

Gemeente Woudrichem

Wijzigingsplan

Buitengebied Woudrichem - wijzigingsplan Bloemweg 4



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

NL.IMRO.0874.BUITWP201201-VSG1

vastgesteld
9 december 2014

Toelichting

1. Planbeschrijving

1.1 Beschrijving project

Op het adres Bloemweg 4 te Uppel (Almkerk) bevindt zich voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing bestaat uit een bedrijfsschuur en een bedrijfswoning. De locatie ligt aan de oostzijde van de Bloemweg in het buurtschap Uppel, grenzend aan de Veldweg. In de directe omgeving van deze locatie bevinden zich diverse woningen. Om deze reden kan het gebied als een bebouwingsconcentratie worden aangemerkt. Voorheen was op de locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Vanaf eind jaren '60 is op deze locatie een rondhouthandel met machinale houtbewerking gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd.



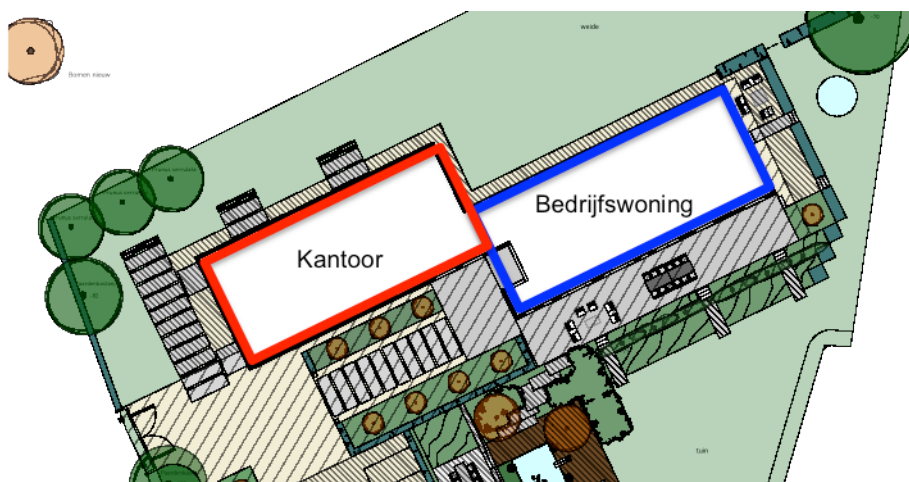
Ligging locatie

Het bedrijf van initiatiefnemer is Euro Service en bestaat sinds 1996. Dit bedrijf verzorgt service voor grootkeukenapparatuur. De service (onderhoud, reparatie) wordt onder andere verleend aan horecabedrijven, zorginstellingen en andere organisaties met professionele keukens. De circa 30 monteurs van dit bedrijf werken vanaf huis en gaan rechtstreeks naar de plaats waar de service verleend wordt. De monteurs komen daardoor niet of nauwelijks op de locatie Bloemweg 4. De voor de service noodzakelijke onderdelen worden rechtstreek van de elders aanwezige opslag naar de locatie van de klant gestuurd. Op de locatie Bloemweg 4 zullen derhalve nagenoeg geen goederen worden opgeslagen.

Het bedrijf was voorheen gevestigd aan de Wethouder Raamsstraat 3e in Almkerk. Door de groei van het bedrijf werd deze locatie te klein, waardoor de noodzaak ontstaat voor een verplaatsing van het bedrijf. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de huidige bedrijfsloods/werkplaats op de locatie Bloemweg te verbouwen en in gebruik te nemen als kantoor ten behoeve van zijn bedrijf. Op de locatie vestigt zich derhalve enkel en alleen het kantoordeel van dit bedrijf (administratie, planning, directie). In de huidige situatie werken 7 mensen op dit kantoor.

Het kantoor zal ruimte bieden voor maximaal 12 werkplekken. De vloeroppervlakte van de kantoorruimte bedraagt circa 230 m². De overige ruimte in de voormalige werkplaats wordt gebruikt voor de stalling van de bedrijfsauto's van het bedrijf en de opslag van promotiemateriaal. Deze overige ruimte is niet bedoeld voor privégebruik.

De bestaande bedrijfswoning in de voormalige boerderij zal ook als bedrijfswoning bij dit kantoor gaan dienen. Deze voormalige boerderij heeft een inhoud van circa 2.500 m³. Deze bestaat namelijk uit het oorspronkelijke voorhuis en het oorspronkelijke achterhuis. In het voorhuis werd feitelijk gewoond, terwijl het achterhuis voor een groot deel werd gebruikt voor berging. In zowel het voorhuis als in het achterhuis vonden ten tijde van de houthandelsactiviteiten geen bedrijfsactiviteiten plaats. Bedrijfsactiviteiten vonden enkel en alleen plaats in de schuur.



Opzet plan

In de nieuw beoogde situatie zullen zowel het voorhuis als het achterhuis ten dienste staan van het wonen, waarbij in het achterhuis ook woonvoorzieningen zullen worden gerealiseerd. Als gevolg daarvan ontstaat een bedrijfswoning die groter is dan 750 m³, in beginsel de maximale omvang van een bedrijfswoning in de gemeente Woudrichem. Echter, door ook het achterhuis geschikt te maken voor bewoning, wordt het karakter van de bestaande boerderij behouden en wordt leegstand van delen van de (woon)boerderij voorkomen. Om deze reden is vergroting van de bedrijfswoning tot een grotere inhoud dan 750 m³ acceptabel.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Bloemweg 4 te Almkerk geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem", zoals dat op 21 juni 2011 door de gemeenteraad van Woudrichem is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 23 september 2011 in werking getreden. Bij uitspraak van 19 december 2012 (zaaknummer 201109825/1/R3) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het perceel Bloemweg 4 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf", met de specifieke aanduiding aannemingsbedrijf en houthandel. Artikel 6.6.1 van de regels van het geldende bestemmingsplan bevat een bevoegdheid die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen ten behoeve van een andere vorm van een niet-

agrarijsch bedrijf. In beginsel kan met toepassing van deze bevoegdheid op deze locatie de vestiging van een kantoor zonder baliefunctie mogelijk worden gemaakt.

1.3 Doel van wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan heeft als doel de vestiging planologisch mogelijk te maken van een kantoor zonder baliefunctie van een bedrijf dat service verzorgt voor grootkeukenapparatuur op de locatie Bloemweg 4 te Almkerk. Tevens maakt dit bestemmingsplan het mogelijk dat het achterhuis van de oorspronkelijke boerderij kan worden bewoond.

De toelichting van dit wijzigingsplan bestaat uit 3 hoofdstukken. Het voorliggende eerste hoofdstuk bevat een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 2 is de verantwoording van de geplande ruimtelijke ontwikkeling opgenomen. Dit tweede hoofdstuk gaat in op het beleid en op diverse relevante milieu- en waardenaspecten. Het derde en laatste hoofdstuk behandelt de aspecten die verband houden met de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

2. Verantwoording

2.1 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, zoals die op 1 januari 2011 in werking is getreden. Provinciale Staten stelden deze structuurvisie op 1 oktober 2010 vast. Volgens deze visie beschouwt de provincie 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.

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

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

Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In artikel 11.6 van deze Verordening zijn regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens deze regels kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwon ontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling. Deze bepaling maakt onder andere de vestiging van een kantoor zonder baliefunctie mogelijk. Aan een dergelijke uitbreiding stelt de verordening voorwaarden. Op deze voorwaarden wordt nader ingegaan in paragraaf 3.1.

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

Volgens het thans geldende bestemmingsplan en de geldende milieuvergunning is op de locatie Bloemweg 4 een houthandel, inclusief machinale houtbewerking toegestaan. Een dergelijke activiteit geeft een zekere (geluids)overlast voor de omgeving. De bedoeling is om ter plaatse een kantoor ten zonder baliefunctie te vestigen. Op de locatie zullen enkel en alleen administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd. De publieksaantrekkende werking van het te vestigen kantoor is daarom zeer

beperkt. De vestiging van het geplande kantoor leidt daarom ten opzichte van nu toegestane bedrijfsactiviteiten tot een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Daarnaast is voor de locatie een plan opgesteld voor de inrichting van de buitenruimte. Met dit plan wordt de locatie Bloemweg 4 op een goede wijze landschappelijk ingepast. Op de locatie bevindt zich in de huidige situatie een aantal karakteristieke bomen (onder andere een aantal kastanjabomen en groep Italiaanse populieren). Het is nadrukkelijk de bedoeling om deze bomen te behouden, aangezien zij bijdragen aan de landschappelijke kwaliteiten van de locatie en een wezenlijk onderdeel vormen van het inrichtingsplan van de locatie. Deze bestaande houtopstanden hebben in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming en zijn daarmee niet planologisch beschermd. De wezenlijke elementen uit het inrichtingsplan, waaronder de bestaande karakteristieke bomen, worden in het voorliggende wijzigingsplan bestemd als "Groen - Landschappelijke inpassing". Deze bestemming voorziet in een planologische bescherming van de landschappelijke waarden.

In de bijlage van deze toelichting is een afbeelding opgenomen van de voorgestelde inrichting van de buitenruimte.

Gelet op het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat als gevolg van de beoogde functieverandering een kwaliteitsverbetering in het gebied ontstaat. Met het inrichtingsplan en het juridisch-planologisch vastleggen in het wijzigingsplan van de belangrijkste elementen uit het inrichtingsplan is de uitvoering van dit plan in voldoende mate veilig gesteld.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het meest recente gemeentelijk beleid over het buitengebied van de gemeente Woudrichem is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem 2011. Dit bestemmingsplan is op 21 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het agrarisch gebied aan de Bloemweg en omgeving heeft op grond van het geldende bestemmingplan "Buitengebied" de bestemming "Agrarisch 2". Volgens de plantoelichting zijn de gebieden die als "Agrarisch 2" zijn bestemd de gebieden waarin naast agrarische bedrijven ook meer ruimte is voor verbrede plattelandsontwikkeling (Agrarisch – 2 = zone gemengde plattelandseconomie).

Tot voor kort was op de locatie Bloemweg 4 een aannemersbedrijf gevestigd. Voordat dit bedrijf zich op de locatie vestigde, was op de locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Om die reden is er in dit geval sprake van voormalige agrarische bebouwing. De plantoelichting stelt dat agrarisch hergebruik van voormalige agrarische bebouwing geen vereiste is en er ruimere mogelijkheden voor voormalige agrarische bebouwing worden geboden.

Volgens het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan is bij een eventuele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing van een niet- agrarisch bedrijf omschakeling naar een lichter bedrijf, d.w.z. een bedrijf met eenzelfde milieucategorie, een grondgebonden agrarisch bedrijf, dan wel een burgerwoning toegestaan in het gehele buitengebied via een wijzigingsbevoegdheid.

De genoemde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 6.6.1 van de regels van het bestemmingsplan. In deze regels zijn de voorwaarden opgenomen waaronder deze bevoegdheid toepasbaar is. De eisen die de Verordening ruimte van de provincie stelt aan omschakeling van een

niet-agrarisch bedrijf zijn in de wijzigingsbevoegdheid verwerkt. Op deze voorwaarden wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan.

2.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het initiatief op Bloemweg 4 heeft betrekking op een functieverandering. In de bedrijfsloods wordt namelijk een kantoor gevestigd. Dit bestemmingsplan maakt het tevens mogelijk om de bestaande bedrijfswoning te vergroten. Het aantal woningen neemt als gevolg daarvan niet toe.

Conclusie is dat het plan niet voorziet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is daarom achterwege gebleven.

2.4 Luchtkwaliteit

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

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

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe kantoorlocatie in ieder geval NIBM is. Onder andere is dat het geval wanneer de vloeroppervlakte van een kantoor kleiner is dan 100.000 m² bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Het op de Bloemweg 4 geplande kantoor is kleiner dan 100.000 m². Daarmee draagt de geplande ontwikkeling niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Ook de uitbreiding van de bedrijfswoning zal niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

2.5 Bodem

Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel Milieu b.v. heeft op de locatie Bloemweg 4 de volgende 4 bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Het uitvoeren van een eindsituatie onderzoek ter plaatse van de werkplaats. Doelstelling is het nagaan of de vroegere activiteiten alhier tot een bodemverontreiniging geleid hebben. Daar inpandig niet geboord kan worden, worden de boringen direct langs de gevel geplaatst. Dit zou overlegd zijn met de gemeente.
2. Het uitvoeren van een verkennend onderzoek in het achterhuis. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening en heeft tot doel het vaststellen van de kwaliteit van de bodem met het oog op het voorgenomen gebruik als woondoeleinden. Met het onderzoek wordt beoogd om middels een steekproef vast te stellen of de bodem al dan niet verontreinigd is.
3. Het uitvoeren van een nader onderzoek ter plaatse van de houtverduurzamingslocatie. Doelstelling hierbij is het nagaan van de horizontale en verticale verspreiding van zware metalen in het grondwater.
4. Het uitvoeren van een eerste (start) onderzoek ter plaatse van een slakkenophoging.

De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in de rapportage van Inpijn-Blokpoel b.v. d.d. 5 juni 2014, documentnummer 14P000735-ADV-01. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het uitgevoerde onderzoek volgen de navolgende conclusies en aanbevelingen getrokken.

Ter plaatse van de voormalige werkplaats (1) heeft inpandig onderzoek plaatsgevonden, hierbij is gericht geboord ter plaatse van de voormalige tankplaats, olie-opslag, dompelbak en opslag gecreosoteerde palen. Hierbij zijn niet meer dan lichte verhogingen aan enkele metalen en som PAK's aangetroffen. Dergelijke lichte verhogingen zijn niet ongewoon voor deze locatie, en zijn niet of niet geheel toe te schrijven aan de vroegere activiteiten alhier. Ook puinbijmengingen e.d. kunnen van invloed zijn.

Ter plaatse van de vroegere tankplaats met olie-opslag komt minerale olie licht verhoogd voor. Het betreft dan deels een middelzware oliesoort, wellicht ook een oude oliesoort. Ook zal er een (gedeeltelijke) beïnvloeding van het analyseresultaat door de aanwezigheid van humuszuren aan de orde zijn. Gezien het feit dat de verhoging niet meer dan licht is, zintuiglijk geen olie is aangetroffen, en ook in het grondwater geen verhoogde oliegehalten zijn gemeten, is nader onderzoek niet meer aan de orde. In het grondwater komen wel lichte verhogingen aan xylenen, chroom en arseen voor. Het licht verhoogde gehalte aan xylenen (een der aromaten, een oplosmiddel en bestanddeel van oliën) is waarschijnlijk ook deel beïnvloed door de venige bodemopbouw. De eindsituatie is hiermee vastgelegd, er is geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Ook in het verkennende onderzoek achterhuis (2) worden niet meer dan lichte verhogingen in de grond (kwik) en grondwater (barium, chroom, naftaleen en xylenen) gemeten. Zie voor een interpretatie het voorgaande. De hypothese 'onverdacht' dient formeel verworpen te worden. Het criterium voor nader onderzoek wordt echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande woonbestemming van het achterhuis.

De eerder gemeten sterke (metaal)verhogingen in het grondwater ter plaatse van de voormalige opslag gewolmaniseerd hout (3) worden in onderhavig onderzoek niet gereproduceerd. Nu komen enkel barium, chroom en xylenen (zie hierboven) licht verhoogd voor. Een 2e fase nader onderzoek is derhalve niet uitgevoerd, en op basis van deze resultaten ook niet meer aan de orde.

Het onderzoek ter plaatse van het met puin/slakken verharde parkeerplaats (4) is uitgevoerd conform de NEN 5740. Hierbij is uitgegaan van de opzet 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP)'. Lagen met bodemvreemde bestanddelen > 50 % worden niet als bodem beschouwd, en zijn in dit kader dus ook niet onderzocht. Wellicht is dit (later) wel in het kader van bijvoorbeeld hergebruik aan de orde. Vooralsnog zijn deze lagen dus niet in het onderzoek opgenomen.

Wel onderzocht zijn de onderliggende bodemlagen en het grondwater, die door vermenging of uitloging wel belast kunnen zijn. In de bodemlaag direct onder de puinverharding zijn niet meer dan lichte verhogingen (nikkel en zink) gemeten. Dergelijke gehalten zijn niet ongewoon voor deze regio. In het grondwater zijn in eerste instantie matige verhogingen aan barium en xylenen gemeten, arseen, zink en ethylbenzeen kwamen licht verhoogd voor. Na een herbemonstering en –analyse is barium wederom matig verhoogd aangetroffen, het gehalte aan xylenen bleek echter niet meer dan licht verhoogd.

De matige bariumverhoging is op basis van de beschikbare gegevens niet eenduidig te verklaren. Niet duidelijk is of het hier gaat om een uitloging vanuit de aanwezige puinverharding. Daar in de peilbuis B301 de verhoging niet meer dan licht is, ligt dit niet direct voor de hand. Ook elders op het terrein (B201) zijn lichte bariumverhogingen aangetroffen. Wellicht speelt dus ook een diffuus verhoogd achtergrondniveau een rol. Overigens kunnen de gehalten aan enkele zware metalen in ondiep grondwater, ook zonder lokale bron, sterk in tijd en ruimte variëren. Nader onderzoek wordt niet aanbevolen.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkering conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

De gemeente heeft ingestemd met de resultaten en van het bodemonderzoek en geconcludeerd dat voor het gewenste gebruik van de locatie Bloemweg 4 geen belemmeringen zijn. De betreffende memo van de gemeente is eveneens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2.6 Water

De met het wijzigingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkeling heeft nauwelijks effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het te vestigen kantoor wordt namelijk gevestigd in de bestaande bebouwing. Ook de uitbreiding van de woning is voorzien in de bestaande bebouwing. Ten behoeve van het kantoor zullen parkeerplaatsen worden aangelegd. Tevens zal verharding in de aan te leggen tuin worden aangelegd.

In de bestaande situatie is 614 m² verharding aanwezig. De bedoeling is dat deze bestaande omvang wordt



uitgebreid met een oppervlakte van 1163 m². Het Waterschap Rivierenland hanteert in het landelijk gebied als richtlijn dat wanneer er minder dan 1.500 m² aan verharding wordt toegevoegd, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. De nieuw aan te brengen oppervlakteverharding bedraagt minder dan 1.500 m², waardoor geen maatregelen noodzakelijk zijn om water te compenseren.

De nieuw aan te leggen verharding voor de parkeerplaatsen wordt buiten de beschermingszone van de nabijgelegen B-watgang aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het Waterschap Rivierenland.

De locatie Bloemweg 4 is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Bij de uitvoering van de voorgestane plannen zal hier geen verandering in aangebracht worden. Dit betekent dat het vuilwater via het rioleringsstelsel wordt afgevoerd. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de omliggende watgang.

Inrichting buitenruimte

2.7 Natuur

De locatie Bloemweg 4 is in de bestaande situatie reeds bedrijfsmatig in gebruik. De locatie heeft daarmee geen of nauwelijks natuurwaarden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in wijziging van de bedrijfsactiviteit in de bestaande bebouwing. Als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling zullen in de buitenruimte geen ingrijpende werkzaamheden plaatsvinden.

Het is daarom aannemelijk dat de geplande ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met de Flora- en faunawet. Verder ligt de locatie niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of een gebied dat is aangemerkt als Ecologische Hoofstructuur. Van een mogelijke verstoring van deze gebieden is daarom geen sprake.

2.8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2006 geeft ter plaatse van deze locatie verder geen bijzondere cultuurhistorische waarden aan.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart archeologie is de locatie Bloemweg 4 aangeduid als 'AMK-terrein onbeschermd Historische kern'. In het bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem" is daarom voor de locatie de medebestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat alvorens bepaalde bodemwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd, eerst op basis van archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat door de werkzaamheden geen archeologische waarden worden verstoord. In voorliggend wijzigingsplan is deze medebestemming ook opgenomen.

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling heeft enkel en alleen betrekking op het veranderen van de functie van bestaande bebouwing. Hiertoe wordt de bebouwing gerenoveerd. Echter, daarmee gaan geen werkzaamheden gepaard die schadelijk zouden kunnen zijn voor eventueel aanwezige archeologische waarden op de locatie. Nader archeologisch onderzoek is daarom in verband met de geplande functiewijziging niet noodzakelijk.

2.9 Omliggende bedrijven

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2007. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. Voor kantoren betreft deze richtafstand 10 meter. Binnen een afstand van het geplande kantoor bevinden zich geen gevoelige functies.

Zowel een kantoor als de uitbreiding van de bedrijfswoning is volgens de milieuwetgeving een geurgevoelig object. Derhalve dient bezien te worden of de vestiging van een kantoor op de voorgestelde locatie en de uitbreiding van de bedrijfswoning de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven belemmert. Ten noorden van de locatie Bloemweg 4 bevinden zich 2 agrarische bedrijven. Tevens bevindt zich aan de oostzijde van Bloemweg 4 een agrarisch bedrijf. De afstand van de locatie Bloemweg 4 tot deze genoemde bedrijven bedraagt 200 meter of meer. Volgens het geldende bestemmingsplan mag op deze locaties enkel grondgebonden veehouderij plaatsvinden (en derhalve geen intensieve veehouderij). Verder bevinden zich in de directe omgeving van de locatie diverse woningen, die reeds in de bestaande situatie een (mogelijke) belemmering zijn voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Gelet op deze omstandigheden zal de vestiging van een kantoor en de uitbreiding van de bedrijfswoning niet leiden tot extra belemmeringen voor bedrijven in de omgeving.

2.10 Externe veiligheid

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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich volgens de provinciale risicokaart van Noord-Brabant geen (bedrijfs)activiteiten die relevant zijn in verband met de externe veiligheid. Daarom is nader onderzoek naar dit aspect achterwege gebleven.

2.11 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van het te vestigen kantoor blijft beperkt tot de verkeersbewegingen van het ter plaatse werkzame personeel. Gelet op het aantal toegestane werkplekken betreft dat maximaal 12 medewerkers. Derhalve is het aantal verkeersbewegingen

beperkt en vormt de huidige aanwezige infrastructuur geen belemmering voor de vestiging van het kantoor.

Volgens de notitie “Parkeernormen Land van Heusden en Altena” dient bij een kantoor zonder baliefunctie rekening te worden gehouden met 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het te vestigen kantoor zal een oppervlakte krijgen van circa 230 m². Op basis van deze oppervlakte en de geldende parkeernorm dienen minimaal 5,75 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

De locatie heeft een omvang van 5000 m², waarvan slechts een beperkt deel bebouwd is. De bedoeling is om op het terrein ruim 20 parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geldende parkeernormen. De overige parkeerplaatsen worden gebruikt voor privé-doeleinden van de eigenaar/bewoner van de bedrijfswoning.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 6.6.1 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem” zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming “Bedrijf” te wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan. Van deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken indien wordt voldaan aan de in het genoemde artikel opgenomen voorwaarden. In deze paragraaf zal worden aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden (cursief weergegeven) worden hieronder getoetst.

a. aangetoond is dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet mogelijk is

Agrarisch hergebruik is in dit geval niet meer mogelijk omdat er geen agrarische gronden in eigendom zijn. Daarmee is de uitvoering van een agrarisch bedrijf feitelijk onmogelijk.

b. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan deze wijzigingsbevoegdheid wordt doorlopen

Volgens de geldende milieuvergunning is thans een houthandel, inclusief machinale houtbewerking toegestaan. Een dergelijke activiteit geeft een zekere (geluids)overlast voor de omgeving. De bedoeling is om ter plaatse een kantoor ten behoeve van servicebedrijf voor grootkeukenapparatuur te vestigen. De feitelijke werkzaamheden van dit bedrijf vinden op locatie bij de klant plaats. Op de locatie zullen enkel en alleen administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd. De publieksaantrekkende werking van het te vestigen is daarom zeer beperkt. De vestiging van het geplande kantoor leidt daarom ten opzichte van nu toegestane bedrijfsactiviteiten tot een verbetering van het woon- en leefklimaat.

c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden

Opslag ten behoeve van kantooractiviteiten is niet noodzakelijk. Derhalve zal geen buitenopslag plaatsvinden.

d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie

De verkeersaantrekkende werking van het te vestigen kantoor blijft beperkt tot de verkeersbewegingen van het ter plaatse werkzame personeel. Het betreft maximaal 12 medewerkers. Derhalve is het aantal verkeersbewegingen beperkt en vormt de huidige aanwezige infrastructuur geen belemmering voor vestiging van het kantoor.

e. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan

Er bestaat geen behoefte aan een tweede bedrijfswoning. Volstaan kan worden met de reeds aanwezige woning.

f. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 6.2

Het kantoor en de uitbreiding van de bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Daarom wordt voldaan aan de te stellen maatvoeringseisen.

- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik*

Het plan voorziet enkel in de vestiging van een kantoor zonder baliefunctie in de bestaande bebouwing. Er is daarom geen sprake van detailhandel op de locatie.

- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie*
Zoals reeds onder voorwaarde d is gesteld, vormt de huidige aanwezige infrastructuur geen belemmering voor vestiging van het kantoor.

- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving*

Een kantoor zonder baliefunctie is volgens de milieuwetgeving een geurgevoelig object. Derhalve dient gezien te worden of de vestiging van een kantoor op de voorgestelde locatie de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven belemmert. Ten noorden van de locatie Bloemweg 4 bevinden zich 2 agrarische bedrijven. Tevens bevindt zich aan de oostzijde van Bloemweg 4 een agrarisch bedrijf. De afstand van de locatie Bloemweg 4 tot deze genoemde bedrijven bedraagt 200 meter of meer. Volgens het geldende bestemmingsplan mag op deze locaties enkel grondgebonden veehouderij plaatsvinden (en derhalve geen intensieve veehouderij). Verder bevinden zich in de directe omgeving van de locatie diverse woningen, die reeds in de bestaande situatie een (mogelijke) belemmering zijn voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Gelet op deze omstandigheden leidt de vestiging van een kantoor niet tot extra belemmeringen voor bedrijven in de omgeving.

- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving*

De locatie Bloemweg 4 is in de bestaande situatie reeds bedrijfsmatig in gebruik. De locatie heeft daarmee geen of nauwelijks natuurwaarden. Omdat het voorliggende bestemmingsplan het enkel en alleen planologisch mogelijk maakt om andere type bedrijvigheid op de locatie te vestigen, is het aannemelijk dat de geplande ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met de Flora- en faunawet. Verder ligt de locatie niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of een gebied dat is aangemerkt als Ecologische Hoofstructuur.

De plannen hebben betrekking op het wijzigen van de functie van de bestaande bebouwing naar kantoor. Ter plaatse werd voorheen een aannemingsbedrijf annex houthandel geëxploiteerd. Gelet op de uitstraling op de omgeving van een kantoorfunctie ten opzichte van een aannemingsbedrijf/houthandel is het een reële verwachting dat deze functieverandering niet meer negatieve effecten heeft op de natuurwaarden in de omgeving dan de nu toegestane functie.

Een kantoor is volgens het Activiteitenbesluit een categorie A-inrichting. Dit betekent dat een dergelijk bedrijf niet hoeft te worden gemeld bij het bevoegd gezag. Wel dient een dergelijke inrichting te voldoen aan de algemene regels uit het Activiteitenbesluit.

- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt*

De VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2007 geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. Voor kantoren betreft deze richtafstand 10 meter. Binnen een afstand van 10 meter van het geplande kantoor

bevinden zich geen gevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat de uitstraling van een kantoor naar zijn omgeving is zeer beperkt. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving zal daarom geen sprake zijn.

Ook de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen worden niet onevenredig beperkt. Belangrijkste ontwikkeling op het perceel is dat in de bestaande bebouwing een andere functie wordt gevestigd. Dit heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen

Het wijzigingsplan beoogt om het mogelijk te maken dat in bestaande bedrijfsbebouwing een kantoor gevestigd wordt en dat de bedrijfswoning in de bestaande bebouwing wordt vergroot. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe bebouwing. De geplande ontwikkeling op Bloemweg 4 heeft derhalve voor het landschap niet of nauwelijks gevolgen.

Op de locatie bevindt zich in de huidige situatie een aantal karakteristieke bomen (onder andere een aantal kastanjabomen en groep Italiaanse populieren). Het is nadrukkelijk de bedoeling om deze bomen te behouden, aangezien zij bijdragen aan de landschappelijke kwaliteiten van de locatie en een wezenlijk onderdeel vormen van het inrichtingsplan van de locatie. Om het behoud van deze bomen zeker te stellen wordt de locatie van deze bomen bestemd als Groen - Landschappelijke inpassing. In de bijlage van deze toelichting is een afbeelding opgenomen van de voorgestelde inrichting van de buitenruimte.

m. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd om te bezien of bodem op de locatie Bloemweg 4 geschikt is voor de beoogde functie. Als die geschiktheid uit het onderzoek niet blijkt, zal zo een bodemsanering plaatsvinden overeenkomst de Wet bodembescherming. De resultaten van de uit te voeren onderzoeken zijn beschikbaar op het moment dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.

PM: resultaten bodemonderzoek

n. vanuit de Verordening ruimte gelden de volgende bepalingen:

1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;

De oppervlakte van de bestemming "Bedrijven" in voorliggend wijzigingsplan bedraagt minder dan 5000 m². De bedrijfsbestemming heeft namelijk een oppervlakte van 4209 m².

2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Ter plaatse zal zich één zelfstandig bedrijf vestigen.

3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

De beoogde ontwikkeling voorziet in de vestiging van een kantoor, zonder baliefunctie. Het is namelijk de bedoeling dat zich ter plaatse een kantoor vestigt van een bedrijf dat service verleent voor grootkeukens. Ter plaatse worden alleen administratieve werkzaamheden verricht. Het bedrijf verricht zijn feitelijke werkzaamheden bij de klant op locatie. Klanten komen niet naar de locatie aan de Bloemweg. Van bezoekers is nauwelijks sprake.

4. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 6.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;*

Dit wijzigingsplan voorziet niet in vestiging van een detailhandelsvoorziening.

5. *de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;*

Het wijzigingsplan heeft tot doel om reeds bestaande bebouwing her te gebruiken. De regels van het wijzigingsplan bepalen dat de bestaande oppervlakte van de bebouwing niet mag toenemen. Daarmee wordt het ruimtebeslag op de locatie niet veranderd ten opzichte van de bestaande situatie.

De bebouwde oppervlakte van het kantoor bedraagt 293 m². Van deze oppervlakte wordt 60 m² gebruikt voor de stalling van de (bedrijfs)auto's van de op locatie woonachtige eigenaar van het bedrijf en de opslag van promotiemateriaal. De resterende oppervlakte wordt gebruikt als kantoorruimte. De netto-vloeroppervlakte van het kantoor bedraagt circa 310 m², aangezien op de verdieping nog een tweetal ruimten zijn.

In het kantoor zijn 12 werkplekken toegestaan. Gelet op de Arbonormen die voor kantoorwerkplekken geldt (minimaal 10 m² per werkplek) en de oppervlakte die ondersteunende voorzieningen (toiletgroep, keuken, vergaderruimte, directiekantoor en serverruimte en de circulatieruimte) nodig hebben wordt de aanwezige ruimte effectief benut.

De boerderij (voorhuis en achterhuis) heeft een oppervlakte van 335 m². In de bestaande situatie beslaat het voorhuis een oppervlakte van 100 m². Gezien de ruimtebehoefte van het bedrijf is de resterende ruimte van 225 m² in de boerderij te klein om daar het kantoor van het bedrijf te huisvesten.

6. *er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;*

De regels van het wijzigingsplan bepalen dat de bestaande oppervlakte van de bebouwing niet mag toenemen. Het reeds bestaande bebouwingspercentage wordt derhalve niet veranderd als gevolg van voorliggend wijzigingsplan. Tevens zal de bouwhoogte niet toenemen.

7. *de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;*

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

Het gebied aan de Bloemweg is volgens de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant aangemerkt als gemengd agrarisch gebied. Binnen het gemengd agrarisch gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Dit betreft het gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving)

wordt uitgeoefend. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. In het gebied is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het agrarische gebied aan de Bloemweg en omgeving heeft op grond van het geldende bestemmingplan "Buitengebied" de bestemming "Agrarisch 2". Volgens de plantoelichting zijn de gebieden die als "Agrarisch 2" zijn bestemd de gebieden waarin naast agrarische bedrijven ook meer ruimte is voor verbrede plattelandsontwikkeling, met name indien er sprake is van beëindiging van een agrarisch bedrijf (Agrarisch – 2 = zone gemengde plattelandseconomie).

De plantoelichting stelt dat agrarisch hergebruik van voormalige agrarische bebouwing geen vereiste is en er ruimere mogelijkheden voor voormalige agrarische bebouwing worden geboden. Op de locatie Bloemweg 4 was voorheen een agrarisch bedrijf was gevestigd. Daarom is in dit geval sprake van voormalige agrarische bebouwing. Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat het gebied aan de Bloemweg geschikt is voor de vestiging van andere functies dan enkel agrarische functies.

Het voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om het mogelijk te maken dat de bestaande bebouwing van een reeds gevestigd niet-agrarisch bedrijf (een aannemersbedrijf) wordt hergebruikt door een functie die minder hinder veroorzaakt op de overwegend woonomgeving, te weten een kantoor zonder publieksaantrekkende werking. Van vergroting van bebouwing of nieuwbouw is geen sprake. Het voorliggende wijzigingsplan maakt dit dan ook niet mogelijk.

In de omgeving van de locatie Bloemweg 4 bevinden zich voornamelijk woningen. Woonfuncties en kantoorfuncties zijn goed met elkaar te vermengen. Gevolg hiervan is dat het wijzigingsplan bijdraagt aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Verder zal het kantoor zich vestigen in de bestaande bebouwing. Op deze manier wordt een passende functies gevestigd in deze bebouwing en wordt verloedering van het markante complex voorkomen.

Als gevolg van het hergebruik van de bestaande bebouwing door een lichte bedrijfsfunctie in een gebied dat geschikt is voor een zekere functiemening, is in dit geval sprake van een ruimtelijke ontwikkeling aan de Bloemweg 4 die bijdraagt aan de gemengde plattelandseconomie.

8. *ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

Op de locatie Bloemweg 4 is de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' niet van toepassing.

- o. *in afwijking van het bepaalde onder n kan een grotere omvang dan genoemd onder n of uitbreiding ten behoeve van een bedrijf in milieucategorie 3 in afwijking van het bepaalde onder n op grond van de Verordening ruimte worden toegestaan, mits wordt voldaan aan een aantal specifieke bepalingen;*

Er is sprake van een bedrijfsbestemming van kleiner dan 5000 m² en van een bedrijf in milieucategorie 1. Deze bepaling is derhalve niet van toepassing.

- p. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte.*

De genoemde artikelen uit de Verordening ruimte bepalen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

Voorliggende toelichting verantwoordt dat de voorgestelde ontwikkeling op de locatie Bloemweg 4 voldoet aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is in ieder geval van belang om te constateren dat bij de voorgestelde ontwikkeling volledig gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Uitbreiding van deze bebouwing is volgens het wijzigingsplan niet mogelijk. Verder blijkt uit de toelichting dat cultuurhistorische, ecologische, aardkundige of landschappelijke waarden niet worden aangetast. Verder wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van milieu en waterhuishouding.

3.2 Opzet regels

Voor het overgrote deel zijn de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van toepassing verklaard. Waar dat noodzakelijk is om beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zijn deze regels aangepast.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Woudrichem geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. Het bedrijf van initiatiefnemer bestaat al sinds 1996 en heeft in de loop van de jaren een gezonde ontwikkeling doorgemaakt. Bij de start van het bedrijf had het bedrijf enkele monteurs in dienst, inmiddels zijn dat er ruim 30. De verwachting is ook dat de komende jaren het bedrijf een gezonde groei doormaakt. Derhalve kan het bedrijf deze investering dragen.

De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de wijziging van het bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder hebben de initiatiefnemers met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst gesloten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure

Omdat een wijzigingsplan een ruimtelijk plan betreft, kan de inspraakverordening van toepassing zijn. Voorliggend wijzigingsplan heeft de bedoeling om het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem” op een ondergeschikt onderdeel aan te passen.

Om deze reden hebben burgemeester en wethouders besloten om toepassing te geven aan artikel 2, lid 3 sub a van de Inspraakverordening, waardoor een inspraakprocedure achterwege kan blijven.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Het voorontwerp van het voorliggende wijzigingsplan is ter beoordeling toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Rivierenland. Zowel de provincie als het waterschap hebben geen opmerkingen gemaakt over het plan.

Vaststellingsprocedure

Volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Concreet houdt dit in dat het ontwerp-wijzigingsplan en de daarbij behorende stukken gedurende 6 weken ter inzage liggen. Tevens wordt het ontwerpplan en de daarbij behorende stukken tijdens deze termijn elektronisch beschikbaar gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging is het voor belanghebbenden mogelijk om bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpplan naar voren te brengen.

Bijlagen

Inrichting buitenruimte

Bodemonderzoek en memo gemeente

