

# Gemeente Aalburg

## Ruimtelijke onderbouwing Biesheuvelweg 2



03 oktober 2016

Auteur:  
M.S. Mol - van Zelst

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

## Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Algemeen .....	4
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied .....	4
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4.	Leeswijzer .....	7
2.	Beschrijving van de bestaande situatie .....	8
2.1.	Gebiedsbeschrijving .....	8
2.2.	Beschrijving planlocatie.....	8
3.	Beleidskader .....	11
3.1.	Rijksbeleid .....	11
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid .....	11
3.3.	Regionaal beleid .....	14
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	15
4.	Randvoorwaarden.....	16
4.1.	Algemeen .....	16
4.2.	Geluid .....	16
4.3.	Luchtkwaliteit.....	16
4.4.	Geurhinder .....	17
4.5.	Milieu aspecten .....	17
4.6.	Externe veiligheid .....	18
4.7.	Brandveiligheid.....	19
4.8.	Bodem .....	19
4.9.	Water.....	21
4.10.	Flora en fauna .....	21
4.11.	Archeologie en cultuurhistorie .....	23
4.10.	Verkeer en parkeren .....	24
4.12.	Kabels en leidingen .....	24
4.13.	Overige aspecten .....	24
5.	Planbeschrijving.....	26
5.1.	Beoogde situatie .....	26
5.2.	Landschappelijke inpassing .....	26
6.	Economische uitvoerbaarheid .....	28
7.	Resultaten van inspraak en overleg .....	28
7.1.	Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners .....	28
7.2.	Overleg omwonenden en andere belangstellenden .....	28

## Losse bijlagen

1. **Geofox – Lexmond:** Verkennend (water)bodemonderzoek en nader onderzoek asbest, 29 november 2009, projectnr: 20091950/WWIJ;
2. **a. MILON:** Verkennend bodemonderzoek aan de Biesheuvelweg 2 te Wijk en Aalburg, 6 januari 2016, projectnummer 20151797;  
**b. Omgevingsdienst Midden- en West Brabant:** beoordeling 2 bodemonderzoeken Biesheuvelweg 2 te Wijk en Aalburg, zaaknummer 16031598, 23 maart 2016
3. Resultaten digitale watertoets, 12 januari 2016;
4. **a. ECORESLT:** Quick scan flora en fauna in het kader van de flora- en faunawet. Plangebied: Biesheuvelweg 2 Wijk en Aalburg, 27 juli 2016, rapportkenmerk; ER20160107v03;  
**b. ECORESLT:** Notitie Plaatsen huismuskasten, Plangebied Biesheuvelweg 2, Wijk en Aalburg, 11 juli 2016, Notitienummer: NER20160708v01;  
**c. ECORESLT:** Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismus in het kader van de Flora- en faunawet, 27 september 2016, Rapportkenmerk: ER20160926v01;
5. **Bodac,** Proces-Verbaal van Oplevering OCE Wijk en Aalburg Biesheuvelweg, 28 juni 2016;
6. **a. Wissing,** Landschappelijk inpassingsplan Biesheuvelweg 2 Wijk en Aalburg (inclusief kostenraming) 26 juli 2016;  
**b. Landschappelijk inpassingsplan, bepaling waardevermeerdering;**

- c.** Landschappelijk inpassingsplan, bepaling waardevermeerdering BIJLAGE.
- 7. **Milon:** memo wegverkeerslawaaï, 15 juli 2016

## 1. Inleiding

### 1.1. Algemeen

Initiatiefnemer J. van Rijswijk is voornemens om het agrarisch bouwvlak, gelegen aan de Biesheuvelweg te Aalburg een nieuwe functie te geven. Het bouwvlak kan thans geen economische agrarische functie meer vervullen.

#### Doel van het plan

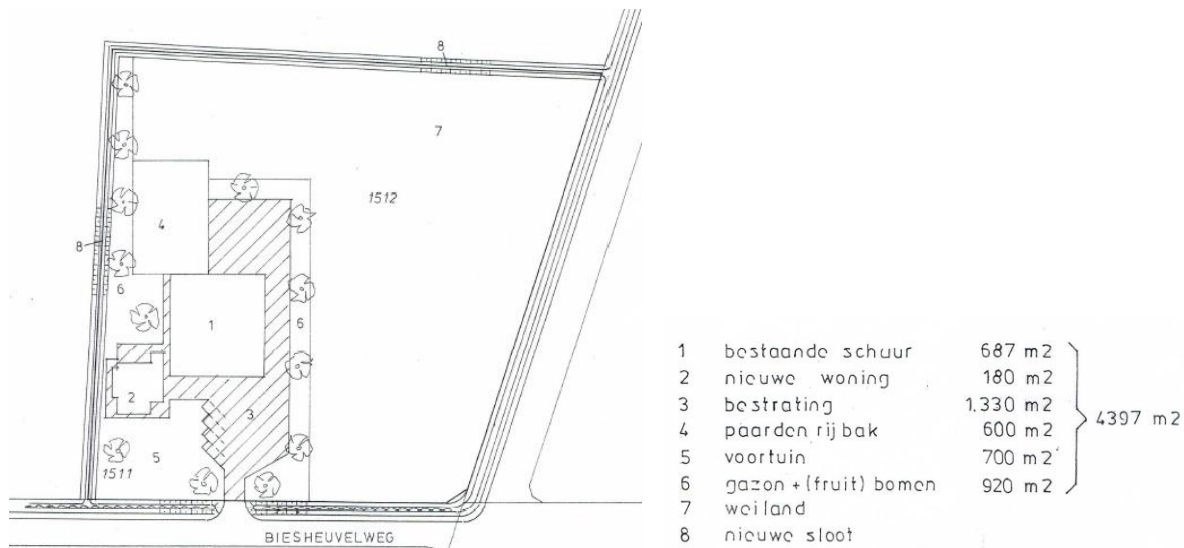
Het gehele perceel, zowel de bebouwing als de onbebouwde gronden, is thans in verval. Het toekennen van een nieuwe functie is een goede gelegenheid om te voorzien in de noodzakelijke investeringen. Doel is om door middel van het toekennen van een nieuwe functie aan dit perceel ervoor te zorgen dat de oude bebouwing wordt gesaneerd, zodat een kwaliteitsimpuls aan het Aalburgse buitengebied wordt gegeven. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het doel van het plan is het verschaffen van een juridisch planologische basis voor dit plan.

#### Plan

Initiatiefnemer is voornemens om dit perceel bedrijfsmatig te gebruiken. De bedrijfsactiviteiten zullen bestaan uit de opslag en stalling van landbouwwerktuigen en tractoren in het voormalige agrarische bedrijfsgebouw. Het gaat uitsluitend om opslag; be- en verwerking van producten vindt hier niet plaats. Daarnaast zullen in een ondergeschikt gedeelte van de stal hobbymatig enkele dieren worden ondergebracht, inclusief de opslag van hooi en stro hiervoor. Achter de stal wordt een paardenpaddock gerealiseerd.

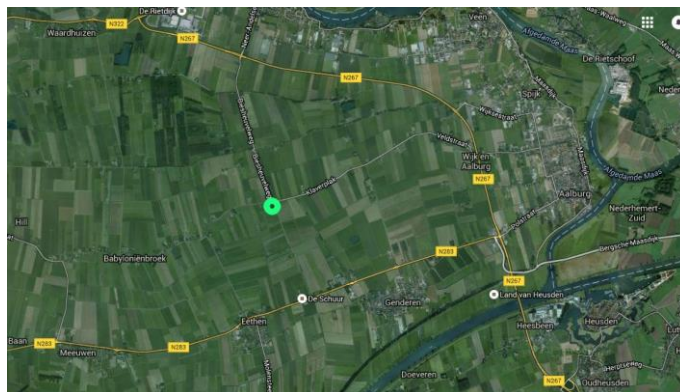
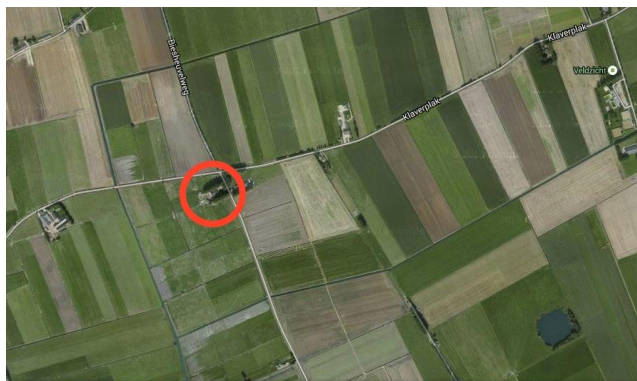
De voormalige agrarische bedrijfswoning zal worden gesloopt en een nieuw huis zal worden gebouwd. De huidige woning is in een dermate slechte staat dat handhaving niet meer mogelijk is. Het huis zal 2 m naar achteren worden verplaatst en komt los te staan van de schuur. Aan de zuid- en westkant wordt een nieuwe sloot gegraven.

Tevens voorziet het plan in een landschappelijke inpassing. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.



### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De projectlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Aalburg, in het centrale deel van het land van Heusden en Altena. De omgeving bestaat uit een zeer open agrarisch landschap met weilanden als belangrijkste kenmerk. De omliggende dorpen Veen, Wijk, Aalburg, Genderen en Eethen liggen ver weg. Op ongeveer 1.1 km ligt Het Pompveld, een natuurgebied.



Tegenover het perceel Biesheuvelweg 2 bevindt zich een agrarisch bouwvlak.

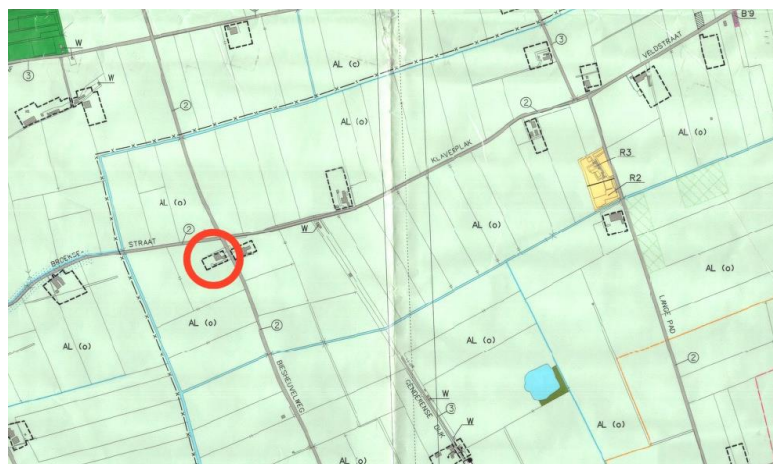
### 1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de projectlocatie zijn twee bestemmingsplannen van toepassing. Voorts is in 2016 voor het buitengebied van de gemeente Aalburg een beheersverordening vastgesteld.

#### *Bestemmingsplan “buitengebied” en “buitengebied, herziening 1999”*

Het geldende bestemmingsplan is “buitengebied” en “buitengebied, herziening 1999”. De herziening is vastgesteld door de raad van de gemeente Aalburg op 30 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 7 november 2000. In dit bestemmingsplan is het perceel Biesheuvelweg 2 voorzien van de bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden” met de aanduiding “openheid”, AL(o). Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en instandhouding van de landschapswaarden. Een ander gebruik dan agrarisch is hiermee in strijd en hiervoor zal een procedure doorlopen moeten worden.

Het perceel is voorzien van de aanduiding “grens van het bouwperceel”. Hierbinnen mogen gebouwen voor één agrarisch bedrijf worden gebouwd.



**VERKLARING AANDUIDINGEN**

- TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
- GRENS VAN HET BOUWPERCEEL
- AL (o)** AGRARISCH GEBIED
  - o openheid
  - kl kleinschalig landschap met relief
  - w weilte/vogels
  - m moerasvogels/moerasvegetatie en/of vogels van kleinschalig agrarisch landschap

**BESTEMMINGEN**

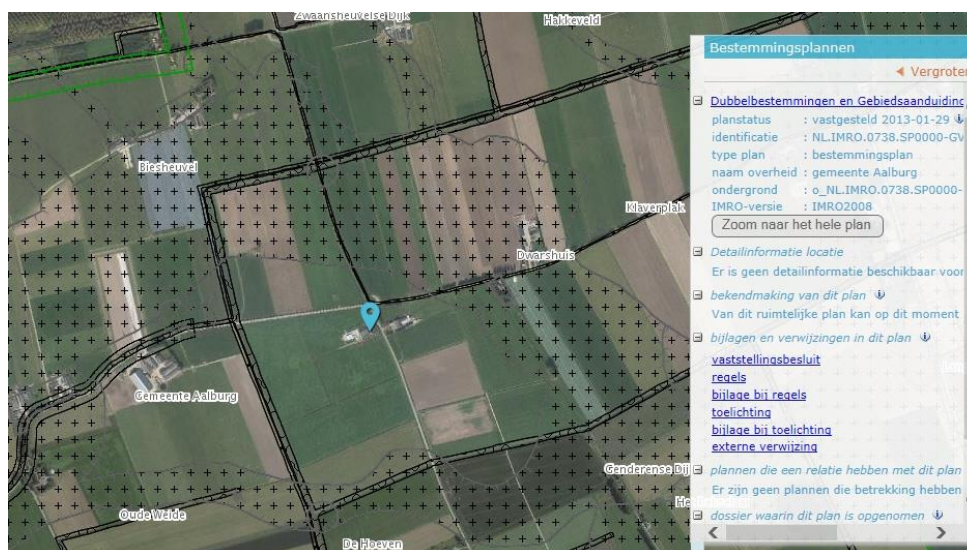
- A AGRARISCH GEBIED
- AL AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPSWAARDEN
- AL14 AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN
- N NATUURGEBIED

De gemeente Aalburg heeft een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied wordt ingegaan in par. 3.4.

#### *Bestemmingsplan “dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen”*

Dit bestemmingsplan regelt de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die naast de feitelijke gebiedsbestemmingen (zoals wonen, groen, agrarisch) gelden. Het gaat hierbij om gas- en waterleidingen, archeologische, ecologische en cultuurhistorische waarden (zoals molenbiotopen), waterkeringen, veiligheidszones bij waterkeringen, bebouwingsvrije zones bij watergangen.

De belangen die beschermd worden door dit bestemmingsplan zijn niet aan de orde binnen de projectlocatie.



Op 22 juli 2016 is een ontwerpbestemmingsplan “*dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen*” ter visie gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan ligt de projectlocatie binnen de gebiedsaanduiding “veiligheidszone – explosieven”. Het betreft niet-ontpofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

	<p>In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is een 'attentiegebied' opgenomen voor de gronden met een verhoogd risico. Hierbij is aangegeven dat bij planontwikkelingen waarbij bodemingrepen worden uitgevoerd het explosievenbeleid geldt. Bij een dergelijke ontwikkeling biedt de explosievenkaart en bijbehorende vooronderzoeksrapport inzicht of er sprake is van een verhoogd risico op het vinden van explosieven. Zoja dan kan nader onderzoek uitwijzen of er daadwerkelijk iets in de grond aanwezig is.</p>
--	--

Het bepaalde in het bestemmingsplan “*dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen*” is op onderhavig project onverkort van toepassing. Eventueel zullen nadere voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### *Beheersverordening Buitengebied 2016*

Deze beheersverordening is vastgesteld door de raad van de gemeente Aalburg op 25 april 2016. De tot dan toe geldende bestemmingsplannen voor het gebied 'Buitengebied Aalburg 2016' waren deels verouderd en aan vernieuwing toe. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot actuele bestemmingsplannen was een herziening van de betreffende bestemmingsplannen noodzakelijk.

Om over een actueel planologisch-juridisch regime te beschikken, is als alternatief voor het bestemmingsplan de toepassing van het instrument ‘beheersverordening’ mogelijk (artikel 3.38 Wro). In de regels van deze beheersverordening worden de geldende bestemmingsplannen van toepassing verklaard, en op enkele ondergeschikte punten aangevuld. In de planregels van de beheersverordening zijn de vigerende voorschriften of planregels van de vigerende bestemmingsplannen opnieuw van toepassing verklaard.

De beheersverordening voor Buitengebied Aalburg 2016 heeft een tijdelijk karakter. De beheersverordening zal namelijk gevolgd worden door een reguliere bestemmingsplanherziening.

#### **1.4. Leeswijzer**

De Ruimtelijke onderbouwing “Biesheuvelweg 2” bestaat uit de volgende hoofdstukken;

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

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

## 2. Beschrijving van de bestaande situatie

### 2.1. Gebiedsbeschrijving

De gemeente Aalburg ligt in het oostelijk deel van het Land van Heusden en Altena. Overwegend op de oeverwallen langs de rivieren liggen de dorpen (Babyloniënbroek, Drongelen, Eethen, Genderen, Meeuwen, Veen en Wijk en Aalburg). Wijk en Aalburg is het grootste dorp (iets meer dan 6.000 inwoners), dat de laatste jaren stevig uitbreidt in de richting van de N267.

De projectlocatie ligt echter ver van de dorpen af, en ook ver van de uitbreidingen van Wijk en Aalburg. De projectlocatie ligt in het ter plaatse zeer open komgebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door overwegend grondgebonden veehouderij. De komgronden zijn laag gelegen.

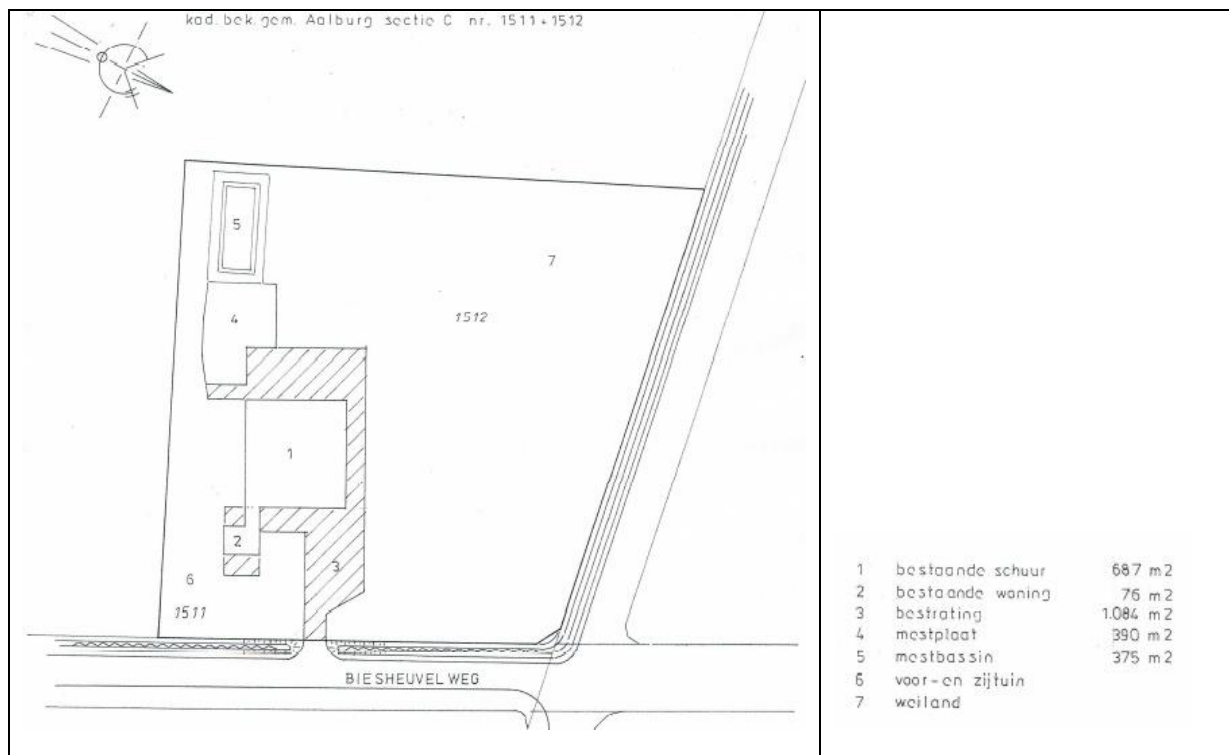
Kenmerkend voor de komgebieden zijn het overwegende open beeld, het lege landschap en het strakke en regelmatige wegen- en verkavelingspatroon. Voor een groot deel is dit ontstaan tijdens de ruilverkaveling. Langs deze wegen staan in het gehele gebied op afstand van elkaar boerderijen welke ontstaan zijn na de ruilverkaveling. Sommige wegen gaan vergezeld van beplanting. Langs de Biesheuvelweg staan enkele wilgen die meerdere jaren oud zijn. Het noordelijk deel van de Biesheuvelweg kent een zeer markante rij met grote knotwilgen.

Voorts is van belang dat op een afstand van ca 1.1 km het natuurgebied Het Pompveld is gelegen, en ten zuiden daarvan de boerderijen op de donk aan de Zwaansheuvelseweg.

De Biesheuvelweg sluit in zuidelijke richting aan op de ventweg van de N283.

### 2.2. Beschrijving planlocatie

Het project heeft betrekking op het perceel, gelegen aan de Biesheuvelweg 2 te Wijk en Aalburg, kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie C, nummers 1511 en 1512. Op dit perceel was oorspronkelijk een rundveehouderij en later een paardenhouderij gevestigd. De woning en de stallen staan nu leeg. In bijlage 5 is een vergrote afbeelding van onderstaande figuur opgenomen.





Op het perceel bevinden zich van voor naar achter: voormalige bedrijfswoning, voormalige schuur en stal, opslag vaste mest, opslag vloeibare mest (mestbassin met zeil). Voorheen was op het perceel een paardenbak aanwezig.

Alle bebouwing op het perceel dient te worden gerenoveerd dan wel te worden vervangen. Bij de voormalige stallen is thans sprake van achterstallig onderhoud. In verhouding tot de investeringen die gedaan moeten worden is het houden van vee op deze locatie niet (meer) rendabel.



*Bestaande bedrijfswoning (noordzijde)*



*Schuur/stal (noordzijde)*



*Schuur/stal (westzijde), op voorgrond voormalige paardenbak (links), en voormalige mestopslag (rechts)*



*Voormalig mestbassin*



*Voormalige opslag vaste mest*



*Voormalig mestbassin*



*aanwezige erfbeplanting*

Op de te renoveren schuur bevindt zich asbest. Door de uitvoering van dit plan zal de asbest worden verwijderd.

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

### 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.

##### Conclusie

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2016:1075).

##### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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>

##### Conclusie

Onderhavig project, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

#### 3.2. Provinciaal en regionaal beleid

##### Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De projectlocatie ligt binnen de aanduiding “gemengd landelijk gebied” en de aanduiding “accentgebied agrarische ontwikkeling”.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: **het gemengd landelijk gebied**. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. De provincie onderscheidt het Gemengd landelijk gebied in twee gebieden: Gemengde plattelandseconomie en

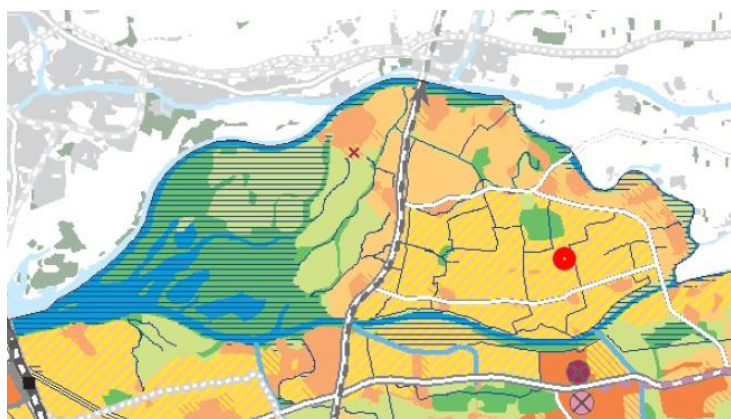
Primair agrarisch gebied.

*Primair agrarisch gebied*

In de primair agrarische gebieden wil de provincie de ruimte voor de aanwezige agrarische functie behouden, versterken en voorkomen dat menging met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur. Onder andere (delen van) de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden uit de reconstructieplannen, de doorgroeigebieden glastuinbouw, gebieden met een sterke boomteelt of vollegronds tuinbouw, richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.

*Vrijkomende agrarische bebouwing*

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Er wordt toepassing gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. In de primair agrarische gebieden blijft er behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Het is daarom belangrijk dat de agrarische bestemming wordt gehandhaafd.



Legenda

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	

Door de voorgenomen herontwikkeling wordt er uitvoering gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (par 5.1.). Omdat het aantal agrarische bedrijven nog altijd afneemt is er een overschot aan agrarische bouwvlakken. Door de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf wordt de agrarische functie versterkt.

*Accentgebied agrarische ontwikkeling*

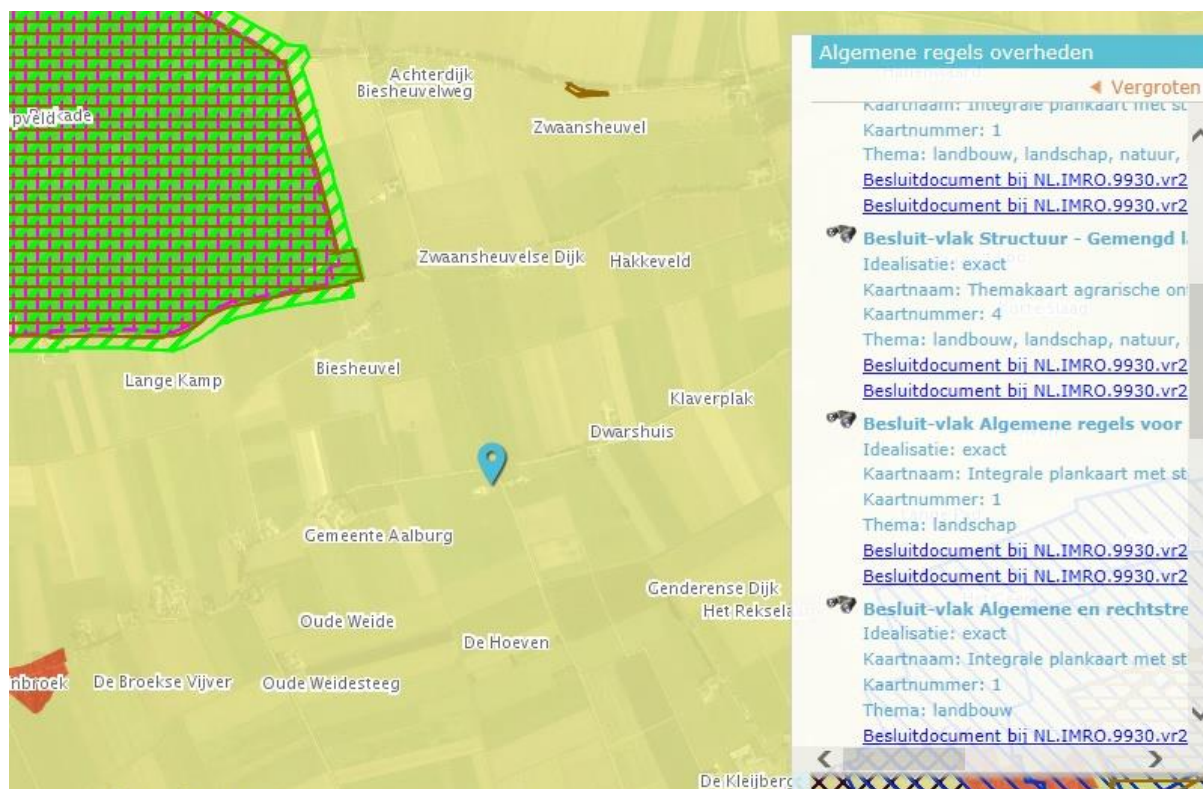
De projectlocatie ligt in de zone van het "jonge rivierkleigebied van Geertruidenberg tot Ravenstein". Dit gebied heeft ook een open karakter. De dominante agrarische sectoren hier zijn de akkerbouw en de (grondgebonden) rundveehouderij.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling is aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, bewerking van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

Het project voldoet aan deze voorwaarden. Het gaat om een kleinschalige bedrijfsfunctie die gericht is op agrarisch loonwerk op een vrijgekomen locatie. Gelet op het type en de omvang van de ontwikkeling is dit een passende ontwikkeling.

**Verordening Ruimte**

De nieuwe integrale Verordening ruimte 2014, elektronisch bekend als NL.IMRO.9930.vr2014-va04; is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 10 juli 2015. De projectlocatie ligt binnen de aanduiding "gemengd landelijk gebied".



In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de eisen die de Verordening stelt aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

De voormalige schuur en stal zullen worden gebruikt voor de opslag en stalling van landbouwwerktuigen en tractoren. In de zomer worden deze gebruikt en in de winter worden deze gestald. Het onderhoud van de machines vindt elders plaats. Er is derhalve sprake van de vestiging van een niet-agrarische functie. Hiervoor gelden de volgende regels (zie linkerkolom). In de rechterkolom is aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

### 7.10 Niet-agrarische functies

	Voorwaarde	Toetsing
1.	Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:	
1a.	de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m <sup>2</sup> bedraagt;	De totale omvang van het bouwperceel bedraagt 3.110 m <sup>2</sup> . Dit is vastgelegd op de bijbehorende functiekaart. Aan deze bepaling wordt ruimschoots voldaan.
1b.	dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;	De beoogde ontwikkeling van het betreffende gebied is een gemengde plattelandseconomie, met een accent <b>agrarische ontwikkeling</b> . Door het realiseren van een stallingsruimte voor landbouwwerktuigen en wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de grondgebonden agrarische sector. Aan het gestelde in artikel 7, tweede lid wordt voldaan. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Verwezen wordt naar

		<i>par. 5.2.</i>
1c.	<i>is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;</i>	<i>De sleufsilos is gesloopt en het voormalige mestbassin is verwijderd. De overige bebouwing wordt in de eerste plaats gebruikt voor de stalling van landbouwwerktuigen en tractoren en in de tweede plaats als bijgebouw bij de bedrijfswoning. De aanwezige bebouwing, die goed te gebruiken is, krijgt op deze manier een passende nieuwe functie. Terzake van de sloop worden in de exploitatie overeenkomst voorwaarden opgenomen.</i>
1d.	<i>de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;</i>	<i>Verwezen wordt naar par. 4.5. (Milieu-aspecten)</i>
1e.	<i>de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;</i>	<i>Aan deze bepaling wordt voldaan</i>
1f.	<i>de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;</i>	<i>Aan deze bepaling wordt voldaan</i>
1g.	<i>de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;</i>	<i>Aan deze bepaling wordt voldaan</i>
1h.	<i>is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;</i>	<i>De maximaal toelaatbare omvang van het bouwperceel is 5.000 m<sup>2</sup>. De omvang bedraagt 3.110 m<sup>2</sup>; deze is op de bijbehorende functiekaart vastgelegd. De regels laten niet toe dat er bebouwing buiten het bouwvlak wordt gebouwd.</i>
1i.	<i>de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.</i>	<i>De oppervlakte van het bedrijfsperceel is op de functiekaart beperkt ca 3.110 m<sup>2</sup>. Daarmee is vastgelegd dat er geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling.</i>
2.	<i>Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.</i>	<i>Er is binnen de projectlocatie geen sprake van uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie.</i>
3.	<i>In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:</i> <i>a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;</i> <i>b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;</i> <i>c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.</i>	<i>Dit lid is niet van toepassing.</i>

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het voorgenomen project in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7:10 van de Verordening Ruimte.

### 3.3. Regionaal beleid

#### *Structuurvisie Land van Heusden en Altena*

Deze structuurvisie heeft betrekking op de gehele streek. De raad van de gemeente Aalburg heeft deze structuurvisie gewijzigd vastgesteld op 2 juli 2013. De gemeenten maken een onderscheid tussen het primair agrarisch gebied en gemengde plattelandseconomie. De projectlocatie ligt binnen de aanduiding "primair agrarisch gebied". Het primair agrarisch gebied betreft het **open gebied**, de **lager gelegen komgronden**, waar van oudsher relatief weinig bebouwing aanwezig is. Deze zone kenmerkt zich door grote percelen, landschappelijke openheid, veelal een goede en rechte wegenstructuur. Er is relatief veel fysieke uitbreidingsruimte en er zijn relatief weinig conflicten tussen

gevoelige functies (zoals burgerwoningen) en agrarische bedrijven. De doelstelling voor dit gebied is om de agrarische sector hier te behouden en te versterken. Uitgangspunt is om agrarische bedrijven en ondersteunende bedrijven ruimte te bieden om in te spelen op de ontwikkelingen in de landbouwsector.

Voor het project is voorts van belang hetgeen is aangegeven over vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

#### *Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen*

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

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

Het project voorziet in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf en sluit daardoor aan bij de functionele en ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Verkeers- of parkeeroverlast is niet te verwachten. Voorts voldoet het plan aan de eisen met betrekking tot de waterhuishouding, leidt het niet tot milieuhygiënische belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven en leidt het bedrijf ook niet tot overlast op de omgeving. Het project voldoet aan de voorwaarden welke genoemd zijn in de Structuurvisie.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### *Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied*

Op 4 september 2012 is een voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied terinzage gelegd. In dit voorontwerpbestemmingsplan is de projectlocatie voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', en voorzien van de aanduiding 'openheid'.

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en voor de instandhouding en bescherming van voorkomende landschapswaarden en in het bijzonder voor:

- openheid ter plaatse van de aanduiding 'openheid'.

Voorts is de projectlocatie gelegen binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' Ter plaatse van de aanduiding zijn de gronden gelegen binnen het verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is in de regels van het voorontwerp bestemmingsplan gedefinieerd als:

*een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.*

Nu dit voorontwerp meer dan 3 jaar oud is, zal dit bij de tervisielegging van het ontwerp geactualiseerd moeten worden.

#### *Welstandsbeleid*

De Welstandsnota Aalburg is vastgesteld door de raad op 24 september 2013. Op de kaart die bij de welstandsnota hoort is aangegeven dat de projectlocatie ligt in een welstandsvrij gebied.

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1. Algemeen

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

### 4.2. Geluid

#### *Wegverkeerslawaai op de gevel van de te verplaatsen woning*

Door Milon is hier een memo over geschreven<sup>1</sup>. De conclusie is dat de geluidbelasting door wegverkeer geen knelpunt vormt voor de ruimtelijke ontwikkeling. Ook is een nader onderzoek naar de geluidwering van gevels niet noodzakelijk.

#### *Geluid vanuit de inrichting*

De schuur zal gebruikt worden voor stalling van landbouwmachines en tractoren. In de schuur is ruimte voor een beperkt aantal machines zoals mestcontainer, hooipers en maaikorf. De machines worden in het najaar gestald, rijden in het voorjaar uit om pas in het najaar weer terug te komen om opnieuw gestald te worden.

Het aantal vervoersbewegingen ten gevolge van deze activiteit is dus zeer beperkt en akoestisch gezien niet relevant.

#### *Conclusie*

Geconstateerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

### 4.3. 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.

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

Het project zelf is niet aan te merken als een "gevoelige bestemming". Het aantal woningen neemt niet toe.

#### *Onderzoek*

Onder andere zwaar verkeer is een bron van stikstofdioxide. De NIBM-tool welke op [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl) is te raadplegen is ingevuld en geeft de volgende resultaten. De verkeersaantrekkende werking van de bedrijfssituatie als volgt beschreven: vertrek 's morgens van maximaal 1 tractor/vrachtwagen en één personenauto. Aangezien voorheen hier een grondgebonden veehouderij was gevestigd, is het aannemelijk dat de verkeersaantrekkende werking van het agrarisch-technisch hulpbedrijf veel geringer is. In onderstaande berekening is niettemin uitgegaan van 2 extra voertuigbewegingen, waarvan het aandeel vrachtverkeer 50% bedraagt. Uit onderstaande berekening blijkt niettemin dat zelfs al zou het verkeer toenemen er ver gebleven wordt onder de grens voor "Niet in betekende mate".

---

<sup>1</sup> Milon, memo wegverkeerslawaai, 15 juli 2016



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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

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

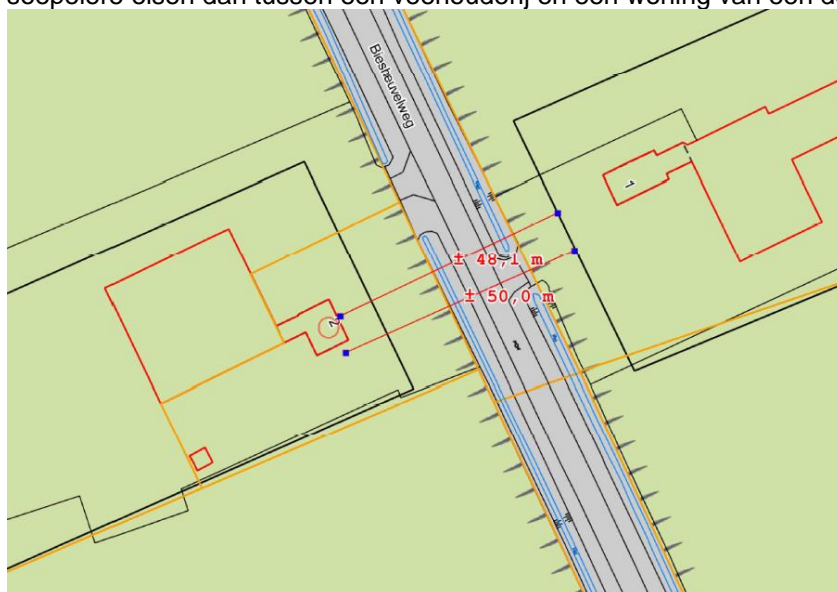
#### 4.4. Geurhinder

##### Algemeen

De wet Geurhinder en Veehouderij is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder.

##### Onderzoek

In het verleden was de Biesheuvelweg 2 ook een veehouderij. Tussen veehouderijen onderling gelden soepelere eisen dan tussen een veehouderij en een woning van een derde.



Nu er geen sprake meer is van een veehouderij op de projectlocatie, zal rekening gehouden moeten worden met de Wet geurhinder en veehouderij.

Dit houdt in dat de afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij op Biesheuvelweg 1 en de nieuwe bedrijfswoning minimaal 50 m dient te bedragen. De huidige afstand is 48 meter. Omdat de nieuwe bedrijfswoning 2 m naar achteren wordt verplaatst, kan aan de wet Geurhinder en Veehouderij worden voldaan.

#### 4.5. Milieu aspecten

##### Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen van het bedrijf op kwetsbare functies in de omgeving, zoals woningen van derden.

De contramal daarvan is dat ook de aanwezigheid en invloed van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving op kwetsbare functies, zoals de bedrijfswoning in het project, onderzocht moet 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. De bedrijvigheid zelf is niet aan te merken als kwetsbare functie.

#### *Inschaling van het agrarisch-technisch hulpbedrijf in milieucategorie Staat van Bedrijfsactiviteiten*

In de VNG-Publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) valt een opslaggebouw in categorie 2. Uitsluitend de gronden welke op de functiekaart zijn aangeduid als 'Bedrijf' mogen bedrijfsmatig gebruikt worden. De oppervlakte van deze aanduiding is beperkt, namelijk 3.110 m<sup>2</sup>. Op deze gronden bevindt zich ook de bedrijfswoning en bijbehorend erf. Het gaat derhalve om een kleinschalig opslagbedrijf met een beperkte oppervlakte.

De tractoren en landbouwwerktuigen zullen uitsluitend worden ondergebracht in het voormalige agrarische bedrijfsgebouw, welke is aangegeven op de tekening die deel uitmaakt van deze vergunning het kenmerk 201528, TER2 dd 17 11 2015. Buitenopslag aan een openbaar zichtbare zijde van het bedrijf is niet toegestaan en dit is vastgelegd in de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende regels (lid 4.4 onder i). De be- en verwerking van producten zal hier niet plaatsvinden; ook dit is vastgelegd in de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende regels (lid 4.4. onder c).

De richtafstand die bij een categorie 2-bedrijf aangehouden zou moeten worden is 30 m, uitgaande van een rustige woonwijk. Omdat de Biesheuvelweg niet te kenschetsen is als een "rustige woonwijk", is de conclusie dat er sprake is van een gemengd gebied. Daardoor kunnen de afstanden één categorie naar beneden worden gesteld en kan voor een categorie 2-bedrijf volstaan worden met een richtafstand van 10 m tot aan een kwetsbare functie. De meest nabijgelegen kwetsbare functie is de tegenovergelegen bedrijfswoning. De afstand tussen het meest nabijgelegen punt van de aanduiding Bedrijf en de meest nabijgelegen bedrijfswoning Biesheuvel 1 bedraagt 40 m. Ingevolge de geldende beheersverordening mag deze woning alleen op de thans bestaande plek worden gebouwd. Gelet daarop is de conclusie dat er ruimschoots wordt voldaan aan het bepaalde in bovengenoemde VNG-publicatie. Gelet op het voorgaande is het bedrijf te kenmerken als een categorie 2-bedrijf.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een in de omgeving inpasbare situatie, waarbij de milieuaspecten op de omliggende kwetsbare objecten geen beperkende factor zijn.

#### *Inschaling van omliggende bedrijven*

Tegenover de projectlocatie bevindt zich op Biesheuvelweg 1 een agrarisch bouwvlak, waar zich een veehouderij bevindt. Het fokken en houden van rundvee is ingeschaald in categorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 100 m geldt<sup>2</sup>. Geurhinder is het maatgevend milieu-aspect. Omdat er sprake is van een gemengd gebied, kan volstaan worden met een afstand van 50 m. Bovendien is uit paragraaf 4.4. gebleken dat volstaan kan worden met een afstand van 50 m uit een oogpunt van geurhinder.

#### *Conclusie*

De vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf op de projectlocatie voldoet aan de richtlijnen uit de VNG-Publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

De wijziging van de agrarische bedrijfswoning van Biesheuvelweg 2 naar een niet-agrarische bedrijfswoning is eveneens getoetst aan de richtlijnen uit de VNG-Publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009). Ervan uitgaande dat er sprake is van een gemengd gebied, wordt voldaan aan de hierin voorgeschreven richtafstanden.

Het voorgenomen project zal geen belemmeringen opleveren voor het tegenovergelegen bedrijf.

#### **4.6. Externe veiligheid**

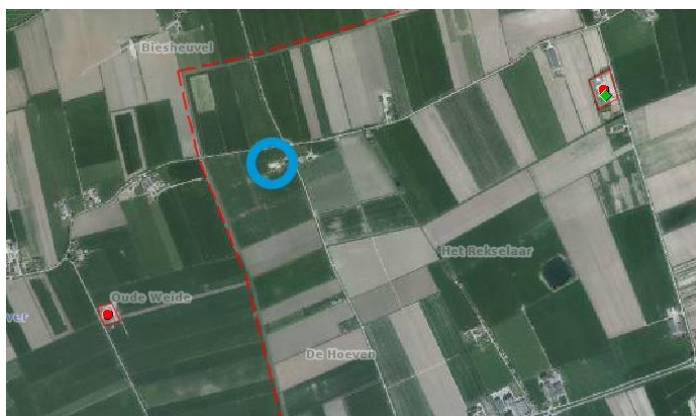
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. **Kwetsbaar** zijn ondermeer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Onderhavig project is in ieder geval niet als kwetsbaar aan te merken. **Beperkt kwetsbaar** zijn ondermeer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bedrijfsgebouwen zijn eveneens beperkt kwetsbaar, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals: kantoorgebouwen met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object. De risico's worden ondergebracht in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

---

<sup>2</sup> Gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die deze activiteit toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Het **plaatsgebonden risico** is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute en/of inrichting verblijft, 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.

Andere risicocontouren liggen niet in de omgeving.



bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

Het **groepsrisico** is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen. Op bovenstaande afbeelding is met de rode stippellijn een gasleiding aangegeven. Deze ligt op een afstand van meer dan 400 m en heeft dus geen invloed op de projectlocatie. Het zwembad ligt op een afstand van meer dan 1,5 km. Bij zwembaden is altijd een opslag van chloor aanwezig. Ook dit is niet van invloed op de projectlocatie.

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

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

#### 4.7. Brandveiligheid

Het bouwplan zal voldoen aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot brandveiligheid. In het kader van het vooroverleg zal het plan voorgelegd worden aan de brandweer.

#### 4.8. Bodem

De bodem dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. In 2009 is in opdracht van de provincie Noord-Brabant een verkennend bodemonderzoek en een nader onderzoek naar het voorkomen van asbest uitgevoerd door Geofox - Lexmond<sup>3</sup> op de locatie Biesheuvelweg 2. De aanleiding tot dit onderzoek was de aankoop van ondermeer de betreffende percelen door de provincie Noord-Brabant. Het doel van het verkennend onderzoek was het aantonen of er geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater die een belemmering kunnen vormen voor de grondtransactie.

Naar aanleiding van het aantreffen van asbesthoudend plaatmateriaal op maaiveld en in een grondmonster tijdens het verkennend bodemonderzoek is aansluitend een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het vaststellen of de grond tot boven de

<sup>3</sup> Geofox – Lexmond: Verkennend (water)bodemonderzoek en nader onderzoek asbest, 29 november 2009, projectnr: 20091950/WWIJ.

interventiewaarde (100 mg/kg gewogen gemiddelde) verontreinigd is met asbest en of daarmee sprake is van een saneringsnoodzaak.

In het onderzoek zijn de volgende deellocaties onderzocht: A: bovengrondse dieseltank (1.200 liter) noordzijde stal; B: voormalige bovengrondse HBO-opslag (100 liter), westzijde woonhuis; C/D: Gierput en mestkelder in/onder stal (ca. 100 m<sup>2</sup>)/opslag vaste mest (ca. 150 m<sup>2</sup>); E: mestbassin (ca 400 m<sup>2</sup>); F: zuidzijde stal (max. 1.000 m<sup>2</sup>), met asbest aan maaiveld; G: erf en H: landbouwgronden. De conclusie voor de locaties A t/m E is dat nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Voor de locaties G en H is de conclusies dat de aangetroffen concentraties geen milieuhygiënische risico's zijn voor de gebruikers of voor het milieu.

Uit het nader asbestonderzoek is gebleken dat in de grond geen asbest verdacht materiaal is aangetroffen. Ter plaatse van de bodem is geen sprake van een saneringslocatie en de grond is formeel als asbestvrij te beschouwen.

Er is een onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woning<sup>4</sup>. De samenvatting en conclusie uit dit onderzoek is als volgt.

*Op het perceel is een woonhuis met schuur aanwezig en de onderzoekslocatie ligt ten zuiden van het woonhuis. De oppervlakte van de locatie bedraagt circa 190 m<sup>2</sup>. De onderzoekslocatie is geheel onbebouwd en braakliggend. De woning met schuur direct ten noorden van de onderzoekslocatie is omstreeks 1968 gerealiseerd. Vermoedelijk is vanaf die tijd de onderzoekslocatie in gebruik geweest als (sier)tuin. Achter het woonhuis was een bovengrondse HBO-tank (100 liter) aanwezig. Wanneer deze gesaneerd is, is niet bekend.*

*Vóór 1968 was de onderzoekslocatie in gebruik als landbouwgrond (gras-/bouwland). Op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken zijn in de grond en het grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is conform NEN 5740 de hypothese 'onverdachte locatie' opgesteld.*

#### **Onderzoeksresultaten**

*Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.*

#### **Conclusie en aanbevelingen**

*Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. In het grondwater is een matig verhoogde concentratie met barium aangetoond. Vermoed wordt dat de matig verhoogde concentratie een verhoogde achtergrond concentratie betreft. Hierbij is navraag gedaan bij de gemeente Aalburg, echter is bij het schrijven van onderhavige rapportage nog geen uitsluitsel gegeven of vaker verhoogde concentraties barium worden aangetroffen. Vervolgonderzoek naar de licht en matig verhoogde gehalten en concentraties in respectievelijk grond en grondwater wordt niet zinvol geacht. Echter mocht blijken dat een matig verhoogde concentratie met barium uitzonderlijk is, wordt in overleg met de gemeente Wijk en Aalburg, een herbemonstering van het grondwater aanbevolen.*

Door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant is in een notitie<sup>5</sup> het volgende aangegeven.

*De uitgevoerde bodemonderzoeken dateren van 2009 en 2016. In de tussenliggende periode blijkt op de betreffende locatie geen (nieuwe) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de rapportage inhoudelijk nog steeds de juiste conclusies bevat.*

*De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek geven aanleiding tot het maken van een opmerking. In het grondwater wordt een matig verhoogd gehalte aan barium aangetroffen. De verhoogde concentratie wordt gerelateerd aan van nature, verhoogde waarden. De matig verhoogde concentratie geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend grondwateronderzoek.*

*De onderzoeksresultaten van beide onderzoeken aan de Biesheuvelweg 2 te Wijk en Aalburg leveren geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen bouw en bestemmingswijziging.*

*Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet*

<sup>4</sup> MILON: Verkennend bodemonderzoek aan de Biesheuvelweg 2 te Wijk en Aalburg, 6 januari 2016, projectnummer 20151797;

<sup>5</sup> Omgevingsdienst Midden- en West Brabant, beoordeling 2 bodemonderzoeken Biesheuvelweg 2 te Wijk en Aalburg, zaaknummer 16031598, 23 maart 2016

*zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.*

De op het terrein aanwezige grond zal niet elders worden hergebruikt.

Gelet op de resultaten van deze onderzoeken en de beoordeling van deze bodemonderzoeken door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant staat de bodemkwaliteit niet in de weg aan de uitvoering van het project.

#### **4.9. 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](http://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 meer dan 1.500 m<sup>2</sup> extra verharding gerealiseerd wordt. Er vindt geen toename van verharding plaats. Compenserende waterberging is derhalve niet aan de orde. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan watergangen in de directe nabijheid van de planlocatie. De resultaten van de Watertoets zijn positief, en zijn opgenomen in bijlage 2<sup>6</sup>.

#### **4.10. Flora en fauna**

##### *Regelgeving*

De natuurregelgeving kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' (Flora- en faunawet) en 'gebiedsbescherming' (Natuurbeschermingswet/ Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur).

##### *Onderzoek*

Door Ecoresult is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd teneinde de voorgenomen ingreep te toetsen aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur<sup>7</sup>. Naar aanleiding daarvan wordt bepaald in hoeverre voor bepaalde soorten planten of dieren een nadere veldinventarisatie vereist is. De conclusies uit dit rapport, alsmede de manier waarop hier gevolg aan is gegeven, zijn in het onderstaande aangegeven.

- Op voorhand is uit te sluiten dat de verwachte storende factoren die voortkomen uit de voorgenomen activiteiten afgezet tegen de ligging en doelstelling van beschermde natuurgebieden leiden tot (significant) negatieve effecten op NNB (Natuurnetwerk Brabant), Natura 2000-gebieden en Groenblauwe mantel.
- Het woonhuis is potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Vleermuizen die kunnen worden aangetroffen zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, en laatvlieger. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober.
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor grondgebonden zoogdieren van tabel I uit de Flora- en faunawet. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft wel van kracht. Daarom dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

<sup>6</sup> Resultaten digitale watertoets, 12 januari 2016

<sup>7</sup> ECORESULT, Quick scan flora en fauna in het kader van de flora- en faunawet. Plangebied: Biesheuvelweg 2 Wijk en Aalburg, 27 juli 2016, rapportkenmerk; ER20160107v03.Ecoresult.

- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor amfibieën van tabel I uit de Flora- en faunawet. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft wel van kracht. Daarom dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen.
- In het plangebied zijn potentiële voortplantingsplaatsen (woonhuis) en is potentieel essentieel functioneel leefgebied aangetroffen voor huismus, een soort waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Door de sloop van de bebouwing, verwijdering van de begroeiing en de herinrichting van het plangebied kunnen schadelijke effecten optreden. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig in de periode 1 april tot en met 15 mei.
- In het plangebied is broedhabitat aangetroffen voor vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Er zijn geen omstandigheden die jaarronde bescherming van de niet jaarrond beschermde nesten (categorie 5-nesten) rechtvaardigen. De activiteiten kunnen wel schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van deze vogelsoorten. Het is echter mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden.
- In het plangebied is broedhabitat aangetroffen voor algemene vogelsoorten waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van algemene vogels. Het is mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden.
- Potentieel geschikt habitat voor overige beschermde soortgroepen is afwezig of worden voor deze soorten op grond van de bekende verspreiding niet in het plangebied verwacht.

Naar aanleiding van deze quick-scan is een nader vleermuis- en huismussenonderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. De conclusie van dit onderzoek is als volgt. Aanleiding voor het uitvoeren van het vleermuis- en huismusonderzoek is de geplande sloop van de woning binnen het plangebied. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op vleermuis en huismus. De Flora- en faunawet kan hierdoor worden overtreden. Binnen het plangebied is één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen:"

- Eén paarverblijfplaats in de westgevel van het woonhuis. Het paarterritorium beslaat het gehele woonhuis en aanliggende schuur.

Het plangebied fungeert niet als (essentieel) foerageergebied en vervult geen essentiële functie als vliegroute.

Binnen het plangebied is 1 voortplantingsplaats aanwezig voor huismus. Het plangebied is geschikt als winterverblijfplaats (beplanting) en functioneert als functioneel leefgebied (struikbeplanting). Het biedt de dieren direct veiligheid, rustgebied en foerageergebied.

Ontheffing van de Flora- en faunawet dient te worden aangevraagd op grond van het belang Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (belang j) voor overtreding verbodsbepaling artikel 11 Flora- en faunawet te weten het verstoren van één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en van één voortplantingsplaats en essentieel functioneel leefgebied van huismus.

Er zijn mitigerende maatregelen om de functionaliteit en de gunstige staat van instandhouding te waarborgen en om aan de zorgplicht te voldoen voor:

- De paarverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis;
- De voortplantingsplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van huismus.

De mitigerende maatregelen voor **gewone dwergvleermuis** zijn op hoofdlijn:

- Per paarverblijfplaats dienen, 6 maanden voorafgaand aan het eerste paarseizoen (start 1 augustus) waarin de werkzaamheden beginnen, vier nieuwe tijdelijke verblijfplaatsen te worden gecreëerd, hetzij door het ophangen van vleermuisen hetzij door het inbouwen van vleermuiskasten in de nieuwbouw.

---

<sup>8</sup> **ECORESULT:** *Aanvullend onderzoek vleermuisen en huismus in het kader van de Flora- en faunawet, 27 september 2016, Rapportenmerk: ER20160926v01;*

- Werkzaamheden kunnen het beste worden uitgevoerd in de maanden tussen de winterrust en de paarperiode, te weten tussen 1 april en 1 augustus.
- Een week voorafgaand aan de werkzaamheden dient de bebouwing met paarverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt te worden.
- In de nieuwe situatie dienen per te verwijderen verblijfplaats 4 permanente verblijfplaatsen te worden gerealiseerd.

De mitigerende maatregelen voor **huismus** zijn op hoofdlijn:

- In de directe omgeving 2 nestkasten van het type Woodstone ophangen. Binnen 200 meter (tot maximaal 500 meter) afstand van het plangebied aan gebouwen in eigendom van de opdrachtgever. De kasten dienen geclusterd opgehangen te worden in de directe omgeving van functioneel habitat. Nb: In opdracht van Adviesbureau Mol-van Zelst heeft Ecoresult op 10 juni 2016 twee huismuskasten geplaatst aan de Biesheuvelweg 2, te Wijk en Aalburg (Breur, 2016, zie ook hierna).
- De beplanting binnen het plangebied wordt verwijderd in de periode oktober tot en met februari, buiten de kwetsbare periode dat huismussen op het nest zitten en/of jongen hebben.
- Realisatie van nieuw functioneel leefgebied in de vorm van jaarrond groene beplanting, heesters of hagen in de nieuwe situatie.
- In de nieuwbouw dienen tenminste 2 nieuwe verblijfplaatsen te worden gecreëerd. Dit kan plaatsvinden door het plaatsen van vogelvides.

Uitvoering van de mitigerende maatregelen dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige ecooloog. De maatregelen dienen tot in detail te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.

Direct na het aantreffen van de huismussen is door Ecoresult als mitigerende maatregel een zgn huismuskast geplaatst aan de voorgevel van het bedrijfsgebouw. De gekozen hangplaatsen van de kasten liggen gunstig ten opzichte van potentieel foerageergebied en aanwezige huismusterritoria in de omgeving (overzijde weg). De plaatsing van de huismuskasten is verantwoord in een notitie<sup>9</sup>.

Initiefnemer heeft een aanvraag voor een verklaring van een bedenkingen ingevolge de Flora- en faunawet ingediend voorafgaand aan het indienen van onderhavige aanvraag om omgevingsverunning en zal een ecologisch werkprotocol op laten stellen. Derhalve is er geen sprake van strijd met de Flora- en faunawet.

#### Conclusie

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

## 4.11 Archeologie en cultuurhistorie

### Cultuurhistorie

Zowel gemeente als provincie kennen een groot belang toe aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden. Door de provincie is een cultuurhistorische waardenkaart ontwikkeld. Op deze kaart valt de projectlocatie onder de aanduiding "archeologisch landschap". Hierover is het volgende aangegeven.

*(Dit) landschap ligt in het land van Heusden en Altena en kenmerkt zich door een hoge ruimtelijke samenhang (lage bebouwingsgraad). Het bestaat uit de huidige riviervlakte van de Maas en de stroomgordels ten noorden hiervan. Het is een gestapeld landschap van verschillende fossiele stroomgordels die actief zijn geweest tussen circa 7400 voor Chr. en 782 AD en die op verschillende diepten oever- en beddingafzettingen hebben gesedimenteerd. Buiten de stroomgordels liggen de bijbehorende komgebieden die zijn opgebouwd uit dikke pakketten veen en komklei. Op diverse plaatsen "schieten" fossiele crevasses vanuit de stroomgordels het komgebied in. De fluviaatiele afzettingen worden in het westen bedekt door getijdenafzettingen. Centraal in het landschap bevindt zich een zone met rivierdonken uit het Jonge Dryas.*

<sup>9</sup> **ECORESULT**, Notitie Plaatsen huismuskasten, Plangebied Biesheuvelweg 2, Wijk en Aalburg, 11 JULI 2016, Notitiekenmerk: NER20160708v01

Omdat het project de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van een agrarisch bouwvlak vermindert, en voorziet in een passende landschappelijke inpassing, kan gesteld worden dat het project bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van het Land van Altena.

#### *Archeologie*

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

Voor de aanwezige archeologische (verwachtings)waarden is het bestemmingsplan 'dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' opgesteld met daarin een beschermende regeling. In paragraaf 1.3 is geconstateerd dat de projectlocatie niet ligt binnen een archeologische aanduiding.

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

#### **4.10. Verkeer en parkeren**

##### *Verkeersaantrekkende werking*

Alleen in de winter worden machines gestald (november – maart/april). Gedurende de zomermaanden zal er sprake zijn van ca 1 tractor per dag. In het voorjaar gaat de schuur weer leeg. Het gaat derhalve om winterstalling ten behoeve van een agrarisch – technisch hulpbedrijf.

##### *Ontsluiting*

De projectlocatie is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en via de Biesheuvelweg uitstekend toegankelijk voor landbouwmachines.

##### *Parkeren*

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

#### **4.12. Kabels en leidingen**

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

#### **4.13 Overige aspecten**

##### *Vormvrije mer*

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

##### *Explosieven*

Door Bodac is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid en risico's van conventionele explosieven in die delen van het terrein waar grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Deze locaties zijn op een kaartje dat deel uitmaakt van dit onderzoek aangegeven.

Tijdens de opsporingswerkzaamheden zijn geen conventionele explosieven of restanten hiervan aangetroffen. Hiervan is een proces-verbaal opgesteld welke als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd<sup>10</sup>. Middels het proces verbaal van oplevering geeft Bodac de gebieden vrij voor alle aankomende grondroerende werkzaamheden binnen de in de revisietekening vrijgegeven gebieden tot de aangegeven diepte – maaiveld.

---

<sup>10</sup> **Bodac**, *Proces-Verbaal van Oplevering OCE Wijk en Aalburg Biesheuvelweg*, 28 juni 2016



De opdrachtgever heeft aangegeven dat de gebieden welke zijn vrijgegeven tot 1,00 m1 – mv niet dieper dan 0,50 m1 – mv geroerd zullen gaan worden.

De gebieden welke niet zijn vrijgegeven op de revisietekening konden niet worden onderzocht/vrijgegeven door de aanwezigheid van diverse nu nog niet wegneembare obstakels. Bodac adviseert de opdrachtgever deze obstakels te verwijderen en wanneer dit volledig is verwijderd opnieuw detectie uit te voeren zodat een en ander wel vrijgegeven kan worden.

## 5. Planbeschrijving

### 5.1. Beoogde situatie

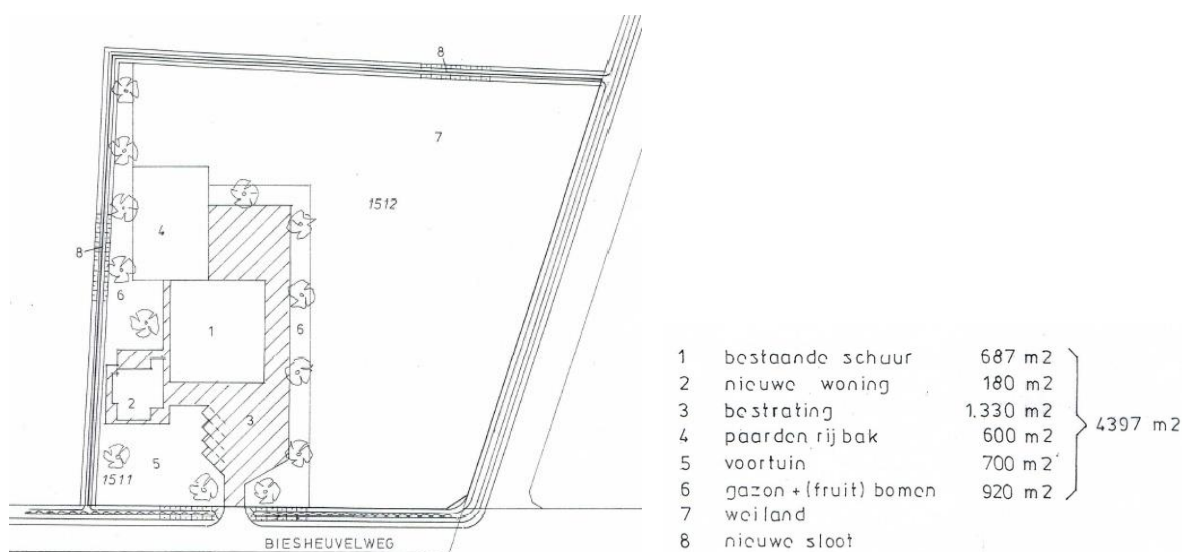
#### Oppervlakte nieuwe bebouwing en verharding

Allereerst wordt het huidige bouwvlak van ca 0,5 ha verkleind tot in totaal 3.110 m<sup>2</sup> exclusief landschappelijke inpassing. De aanwezige mestplaat (390 m<sup>2</sup>) en het bestaande mestbassin (375 m<sup>2</sup>) worden verwijderd. De totale hoeveelheid bestrating was in de oude situatie 1.084 m<sup>2</sup>, en is in de nieuwe situatie 1.330 m<sup>2</sup>. Er is dus sprake van een afname van het verhard oppervlak van 415 m<sup>2</sup>.

Verhard oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
bestaande schuur	687 m <sup>2</sup>	687 m <sup>2</sup>
bestaande woning	76 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
bestrating	1.084 m <sup>2</sup>	1.330 m <sup>2</sup>
mestplaat	390 m <sup>2</sup>	--
mestbassin	375 m <sup>2</sup>	--
TOTAAL	2.612 m <sup>2</sup>	2.197 m <sup>2</sup>

#### Nieuwe inrichting

De huidige aanwezige asbest wordt verwijderd. Er is aan de west- en zuidkant een nieuwe sloot aangelegd. Aan de noord- en zuidkant zal een landschappelijke inpassing worden gerealiseerd met gebiedseigen opgaande beplanting, aansluitend op wat er al aanwezig is. Op de landschappelijke inpassing wordt in de volgende paragraaf ingegaan. De bestaande woning wordt gesloopt en 2 m naar achteren herbouwd.



Afbeelding: nieuwe situatie, zonder de landschappelijke inpassing

### 5.2. Landschappelijke inpassing

Door Wissing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, inclusief de berekening kwaliteitsverbetering voor het landschap<sup>11</sup>. De conclusie is als volgt. Het plan voor de landschappelijke inpassing maakt dat het bebouwingscluster op een heldere manier en met gebiedseigen middelen gedefinieerd wordt, waardoor het past in het beeld van een zeer open polder. De kavelgrens wordt vormgegeven door een sloot, waardoor deze helder is afgebakend, zonder dat het de openheid verstoort. Het plan past hiermee in het beleid van de provincie en de gemeente. De fruitbomen worden toegepast, vormen geen boomgaard, maar een bescheiden strook en passen daardoor in het

<sup>11</sup> Wissing, landschappelijk inpassingsplan Biesheuvelweg 2, Wijk en Aalburg, 26 juli 2016

gemeentelijk beleid. Door toevoeging van de natuurvriendelijke oevers worden de natuurwaarden in het gebied versterkt. De landschappelijke inpassing is hieronder weergegeven.

Uit de kostenramingen is gebleken dat er een investering gedaan moet worden ter waarde van € 24.907,50 (zie bijlagen 6 b en 6c). De waarde van de investering bedraagt € 29.015,34. Opgemerkt wordt dat de nieuwe sloot aan de zuidzijde geen deel uitmaakt van de berekeningen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de benodigde investering in de landschappelijke kwaliteit.



Afbeelding: landschappelijke inpassing

Gelet op het voorgaande voorziet het plan in een landschappelijke inpassing welke in overeenstemming is met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

## 6. Economische uitvoerbaarheid

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

## 7. Resultaten van inspraak en overleg

### 7.1. Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

De gemeente heeft in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg deze voorontwerp-ruimtelijke onderbouwing toegestuurd aan:

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

#### *Provincie Noord-Brabant*

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

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

#### *Waterschap Rivierenland*

#### *Brandweer Midden- en West Brabant*

### 7.2. Overleg omwonenden en andere belangstellenden

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