachte gecumuleerde geluidsbelasting van ca. 55dB. Hierbij is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daar de ontwikkeling een uitbreiding van het agrarische bouwblok beoogt, is er geen sprake van een geluidsgevoelig object. Derhalve is nader onderzoek naar geluidsaspecten in het kader van dit plan niet noodzakelijk.

3.4 Landschappelijk inpassing

In ruimtelijk opzicht heeft het zicht op het dorp Genderen vanaf de Provincialeweg-Zuid niet bepaald een representatief karakter, vooral westelijk van de Kelderstraat wordt het zicht bepaald door achterzijden van vnl. bedrijfsgebouwen. Aan de oostzijde speelt dit in mindere mate. Een goede landschappelijke inpassing zal zeker tot kwaliteitsverbetering kunnen leiden.

Ten behoeve van een goede inpassing in de landelijke omgeving en het vinden van de aansluiting bij het dorpse karakter van Genderen zal er worden aangesloten bij bestaande groenstructuren. Zo zal de bestaande groenstructuur van de bebouwde locatie ter hoogte van meerhoek 22a worden doorgezet rondom het gehele bouwblok. Daarnaast zal er in hoogte en omvang van de bebouwing aansluiting worden gezocht bij de bestaande bebouwde omgeving.

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï diverse locaties te Genderen en Drongelen, 16 oktober 2017, kenmerk 2017057.G1, Vliex akoestiek en Lawaai beheersing



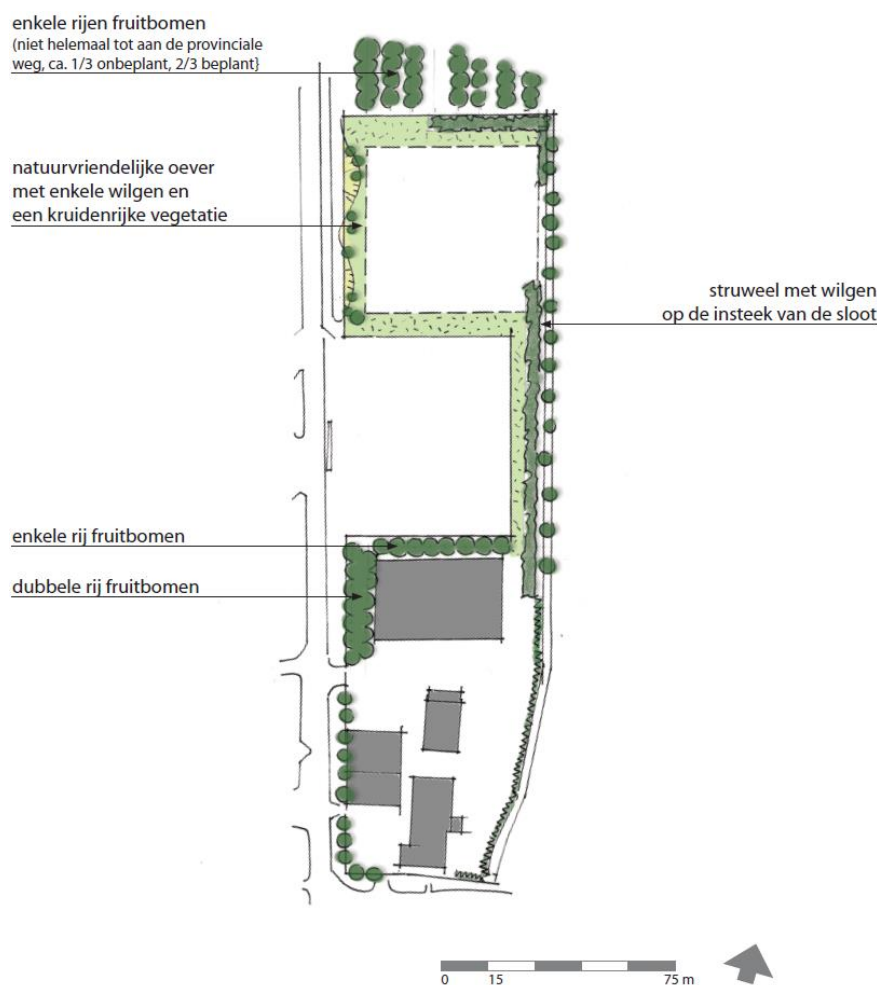
Figuur 8 Voorzijde van de monumentale boerderij met bestaande landschapselementen

Met de uitbreiding van het bouwblok wordt nadrukkelijk ingespeeld om het versterken van deze cultuurhistorische waarden door middel van landschappelijke inpassing. Tevens wordt met het gebruik van deze landschapselementen een waarde gecreëerd waarmee de entree van Genderen weer een eigen gezicht krijgt. Het concept voor de landschappelijke inpassing is gebaseerd op een aantal aspecten: de ligging van de locatie in de context, de relatie met de bestaande bedrijfsvoering en met het perceel van de burens aan de Kelderstraat, alsook een verwijzing naar de oorspronkelijke landschapselementen.

In aansluiting op de zorgvuldig vormgegeven buitenruimte van de boerderij en de winkel (hagen met fruitbomen) wordt langs de Kelderstraat voor de nieuwe loods (2014) een kleine boomgaard opgenomen. Aan de oostzijde sluit de kavelgrensbeplanting aan op de landschapselementen uit de context, zoals rijen met wilgen langs de slootkant en struwelen. De meest noordelijke zone langs de Kelderstraat wordt ingericht als natuurvriendelijke oever met struweel en knotwilgen. Ten noorden van de nieuwe locatie, grenzend aan de Provincialeweg-Zuid worden fruitbomen gesitueerd. Deze vormen een verwijzing naar de boomgaarden van weleer, en sluiten in ruimtelijke zin fraai aan bij de boomkwekerij aan de noordzijde van de Provincialeweg-Zuid.

De relatief smalle corridor die de huidige bedrijfskavel verbindt met de geplande vergroting van het bouwblok wordt beplant met struwelen en wilgen. Deze beplanting verzacht het zicht op de bestaande bebouwing van het bedrijf en de garage aan de Kelderstraat.

Het beoogde resultaat is weergegeven in onderstaande illustratie.



Figuur 9 Uitsnede landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is verder uitgewerkt in een bij dit bestemmingsplan behorend landschappelijk inpassingsplan³ dat als bijlage is toegevoegd. De verankering van deze landschappelijke inpassing is terug te vinden op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

3.5 Flora en Fauna

Het plangebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied of een gebied van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Er worden geen bomen gekapt of watergangen gedempt. Ondanks dat er geen aanleiding is dat de ontwikkeling een nadelige invloed heeft op de natuurwaarden in de directe omgeving is een ecologische quickscan⁴ uitgevoerd. In onderstaande de conclusies van dit onderzoek.

3.5.1 Beschermde gebieden

Vanwege de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000-gebieden. Een Aeries-berekening kan uitsluitsel geven in de eventuele stikstofuitstoot in deze gebieden. Om dit te bevestigen zijn er 2 Aeries-berekeningen uitgevoerd waarmee de stikstofdepositie naar nabijgelegen Natura2000-gebieden wordt aangetoond; één voor de gebruiksfase en één voor de

³ Landschappelijke inpassing Meerhoek 22a te Genderen, 06 mei 2021, Lijmbach Landschappen

⁴ Econu, verslag quickscan Meerhoek 22a Genderen, 20-11-25

realisatie-/bouwphase. Uit de voor dit project uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een maximale stikstofdepositiebijdrage van 0,00 mol/ha/jaar op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De berekeningen zijn als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing⁵.

Op basis van het bovengenoemde kunnen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden worden uitgesloten en is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor het aspect stikstofdepositie dan ook niet nodig. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting van het NNN tot gevolg.

3.5.2 Beschermd soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Er zijn mogelijk huismusnesten aanwezig, een soortgericht onderzoek naar huismussen om de aanwezige nesten en relevante functionaliteiten in kaart te brengen is niet nodig aangezien er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Andere jaarrond beschermde nesten worden in het plangebied niet verwacht.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden. Eventueel aanwezige vliegroutes blijven bestaan omdat er geen bomen of andere lijnvormige elementen verdwijnen. Er zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen in het directe plangebied. Er dient een soortgericht onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden om de aanwezige verblijfplaatsen en relevante functionaliteiten in kaart te brengen voordat de schuur afgebroken wordt. In het kader van de zorgplicht zal met vleermuizen rekening gehouden worden door aangepaste bouwverlichting en een minimale geluidsoverlast zodat de verstoring geminimaliseerd wordt.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten zoogdieren (egel en diverse muizensoorten) §3.3 Wn. Voor deze soorten geldt in provincie Noord Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een

⁵ AERIUS_bijlage_20210503 Schutskooi gebruiksfase en AERIUS_bijlage_20210503 Schutskooi bouwphase, 3 mei 2021, Econu

algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, zie bijlage 1 van de QuickScan. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen. Voor andere aanwezige zoogdiersoorten leiden de voorgenomen initiatieven niet tot negatieve effecten.

3.5.3 Conclusie

De beoogde uitbreiding van het agrarisch bouwvlak strookt met de aanwezige natuurwaarden.

3.6 Hydrologie en watertoets

Afstemming met het Waterschap Rivierenland heeft op basis van de in bovenstaande beschreven voornemens reeds plaatsgevonden en is de watertoets uitgevoerd. In de afstemming met het waterschap is als uitgangspunt genomen dat er in de komende 10 jaar maximaal 2.500m² extra verharding (bebouwing, erfverharding, e.d.) wordt aangelegd binnen het bouwblok. Voor het verharden van het terrein heeft Waterschap Rivierland eenmalig de mogelijkheid om een vrijstelling toe te kennen van 1.500m². Fa. de Schutskooi heeft enkele jaren geleden reeds een schuur gebouwd waardoor er van deze vrijstelling niet nogmaals gebruik gemaakt kan worden. De volledige toename van verharding dient dan ook te worden gecompenseerd bij het realiseren van de verharding.

3.6.1 Waterberging

Ter plaatse van verhard oppervlak zoals bebouwing en terreinverharding zal het regenwater nauwelijks in de bodem dringen: vrijwel al het water stroomt direct af naar het slotenstelsel. Dit betekent dat het waterpeil bij een flinke regenbui snel kan stijgen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang.

In feite is waterberging extra ruimte in sloten. Hiermee kan (regen)water uit de omgeving worden opgevangen. Technisch gezien is waterberging de ruimte tussen het zomerwaterpeil in de sloot en de bovenzijde van de oever. Het waterschap bepaalt aan de hand van normbuien hoeveel waterberging nodig is. Er zijn vuistregels vastgesteld voor de benodigde waterberging in ruimtelijke plannen.

3.6.2 Normbuien

Bij een bui T=10+10% mag het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter stijgen. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen (T= 100+10%) mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er op zomerpeil 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water.

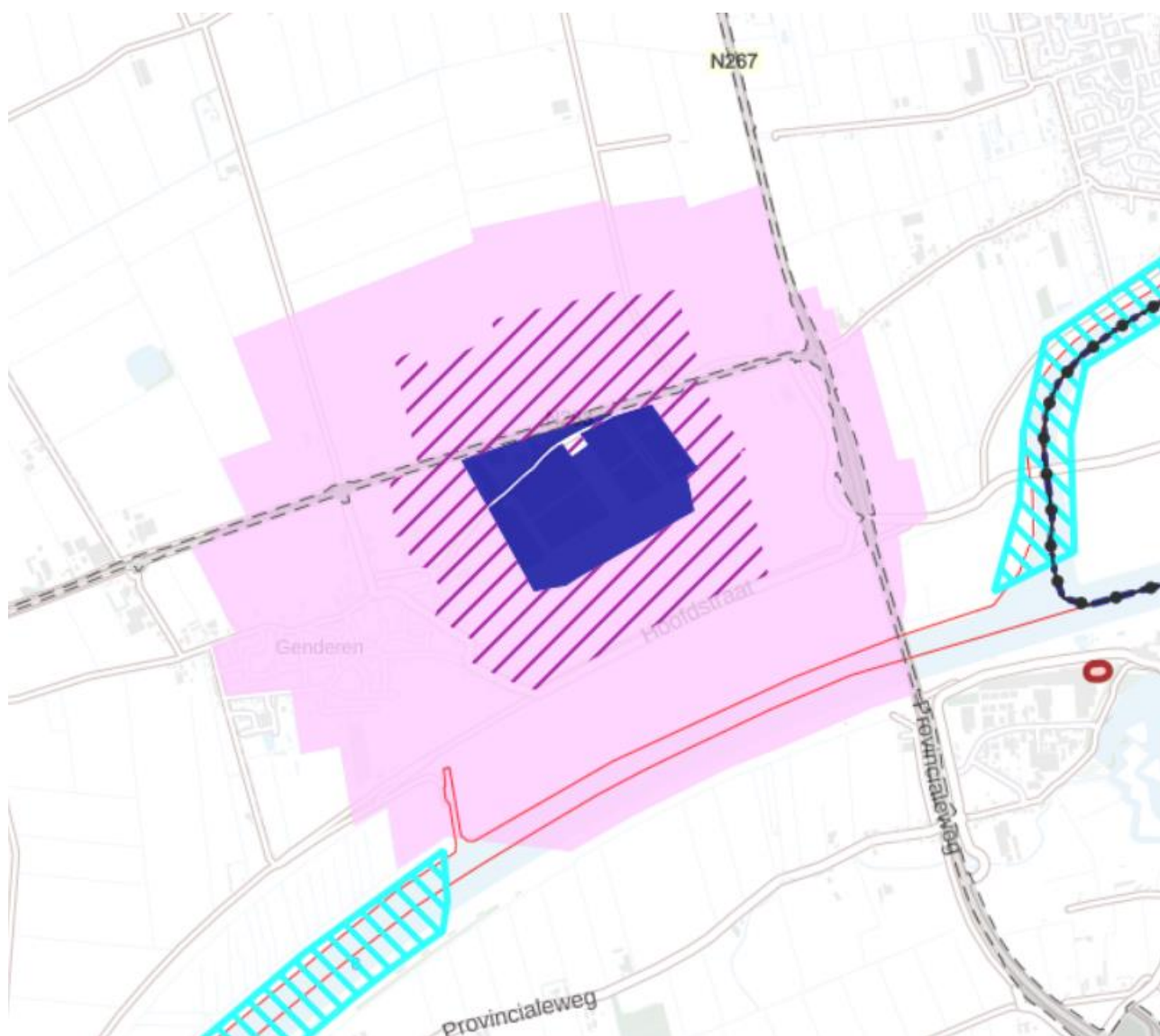
3.6.3 Compensatie

Op basis van de rekenmodule van het waterschap betekent dat er voor 2.500m² compensatie benodigd is, wat betekent dat er 363m² nieuw oppervlaktewater gegraven moet worden bij realisatie van de verharding. Deze mogelijkheid is te vinden om eigen terrein, te weten de sloot gelegen aan de Kelderstraat. Door deze sloot over een lengte van ca. 90m te verbreden met 2,5m wordt het benodigde oppervlakte van 225m² behaald. Aangezien een gedeelte van deze watergang in eigendom is bij de gemeente Altena, zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt in een privaatrechtelijke overeenkomst. Daarnaast wordt middels het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan op een tweetal locaties een natuurvriendelijke oever aangelegd. Hiermee kan de noodzakelijk watercompensatie worden aangevuld tot 363m². In de bestaande bestemmingsregels, alsmede binnen het voorliggende plan, kan deze mogelijkheid binnen de bestemming

‘agrarisch’ worden gerealiseerd. Vanzelfsprekend wordt hiervoor separaat een watervergunning bij Waterschap Rivierenland aangevraagd op het moment dat de ontwikkeling concreet wordt. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure. Wel omvat het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting om nadere eisen te stellen aan de daadwerkelijke aanleg en inrichting van de watercompensatie.

3.6.4 Grondwaterbeschermingsgebied

Direct ten Noordoosten van de kern van Genderen is een waterwingebied voor drinkwater voor menselijke consumptie gelegen. Rondom het terrein is een milieuzone waterwingebied gelegen, vervolgens een milieuzone grondwaterbeschermingsgebied. Vanuit de interim omgevingsverordening is er tevens een boringsvrijezone gelegen waarin een maximale boordiepte van 50m is aangegeven. Onderstaande figuur geeft de situatie weer.



Figuur 10 Situatie grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrijezone

Het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, hier gelden volgens de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant de volgende regels:

Artikel 2.7 Verboden activiteiten Grondwaterbeschermingsgebied

Lid 1

De volgende activiteiten of handelingen zijn in Grondwaterbeschermingsgebied verboden:

- a. een locatiegebonden milieubelastende activiteit als bedoeld in Artikel 2.9;
- b. het bedrijfsmatig gebruik of aanwezig hebben van voor het grondwater schadelijke stoffen;
- c. de toepassing van IBC-bouwstoffen;
- d. de aanleg van een buisleiding;
- e. opslag van dierlijke mest zonder bodembeschermende maatregelen;
- f. een begraafplaats of uitstrooiveld als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging of een dierenbegraafplaats of uitstrooiveld voor dierlijke as;
- g. activiteiten waarvan de werking berust op het direct of indirect onttrekken of toevoegen van warmte aan het grondwater, waaronder bodemenergiesystemen.

Geen van bovenstaande activiteiten wordt mogelijk gemaakt met de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is er geen sprake van boringen (ook niet voor fundaties) van 50m of langer. De dubbelbestemmingen om deze gebieden planologisch te beschermen zijn, en blijven, conform het van toepassing blijvende bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' behouden.

3.6.5 Conclusie

De waterberging van eventuele verharding wordt geborgd binnen de in eigendom zijnde percelen. Dit onderdeel staat de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in de weg.

3.7 Externe veiligheid

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Daarnaast blijkt uit de risicokaart dat er geen 10^{-6} risicocontour tot binnen het plangebied reikt. Het onderdeel externe veiligheid vormt dan ook geen enkele belemmering en hoeft niet nader beschouwd te worden.

3.8 Niet Gesprongen Explosieven (NGE's)

De aanwezigheid van explosieven is geen ruimtelijk relevant criterium voor het bestemmingsplan, maar het is voor de uitvoering wel van belang om hier inzicht in te hebben teneinde de veiligheid voor personeel en omgeving tijdens de realisatiefase te garanderen. Vanuit de gemeentelijke CE-bodembelastingkaart kan worden geconcludeerd dat de locatie van de ontwikkelingen grotendeels is gelegen in onverdacht gebied. Dit aspect is dan ook niet relevant voor de verdere planprocedure.

3.9 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). In titel 5.2 van de wet zijn de bepalingen ten behoeve van luchtkwaliteit opgenomen.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en op welke wijze overschrijdingen van de luchtkwaliteit dienen te worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft overeenkomstig artikel 5.12 van de Wm het NSL vastgesteld. Op 1 augustus 2009 is het NSL vervolgens in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de hiervoor geldende grenswaarden. De beoordelingscriteria of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In dit Besluit is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma, een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Effecten van het project

Het project voorziet in het realiseren van nieuwe agrarische ontwikkelingen op het bestaande terrein van de Schutskooi. De vergroting van het bouwvlak, en nieuwe mogelijkheden daaruit volgend, heeft geen blijvende toename van verkeer tot gevolg.

3.10 Geur

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is als richtlijn 30 meter genoemd voor de afstand die moet worden aangehouden tussen agrarische bedrijfsgebouwen en naburige woningen. De afstand tussen het bouwvlak en de nabijgelegen woning aan de Oostzijde van de Schutskooi blijft met de beoogde ontwikkeling op ruim 30 meter. Ten aanzien van alle andere woningen in de direct omgeving blijft de afstand ongewijzigd. De bedrijfswoningen gelden niet als gevoelige bestemming en worden derhalve buiten beschouwing gelaten.

De vergroting van het bouwvlak zorgt niet voor meer geurhinder op gevoelige bestemmingen (woningen) dan in de huidige situatie. De beoogde ontwikkeling levert op het gebied van geur ten opzichte van de huidige situatie geen aanvullende beperkingen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van gronden binnen de geurcontour.

Het voorliggende plan voldoet aan de gegeven richtafstanden en is daarmee geen belemmering richting de bestaande omgeving van het plangebied.

3.11 Conclusie

Volgens de eerste beoordeling past de voorgenomen ontwikkeling binnen een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek aan het college van burgemeester en wethouders is dan ook om een principebesluit te nemen om voorgenomen ontwikkeling in procedure te willen nemen.

4. Planmethodiek

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Deze SVBP maakt deel uit van een set Standaarden en Regels die door het ministerie van VROM ontwikkeld is voor bestemmingsplannen en hebben betrekking op zowel de verschijningsvorm als de technische uitvoering van het plan. De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen.

4.1.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

4.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als bouwvergunning, aanlegvergunning en sloopvergunning zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'. De term ontheffing is vervangen door 'afwijking van de bouwregels/gebruiksregels'. Voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de invoering van de Wabo en de in de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) gehanteerde begrippen.

Voor het vergunningvrij bouwen dient derhalve te allen tijde de omschrijvingen en bepalingen uit de Wabo en het Bor te worden geraadpleegd.

4.2 Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' is mede van toepassing op het plangebied. Andere aspecten dan aangegeven in onderhavig bestemmingsplan hebben hun invloed op het plangebied. Dit betreft de hoge archeologische verwachtingswaarde en het feit dat de kern van Genderen is aangeduid als 'historische kern'. Daarnaast bevindt nagenoeg het gehele plangebied zich in een grondwaterbeschermingsgebied en voor een klein gedeelte in een waterwingebied. In het kader van de omgevingsvergunningverlening dient, indien de betreffende regeling in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' dit vereist, een afweging te worden gemaakt.

4.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

4.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemming

De regels in verband met de bestemming kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (= het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Ten behoeve van de leesbaarheid van het bestemmingsplan is in de regels ten aanzien van de maatvoeringsaanduidingen geen onderscheid gemaakt in de solitaire en gecombineerde aanduidingen. De maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn aangehaald als 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)'

Binnen het plan wordt de volgende bestemming gebruikt:

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is overeenkomstig het huidige gebruik dan wel de huidige bestemming gelegd op het gehele plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten en daar waar aangeduid is detailhandel toegestaan. Onder agrarisch gebruik wordt eveneens het houden van een moestuin, het

hobbymatig houden van dieren en het toepassen van tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen verstaan. Via een afwijkingsprocedure is het tevens toegestaan agrarische nevenactiviteiten en verbrede landbouw toe te staan, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De goothoogte en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Bedrijfswoningen met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding toegestaan tot een maximum inhoud van 750 m³.

4.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen, de kapvormen voor gebouwen, de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen. Verder is in dit artikel een bepaling opgenomen voor bestaande maten ten opzichte van andere in dit plan genoemde maten of niet in dit plan genoemde maten.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Een aantal vormen van gebruik wordt in het algemeen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Welke dat zijn en hoe hiermee omgegaan wordt, staat opgenomen in dit artikel.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Voor binnenplanse afwijkingen geldt de reguliere Wabo-procedure (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Artikel 8 Overige regels

Dit artikel is opgenomen voor die gevallen dat als in de regels een verwijzing naar wettelijke regels is opgenomen, de regels worden bedoeld zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan gelden.

4.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde

voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zoals in dit geval. Tussen de gemeente Altena en initiatiefnemer zal voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden getekend. Tevens wordt er een planschadeovereenkomst ondertekend door beide partijen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Rivierenland. Zowel de provincie als het waterschap hebben schriftelijk laten weten akkoord te zijn met het plan. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2.2 Omgevingsdialoog

De directe omwonenden en aangrenzende grondeigenaren zijn persoonlijk geïnformeerd door de initiatiefnemer. Voor de uitbreiding van het agrarisch bouwblok van De Schutskooi zijn twee omwonenden betrokken bij dit plan. Dit is familie A. Thur wonende aan de Kelderstraat 2 – 4 in Genderen en dhr. J. Schouten wonende aan de Meerhoek 29 in Genderen. Zij zijn de direct omliggende betrokkenen van de nieuwe uitbreiding.

Familie Thur komt direct aangrenzend met hun autobedrijf met twee bedrijfswoningen tegen het agrarisch bouwblok te liggen. Net als in het verleden zijn de contacten met Familie Thur goed en is met de bouw van de schuur in 2014 met hen intensief overleg gevoerd naar de wensen die zij toen hadden over de nieuwbouw. Op dezelfde wijze gaat dit nu ook met de uitbreiding van het agrarisch bouwblok ten noorden van hun bedrijf. Op 10 november 2020 is wederom uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. Dit gesprek was niet anders dan al eerdere gespreken in de afgelopen jaren toen dezelfde plannen al op tafel lagen. Tijdens alle gespreken die we met elkaar gehad hebben houden we intensief contact met elkaar om elkaars wensen in elkaar te passen zoals we dit in het verleden ook gedaan hebben met de andere bouwactiviteiten.

Op 7 november 2020 is er een gesprek geweest met dhr. J. Schouten. Samen met A. van der Beek is er gekeken naar de tekening met de uitbreiding van het agrarisch bouwblok. Hierop is ook toelichting gegeven waarom uitbreiding zo hard nodig is. Dhr. Schouten had geen opmerkingen of vragen die de uitbreiding van het agrarisch bouwblok zouden hinderen.

De gesprekken die tijdens het omgevingsdialoog zijn gevoerd geven geen opmerkingen en ideeën dan waar nu al rekening mee gehouden wordt. Deze afstemming zorgt daarom niet voor aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

5.2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

Bijlagen

- Econu, verslag quickscan Meerhoek 22a Genderen, 20-11-25;
- AAB-advies; Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (verder: AAB) met kenmerk 18.0001934, 5 april 2018;
- Lankelma, Verkennend bodemonderzoek, Meerhoek 22a Genderen, rapport: 2002909 versie 1, 21 april 2021;
- Watertoets 20210530-9-26627, Waterschap Rivierenland, 30-05-2021;
- Landschappelijke inpassing Meerhoek 22a te Genderen, 06 mei 2021, Lijmbach Landschappen;
- Econu, AERIUS_bijlage_20210503 Schutskooi gebruiksfase en AERIUS_bijlage_20210503 Schutskooi bouwphase, 3 mei 2021



Ravelijn 10

4285 ED Woudrichem

Tel. 0613165830

info@vdh-omgevingsadvies.nl