

Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan "De Campus, Laagt 16 in Almkerk"

Vanaf vrijdag 26 november 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "De Campus, Laagt 16 te Almkerk" voor 4 weken ter inzage gelegen. Toen het bestemmingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. In deze nota staan de ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het bestemmingsplan voorziet voor de locatie Laagt 16 in Almkerk in een vormverandering van het geldende agrarische bouwvlak zonder dit te vergroten. Tevens worden hierbij de niet-agrarische neven- activiteiten voor een innovatiecentrum voor duurzaamheid en landbouw begrenst op 900 m². Buiten het bouwvlak worden een deel van de gronden aangeduid voor proefvelden (agrarisch gebruik). Hier worden proefopstellingen aangelegd voor testen van gewassen met nieuwe duurzame teelt technieken.

Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een reactie gestuurd?

In de periode van ter inzagelegging zijn er twee inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ontvangen:

1. Bewoner Laagt 17, Almkerk
2. Bewoners Laagt 11,13,14,14a,15 en 17, Almkerk
3. Brandweer Midden en West Brabant
4. Waterschap Rivierenland
5. Provincie Noord Brabant

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de inspraakreacties met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het (wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording inspraakreacties

1. Inspraakreactie: Bewoner Laagt 17	
Ontvangstdatum: 16 december 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Inspreker geeft het volgende aan.</p> <p><i>Kadastrale percelen</i> Op bladzijde 10 Plangebied wordt vermeld de planlocatie is kadastraal bekend als gemeente sectie F nummers 779 , 780 , 825 , 826 en 827. Heeft de gemeente Altena wel onderzocht wie de eigenaren zijn van deze percelen zijn? Waarom wordt inspreker op deze wijze ongewenst betrokken bij dit voorontwerp- bestemmingsplan De Campus Laagt 16 ?</p> <p><i>Akoestisch rapport</i> Op bladzijde 35 Akoestisch onderzoek Industrielawaai Laagt 16 te Almkerk , dit rapport gaat als bijlage bij de toelichting van het Bestemmingsplan . Als je deze bijlage opent , staat een Akoestisch onderzoek met een datum van 26 September 2017 van Aelmans Ruimte , Omgeving & Milieu BV . Op een later tijdstip is er op de Laagt 16 een koelcontainer geplaatst , deze draait 24 uur per dag 7 dagen in de week op een afstand van een kleine 100 meter van het huis van inspreker. Zijn vraag is of de koelcontainer wel in dit Akoestisch onderzoek is mee genomen, en dit wel past in het buitengebied ?</p>	<p><i>Kadastrale percelen</i> Per abuis is perceel WDC F nummer 779 genoemd, terwijl deze geen eigendom is van aanvrager.</p>   <p>De verbeelding zal worden aangepast, zodat perceel 779 niet in het plangebied valt.</p> <p><i>Akoestisch rapport</i> In het verlengde van deze reactie is aan initiatiefnemer gevraagd of de koelcontainer permanent van aard is. Uit navraag blijkt dat de koelcontainer tijdelijk is geplaatst en dat deze voorziening in pandig wordt gebracht na vaststelling van dit bestemmingsplan. Vanuit die optiek is het nu niet relevant om de koelcontainer als stationaire bron mee te nemen in het akoestisch onderzoek.</p> <p>Inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding</p>

2. Inspraakreactie: Bewoners Laagt 11,13,14,14a,15 en 17, Almkerk	
Ontvangstdatum: 16 december 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Een aantal bewoners van de Laagt heeft zich georiënteerd op dit voorontwerp en hebben dienaangaande een aantal vragen, opmerkingen, suggesties en zorgen. Deze zijn navolgend verwoord. In de benoeming van de reactiepunten verwijzen sprekers naar de paragrafen van het Voorontwerp.</p> <p>3 Planontwikkeling 3.1 Voornemens</p> <p>De Campus presenteert zich als een agrarisch akkerbouwbedrijf. Schoenmaker blijf bij je leest. Want we lezen dat hier genoemd worden als activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Duurzame bouw- en installatietechniek -Duurzame energiesystemen <p>Dit zet de deur open naar activiteiten die niet rechtstreeks te maken hebben met een agrarisch akkerbouwbedrijf. De angst bestaat dat hiermee een begin wordt gemaakt voor het ontstaan van een bedrijfsverzamelgebouw met allerlei activiteiten, verkeersbewegingen, geluidsoverlast, lichtvervuiling en horizonvervuiling tot gevolg. Sprekers hechten er aan dat De Campus zich bezig houdt met activiteiten die een rechtstreekse relatie hebben met de agrarische bestemming van het gebied.</p> <p>Agrarisch bouwvlak Genoemd wordt: 'niet-agrarische bedrijfsonderdelen met een maximale omvang van 900 m²':</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat zijn dat voor activiteiten? • Zie de opmerkingen hiervoor over de agrarische bestemming van dit gebied. Want we lezen dat hier genoemd worden als activiteiten: <p>Op bladzijde 9 staat: Bedrijfswoning: toegestaan volgens bestemmingsplan is 1 bedrijfswoning voor 1 huishouden. De huidige praktijk is nu anders: 1 woning met 2 huishoudens. Op zich is dit niet cruciaal voor onze reactie, maar het geeft aan dat grenzen in de praktijk snel worden</p>	<p><i>Niet agrarische nevenactiviteiten</i></p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - de campus' is een innovatiecentrum voor landbouw en duurzaamheid toegestaan. Hierbij zijn in aanvulling op het bepaalde in 3.1.2 onder b tevens toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, niet zijnde veehouderijactiviteiten, waarbij met inzet van duurzame grondstoffen en technieken in proefopstellingen door middel van continue monitoring een verhoging van de opbrengst van agrarische cultuurgronden wordt nagestreefd; 2. niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van nevenactiviteiten gericht op: <ol style="list-style-type: none"> a. de ontwikkeling van duurzame bouw- en installatietechnieken; b. de ontwikkeling van duurzame energiesystemen; c. training van installatietechnieken; d. verhuur van werkruimten en labs alsmede het houden van seminars voor de onder a tot en met c genoemde activiteiten; <p>een en ander onder de voorwaarden dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> -deze bedrijfsactiviteiten een maximale bedrijfsvloeroppervlakte hebben van 900 m²; -deze bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in een maximale milieucategorie 2 als bedoeld in de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering. Voor zover deze bedrijfsactiviteiten samenvallen met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1', geldt in afwijking van vorenstaande dat de bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot en met maximaal categorie 1 ofwel qua aard en omvang gelijkwaardig aan categorie 1. <p>Een deel van de huidige bedrijfsactiviteiten past nu niet binnen de agrarische doeleinden. Dit zijn de activiteiten gericht op robotica en dienstverlening en installatietechnieken. Mede om die reden is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding.</p>

opgerekt. Vandaar onze reactie naar het Bestuur van de Gemeente Altena om scherp toe te zien op het toepassen van gemaakte afspraken of toegestane vergunningen.

Kader blz 14. "De nevenactiviteiten die geen verbinding hebben met agrarische activiteiten hebben een beperkte omvang". Vraag: wat is 'Beperkte omvang'? Om te kunnen handhaven moet dit explicieter geformuleerd worden om uitwassen in de toekomst te voorkomen.

4.2 Provinciaal Beleid

4.2.2 Interim omgevingsverordening Ad C Niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Stelling De Campus: 'Er is ook behoefte aan ontwikkeling van duurzame bouw- en installatietechnieken, duurzame energiesystemen en training van installatietechnieken'.

Hier komen allerlei activiteiten ten tonele, die naar ons idee geen directe relatie hebben met de agrarische bestemming en functie van De Campus. Het is niet zo dat het één niet kan zonder het ander.

Nogmaals wij vrezen voor het ontstaan van een bedrijfsverzamelgebouw hierdoor en zijn daar op tegen. En vragen om een nadere afkadering van het reeds bestaande 'Bedrijfsverzamelgebouw' op De Campus: Hoeveel en wat is toegestaan en met welke functie?

Verkeerssituatie

De Laagt is een erftoegangsweg en is enkel voor aanwonenden en aanliggende bedrijven bedoeld. De weg wordt gezien de afmetingen geschikt geacht voor voertuigen die maximaal 60 km/uur mogen rijden. De foto op pagina 34 moet dit illustreren. Echter bewoners van de Laagt hebben meermalen hun ongenoegen uitgesproken over de toegestane 60 km/uur grens en het zware vrachtverkeer dat door de Laagt rijdt. Soms met bestemming De Campus, maar vaak ook naar bestemmingen op de verderop

Uitgangspunt hierbij is legaliseren van het huidige gebruik in de bestaande bedrijfsruimte. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte is vastgelegd op maximaal 900m². Deze verbrede activiteiten zijn naar aard en omvang beperkt en passen binnen de functiemenging die bij de Laagt reeds aan de orde is.

Dit is al vanuit de gemeente Woudrichem toegezegd. In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn een aantal niet agrarische functies toegestaan indien ze passen binnen de regeling van innovatiecentrum voor landbouw en duurzaamheid. De omvang van niet agrarische nevenactiviteiten is in de regels beperkt tot 900m².

De effecten van het voornemen is in de toelichting en met onderzoeken nader beschouwd en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De activiteiten zijn naar aard en omvang hierbij duidelijk begrensd in de planregels en in de verbeelding. De belangen van de omgeving zijn hiermee geborgd.

Bedrijfswoning

Er wordt één planologische woning toegestaan voor een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

Verkeerssituatie

Vanuit verkeer is bekend dat vanuit meerdere bewoners is geklaagd over intensiteit en zwaar verkeer op deze weg.

Gezien de eigenschappen, categorisering en locatie van de weg is het niet eenvoudig hier een oplossing voor te vinden. Er zal door de bewoners zeker hinder ervaren worden. Gelet op de typering van de weg, zijnde een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom type II, moet de weg een minimale breedte van 2,5 meter hebben. De Laagt voldoet aan genoemde minimale breedtemaat en is onderdeel van een vastgesteld

gelegen Broekgraaf. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in:

- Plaatsing van 30 km/uur gebodsborden voor het gedeelte waar er huizen staan op de Laagt.
- Plaatsing van een verbodsbord voor vrachtauto's op de Laagt, behoudens bestemmingsverkeer.

De foto op pagina 34 is een oude foto waar die borden niet staan, terwijl die borden er al lange tijd staan.

De bewoners ervaren overlast vanwege:

- De snelheid waarmee over de Laagt wordt gereden. De huizen staan dicht tegen de wegwand gesitueerd, waardoor uitrijden van het eigen erf veiligheidsrisico's geeft.
- Het zware vrachtverkeer veroorzaakt trillingen in de huizen aan de Laagt, waarvan er sommige niet zijn onderheid en waar door de trillingen er scheuren in de muren ontstaan.

De situatie vraagt om maatregelen waardoor:

- Gemotoriseerd verkeer zich aan de 30 km/uur houdt
- Trillingen door zwaar vrachtverkeer worden beperkt

Verder is het passeren van gemotoriseerd verkeer op de Laagt niet goed mogelijk, zonder op particuliere erven terecht te komen, of op de zachte wegwanden die daardoor veranderen in modderpoelen.

Notitie verkeerstellingen

De aangehaalde verkeerstellingen dateren van 2015. Sindsdien is de situatie sterk geïntensiveerd:

- Er wordt harder gereden
- Er is veel meer verkeer
- Er is veel meer zwaar verkeer dat geen bestemming heeft op de Laagt

snelheidsregime van 60 kilometer per uur. De weg is zeker smal op enkele punten, maar dat maakt hard rijden ook moeilijk.

Op een deel van de Laagt zijn vierkante blauwe borden met 30km/h geplaatst. Dit is voor dat deel van de weg een adviessnelheid. Een adviessnelheid is een aan de weggebruiker middels bebording aangeduide veilige snelheid, die lager ligt dan de ter plekke van kracht zijnde maximumsnelheid. Een adviessnelheid is naar de weggebruiker toe niet verplichtend.

Om een actueel beeld te krijgen zijn er nieuwe verkeerstellingen gedaan in mei 2022.

- Werkdag gemiddelde: 261 mvt per etmaal
- Weekend gemiddelde: 255 mvt per etmaal
- Totaal gemiddeld: 259 mvt per etmaal
- De verdeling per richting is hierbij ongeveer 50% om 50%.

De gemiddelde snelheid bedroeg tijdens de meting 39 km/h.

Daaruit blijkt dat de capaciteit van het wegdek zowel de huidige als de toekomstige verkeersgeneratie makkelijk kan verwerken. De intensiteiten van het verkeer begeven zich namelijk onder de voor dit wegtype mogelijke aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal van 6.000 mvt per etmaal.

Ook in de periode 22 maart tot en met 6 april 2023 nieuwe verkeerstellingen gedaan, mede in het kader van de reconstructie van de weg De Laagt.

Daaruit blijkt dat er aan het begin van de Laagt gemiddeld 226 voertuigen per etmaal rijden, net voor de Laagt 16 gaat het om 120 voertuigen en na De Laagt 16 betreft het 89 voertuigen per etmaal. Slecht een klein deel rijdt harder dan de toegestane 60 km per uur, tot aan de Laagt 16, 1,6 procent en na de laagt 9 %.

De bijdrage van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkelingen bij de Campus levert samen met de bestaande verkeersbewegingen nog steeds het beeld op van een aantal verkeersbewegingen, dat zeer ruim onder de

	<p>grens valt van hetgeen op deze weg maximaal mogelijk is. Voor parkeren is verder voldoende ruimte binnen het bouwvlak van Laagt 16 beschikbaar, waardoor niet langs de weg hoeft te worden geparkeerd.</p> <p>De weg De Laagt wordt in najaar 2023 gereconstrueerd, dit betekent dat de volledige wegconstructie opnieuw wordt opgebouwd, er wordt gekeken naar waar het nodig en technisch mogelijk is om bermverharding toe te passen. Verkeerskundig komt de gelijke situatie terug.</p> <p>Deze Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan</p>
--	--

2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Brandweer Midden en West Brabant	
Ontvangstdatum: 7 december 2021.	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Het plan is door ons bekeken en beoordeeld op de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorziening en externe veiligheid. Er zijn daarvoor geen nadere voorwaarden van toepassing.	Dit bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Reactie wettelijk vooroverleg: waterschap Rivierenland	
Ontvangstdatum: 24 december 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Wij zien een innovatief plan, dat een impuls lijkt te geven aan dit plangebied. We zien ook dat landschappelijke inpassing en klimaat meermaals in de tekst van de toelichting wordt genoemd. Echter, deze onderdelen, samen met het onderdeel water, zijn nog nauwelijks praktisch uitgewerkt. Dit is in onze ogen een gemiste kans. In een ontwikkeling van dit formaat en met deze ambities kunnen deze drie thema's juist prachtig worden uitgewerkt en elkaar versterken, en daarmee het bredere systeem robuuster maken.</p> <p>Een aantal specifieke punten die ons opvallen bij dit plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> Het gebied wordt in het noorden en oosten begrensd door een A-watergang en in het zuiden door een B-watergang. Bij het plaatsen van beplanting, vragen wij rekening te houden met de beschermingszones van deze watergangen. Overigens staat in de waterparagraaf dat de beschermingszones van A-watergangen bestemd worden als water. Op de verbeelding lijkt dat nu niet het geval te zijn. Dit kan betekenen dat ook regels over de waterbestemming moeten worden opgenomen. In de waterparagraaf wordt aangegeven dat de gemeente Altena wenst dat er geen éénmalige vrijstelling van compensatieplicht wordt verleend 	<p>Met het waterschap heeft nader overleg plaatsgevonden over de inspraakreactie .</p> <p>Concrete toevoeging verhardingen en compenserende waterberging:</p> <p>In het kader van het initiatief voor innovatiecentrum voor landbouw en duurzaamheid (de Campus) zullen voorzieningen voor open water worden gerealiseerd. Deze voorzieningen zullen voor meer waterbergende capaciteit zorgen dan vereist zal zijn op basis van de feitelijke toename aan verhardingen.</p>  <p><i>Afbeelding: Leggerkaart waterschap Rivierenland geprojecteerd op luchtfoto met huidige terreinsituatie Laagt 16. Hierop is zichtbaar dat open water is aangelegd, welke nog niet bekend is in het watersysteem van het waterschap..</i></p> <p>Het is nog niet mogelijk om een exacte aanname te doen van wat de feitelijke toename van (half-)verhardingen zal zijn. Vooral nog wordt uitgegaan van een worst-case benadering waarin maximaal 5000 m2 aan verhardingen ontstaat als gevolg van</p>

door het waterschap. Omdat het een grote, bedrijfsmatige ontwikkeling betreft, zijn wij het er mee eens dat hier geen vrijstelling van compensatieplicht van toepassing is. Daarnaast biedt deze grote ontwikkeling juist een kans om dit gebied waterrobuust in te richten.

3. Daarop aansluitend: het bestemmingsplan bevat geen paragraaf over klimaatadaptatie. Het toevoegen van een paragraaf over klimaatadaptatie kan zorgen voor een actueler en vollediger bestemmingsplan. Wij zien graag dat het ontwerp nadrukkelijker aansluit bij de kernpunten van Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie (DPRA). De kern van het Deltaprogramma is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Overheden gaan ervoor zorgen dat schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt en letten daarop bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en wegonderhoud etc. Het is daarom belangrijk dat aan het bestemmingsplan een alinea wordt toegevoegd die de genoemde thema's planspecifiek behandelt: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

4. Op de verbeelding en in de regels zie ik dat een 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en, op dezelfde locatie, een 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' van toepassing zijn. In de toelichting is dit ook benoemd, maar er wordt niet ingegaan op wat dit betekent voor het plan. Blijft deze zone vrij van ontwikkelingen? Geeft dit beperkingen? Of misschien juist kansen om hier watercompensatie door middel van een natuurvriendelijke oever toe te passen?

5. In de toelichting wordt genoemd dat een worst-case benadering wordt gehanteerd, van ca. 5000 m2 toename verharding. Het waterschap attendeert erop dat, mocht de 5000 m2 worden overschreden, een maatwerkberekening via een model (in overleg met waterschap)

gebouwen en terreinverhardingen in verband met benodigde verkeersruimte, parkeren en eventueel teeltondersteunende voorzieningen zoals een teeltondersteunende kas of kleinschalige containervelden die worden ingezet in het kader van proeven met pixellandbouw.

Meer in tabelvorm kan dit illustratief als volgt worden weergegeven, waarbij de toekomstige verhardingen zijn gebaseerd op een worstcase benadering:

	Huidig (m2 bij benadering)	Toekomstige half- / verhardingen (m2 bij benadering)
Half verharde terreindelen onbebouwd	600	600
Verharde terreindelen onbebouwd	1800	3800
Daken / gebouwen	2000	5000
Totalen (m2)	4400	9400

Waterschap Rivierenland hanteert de volgende compensatieregeling voor toename van verhardingen tot 5000 m2:

- 436 m3 waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water, of;
- 664 m3 waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (bv. in wadi's of kratten).

Met onderhavig initiatief is bij benadering sprake van een toename van 5000 m2 aan verhardingen. Uitgaande van compenserende maatregelen in de vorm van openwater is dan $5000 \times 0,0436 \text{ m}^3 = 218 \text{ m}^3$ waterberging nodig. Dat komt overeen met een wateroppervlak van circa 727 m2 op zomerwaterpeil ($218 \text{ m}^3 / 0,3 \text{ m}$ toelaatbare peilstijging).

Met onderhavig initiatief is vooruitlopend op de planherziening al voorzien in de volgende compenserende maatregelen vanwege toename verhardingen in de vorm van open water (reeds aangelegd):

noodzakelijk is, in plaats van de vuistregels voor watercompensatie die wij normaal hanteren. Zie ook <https://www.waterschaprivierenland.nl/wa-tertoets>

6. Wij hanteren speciale rekenregels voor toename van verhard oppervlak door containervelden. Deze staan benoemd in ons beleid, zie beleidsregel 5.16.

7. In de toelichting wordt aangegeven dat de benodigde watercompensatie ruimschoots wordt ingevuld door waterinitiatieven die al in het plan zitten. Dit wordt echter nauwelijks onderbouwd. De opgave is niet helder: hoeveel wordt er verhard? Een tekening en berekening zijn nodig ter onderbouwing. Als de opgave helder is, moet vervolgens de wijze van invullen hiervan onderbouwd worden. Onze voorkeur heeft het compenseren in open water, bij voorkeur door het verbreden van of aansluiten van nieuw water op een B-watergang. Mocht dat echt niet mogelijk of wenselijk zijn, dan kunnen andere invullingen worden onderzocht en onderbouwd, zoals een wadi. Bij het gebruiken van vloeiveides en vijverpartijen als waterberging, zien wij graag een voorstel van hoe de waterberging hierin geborgd kan worden. Kan dit bijvoorbeeld ook bij een piekbui in de zomer, wanneer de gewassen vrucht dragen? De huidige afbeeldingen en waterparagraaf zijn veel te summier om te beoordelen, we zien vooral veel teksten uit de digitale watertoets terug. De invulling van watercompensatie kan een mooie eenheid vormen met de landschappelijke inpassing, die naar ons idee ook nader uitwerking verdient. In lijn met het plan voor de rozenkwekerij in Wijk en Aalburg, zijn wij benieuwd hoe jullie dit zien. Wij zien in ieder geval kansen om de wateropgave hiermee op een goede manier te combineren.

Concluderend ligt hier een mooi gedachtegoed, maar het is nog niet voldoende uitgewerkt. Wij zien nog onbenutte kansen voor water, landschap

- de verlenging van een (C-) watergang met een breedte van 2,5 meter op het terrein over een lengte van 75 meter. Hiermee is sprake van een toevoeging van 187,5 m² waterberging in open water;
- de aanleg van een (C-) watergang met een breedte van 2,5 meter op het terrein met lengte van 100 meter. Hiermee is sprake van toevoeging van 250 m² waterberging in open water;
- de aanleg van een waterpartij met een oppervlakte van 330 m². Hiermee is sprake van een toevoeging van 330 m² waterberging in open water.

In totaal is dus reeds $187,5 + 250 + 330 = 767,5$ m² aan wateroppervlak toegevoegd.

Watertoetsoverleg 9 Mei 2023

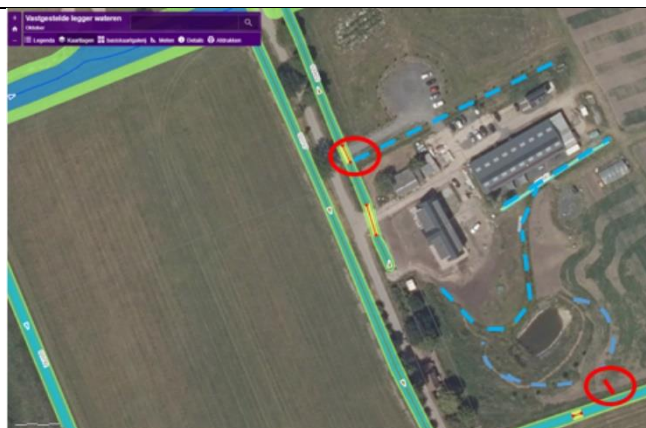
Uit het watertoetsoverleg van 9 mei 2023 blijkt dat de toevoeging van 187,5 m² aan wateroppervlak vooruitlopend op de planherziening niet als watercompenserende maatregel mag gelden, omdat deze al is opgenomen in het watersysteem van waterschap Rivierenland (het betreft op de leggerkaart de waterloop met kenmerk: 020587). De betreffende waterloop dient derhalve als bestaand water te worden beschouwd.

De watergang en waterpartij met een oppervlakte van respectievelijk 250 m² en 330 m² mogen wel als watercompenserende maatregel gelden nu dezen nog niet in het watersysteem van het waterschap Rivierenland bekend zijn.

Van de vereiste compensatieoppervlakte van 727 m² voor open water moet dus aanvullend op de reeds getroffen maatregelen alsnog $(727\text{m}^2 - 250\text{m}^2 - 330\text{m}^2 =)$ 147 m² worden gerealiseerd.

Verder geeft het waterschap aan dat nieuw te graven open water moet aansluiten op een B of A watergang en bij voorkeur zelf de status van een B-watergang moet krijgen. Compensatie dient te geschieden in een B-watergang en niet in een C-watergang. De gekozen C-watergang staat niet in verbinding met het watersysteem, hetgeen een vereiste is. De bestaande wadi kan verbreed worden maar dan nog dient de wadi aangesloten te worden op het bestaande watersysteem. De aanwezige C-watergang zou opgewaardeerd kunnen worden en

<p>en klimaat en kijken uit naar de invulling hiervan in dit plan.</p>	<p>worden aangesloten dan ontstaan daar kansen voor watercompensatie.</p> <p><i>Realisatie watercompenserende maatregelen na vaststelling bestemmingsplan</i></p> <p>In het licht van de opmerkingen en suggesties vanuit het watertoetsoverleg van 9 Mei 2023 is nagedacht over de manier om tot realisatie van open water te komen die in verbinding staat met een bestaande B of A watergang.</p> <p>In dit verband wordt na vaststelling van het bestemmingsplan voorzien in watercompenserende maatregelen die alsnog moeten worden getroffen en worden verbindingen aangebracht met bestaande watergangen.</p> <p>Hierbij kan er worden gekozen om de aanwezige watergangen te verbreden danwel de aanwezige waterpartij op het terrein te vergroten. Een en ander met als randvoorwaarde dat hiermee tenminste 147 m² aan wateroppervlak wordt toegevoegd ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie (in onderstaande afbeelding met blauwe stippellijn globaal geduid).</p> <p>Daarnaast worden verbindingen aangebracht met bestaande watergangen. Een en ander met als toevoeging dat als gevolg van de maatregelen betreffende watergangen en waterpartijen (in onderstaande afbeelding met blauwe stippellijn globaal geduid) van initiatiefnemer de status van B-watergang mag verkrijgen en ter plaatse van de indicatief geplaatste rode cirkels een aansluiting wordt voorzien op bestaande B-watergangen (uiteeraard met in achtneming van hierop betrekking hebbende regels vanuit de Keur van het waterschap). Voor de plaatsing van een aansluiting op bestaande B-watergangen wordt rekening gehouden met de ligging van eventueel voorkomende afsluiters / dichte dammen in watergangen. Een en ander met als doel water af te voeren op watergangen die in verbinding staan met andere watergangen. Dit aandachtspunt speelt bij de watergang met kenmerk 112474 ten zuiden van waterpartij van Laagt 16. De aansluiting is nu voorzien na een afsluiter. Hiermee kan het af te voeren water op watergang met kenmerk 112474 doorstromen naar watergang met kenmerk 203953. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste maatregelen op het gebied van watercompensatie.</p>
--	--



Afbeelding: Leggerkaart waterschap Rivierenland geprojecteerd op luchtfoto met huidige terreinsituatie Laagt 16 en globale duiding van de mogelijke uitvoering van water compenserende maatregelen ter plaatse van de blauwe lijnen en de voorziene verbindingen met open water ter plaatse van de rode cirkels conform bovenstaande beschrijving.

Beschermingszone A en B watergangen

In de toelichting is verduidelijkt wat de positie van A-, B- en C-watergangen is ten opzichte van het plangebied. Tevens is hierbij de toelichting bijgesteld, omdat deze niet geheel correct de wijze van bestemmen weergeeft. Binnen het plangebied komt een B en een C watergang voor. Buiten en grenzend aan het plangebied (aan de noordzijde en oostelijke zijde) komen A- watergangen voor. In lijn met de wijze van bestemmen overeenkomstig het bestemmingsplan buitengebied komt in dit verband binnen het plangebied op de verbeelding geen bestemming 'water' voor. Wel zijn de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch – 1' op grond van de bestemmingsomschrijving, voorzover gelegen binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig als 'Water' bestemde watergangen, tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden. Daarnaast is voorzien in gebiedsaanduidingen binnen het plangebied verband houdend met de A- watergang die aan de oostelijke zijde van het plangebied grenst. Het betreft aanduidingen die in lijn zijn met het geldende bestemmingsplan buitengebied en de provinciale interim omgevingsverordening en in verband staan met de water en natuurbelangen, te weten 'wetgevingzone – wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' (in de interim omgevingsverordening geduid als herstel en behoud watersystemen). Deze gebiedsaanduidingen zijn gekoppeld aan de

planregels, meer in het bijzonder het aanlegvergunningstelsel.). De water en natuurbelangen vanwege het water zijn hiermee afdoende geborgd.

Paragraaf Klimaatadaptatie wordt gemist

In de toelichting van het bestemmingsplan is een nieuwe paragraaf 5.9 ingevoegd. Deze paragraaf gaat in op het voornemen en maatregelen die in combinatie met de ruimtelijke ontwikkeling worden getroffen die kunnen bijdragen aan het mitigeren van de effecten van klimaatverandering.

Nadere toelichting Wetgevingszone – wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' en 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen'

De betreffende aanduidingen staan in onderling verband met vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Met beide aanduidingen wordt voorkomen dat zich ontwikkelingen voordoen die conflicteren met de realisatie en instandhouding van een watersysteem en hieraan verbonden natuurwaarden.

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan.

3. Reactie wettelijk vooroverleg: Provincie Noord Brabant	
Ontvangstdatum: 6 januari 2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Planbeschrijving</p> <p>Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een (voormalige) agrarische bedrijf aan Laagt 16 te Almkerk, waarbij sprake is van de vestiging van een innovatiecentrum bij een akkerbouwbedrijf. Het innovatiecentrum wordt ingericht in de vorm van een campus waarbij wordt voorzien in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - werkruimten, labs en proefvelden om proeven te doen, trainingen, coaching en projectmanagement te verzorgen en 24/7 monitoring van projecten te kunnen laten plaatsvinden, - ten behoeve van de permanente monitoring zal tevens een datacentrum worden opgezet. <p>Het agrarisch bouwblok wordt van vorm veranderd en er wordt 900 m² aan bebouwing opgericht voor niet-agrarische functies. Aansluitend aan het agrarisch bouwblok wordt binnen een differentiatievak 'proefvelden' tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen toegestaan tot 73.181 m². Voor de permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van containerteelt, zal een separate omgevingsvergunning worden verleend voor 1 ha, voorzien van een landschappelijke inpassing.</p> <p>Het plangebied is gelegen oostelijk en zuidelijk van de kern Almkerk, direct ten zuiden van de Golfbaan Almkerk en heeft de structuur 'gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied' op grond van de Interim omgevingsverordening.</p> <p>Provinciaal beleidskader Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Naar verwachting zullen Provinciale Staten in februari de Omgevingsverordening Noord-Brabant vaststellen, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De</p>	<p>Zorgvuldig ruimtegebruik</p> <p><u>Parkeerterrein</u></p> <p>Een klein deel van de parkeercirkel ligt buiten het buitenvlak</p>  <p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit opgelost door de positie van het bouwvlak zodanig te verschuiven dat de parkeerplaatsen binnen het bouwvlak komen te liggen.</p> <p><u>Diverse voorzieningen buiten het bouwvlak</u></p> <p>De plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan bevat in paragraaf 3.1. op pagina 12 voor wat betreft de landschapsinpassing met enkele afbeeldingen nog een premature opzet van de erfinrichting en vermeldt hierbij enkele functionele invullingen buiten het bouwvlak die niet zullen worden gerealiseerd. Paragraaf 3.1. is inmiddels vervangen door een ingekorte tekstpassage die integraal verwijst naar een volledig nieuw opgezette rapportage die ziet op de landschapsinpassing.</p> <p>Voor wat betreft de regeling voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² buiten het bouwvlak geldt dat sprake is van de toepassing en één op één overname van het vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden uit het geldende</p>

Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. De Brabantse Omgevingsvisie, de Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt

Dit plan is eerder onderwerp geweest in het kader van de vooroverlegfase. In beginsel hebben wij een positieve grondhouding ten aanzien van dit plan en vinden wij het een mooie ontwikkeling. Maar op verschillende onderdelen is een nadere toelichting op, of onderbouwing van, het plan nog nodig. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat het bouwblok niet wordt verruimd maar uitsluitend van vorm wordt veranderd. Artikel 3.6 lid 1 sub c. IOV bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Wij constateren dat de aanwezige noord-westelijk gelegen parkeerplaats deels gelegen is buiten het bouwperceel en binnen het bouwperceel gebracht moet worden. Op blz. 12 van de Toelichting van het bestemmingsplan is een afbeelding opgenomen waarin de bebouwing, verharding, overige voorzieningen en de maatregelen voor de landschappelijke inpassing zijn opgenomen. Er wordt gesproken over een 'proeftuin voor bouw en energie' en een 'educatieplein voor pixelfarming'. Niet duidelijk is, waarom deze onderdelen niet beschouwd moeten worden als permanente voorzieningen welke binnen het bouwperceel moeten worden gebracht conform artikel 3,6 lid 1 sub c IOV. Het plan gaat hier nu niet van uit.

bestemmingsplan 'Buitengebied Woudrichem herziening 2018'. Het betreft een omgevingsstelsel waarmee geborgd is dat onevenredige effecten op voorkomende waarden wordt voorkomen. De mogelijkheid om verhardingen buiten het bouwvlak aan te brengen heeft met name betrekking op het aanbrengen van padenstructuren ten dienste van landbouwkundig gebruik die per definitie buiten een bouwvlak liggen. Het betreffende omgevingsstelsel impliceert geen zelfstandige toestemming te verlenen voor een bepaald functioneel gebruik. Er is met dit omgevingsvergunningstelsel volgens de gemeente dan ook geen sprake van strijdigheid met artikel 3.6 IOV. Het omgevingsvergunningstelsel wordt hierop gehandhaafd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Er is een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld met daarbij een analyse van het landschap d.d. 7 september 2022



De kwalitatieve verplichting in de regels zal anders worden geformuleerd:

m Kwalitatieve verplichting landschapsinpassing Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt de landschapsinpassing als bedoeld in Bijlage 1 Landschapsinpassingsplan gerealiseerd en in stand gehouden. Indien hieraan niet wordt voldaan is het gebruik overeenkomstig de bestemming niet mogelijk

Wonen

Het tiny house is tijdelijk vergund tot november 2026 in het kader van een proefopstelling van het innovatiecentrum de Campus. Daarna zal het Tiny house verwijderd moeten worden. Op blz 9 toelichting wordt gesproken over "De bestaande

De aard van deze voorzieningen zal nader verduidelijkt moeten worden. Indien er sprake is van permanente voorzieningen zal het bouwperceel verruimd moeten worden. Voor de verruiming van het bouwperceel zal in dat verband een verantwoording gegeven moeten worden voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3.9 IOV en de daaraan verbonden regionale afspraken 'Kwaliteitsverbetering West - Brabant'.

Tenslotte wijzen wij op artikel 3.6.4. en de tabel voor de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² buiten het bouwvlak is niet verenigbaar met artikel 3.6 lid 1 sub c IOV.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij het bestemmingsplan is een landschaps-inpassingsplan opgenomen.

De op blz. 10 in de Toelichting opgenomen inrichtingsschets komt niet overeen met het landschaps-inpassingsplan. Dit scheidt onduidelijkheid.

Ook komt de bestaande situatie zoals opgenomen in het inpassingsplan niet overeen met de feitelijke bestaande situatie. Voor ons is niet duidelijk hoe vanuit een goede analyse van het landschap gekomen is tot de voorgestelde maatregelen. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met de in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen voor 'openheid en aardkundige waarden'. Het is niet duidelijk hoe bijvoorbeeld lage terpen daarbinnen passen.

Daarnaast is het niet duidelijk wat nu eigenlijk tot de inrichtingsmaatregelen van de ontwikkeling zelf behoort, en wat echt tot de landschappelijke inpassing behoort. Tenslotte is van belang dat de uitvoering en het onderhoud van dit landschaps-inpassingsplan voldoende geborgd is en handhaafbaar is.

Het inpassingsplan is geborgd in artikel 3.1.2 onder sub m. van het bestemmingsplan. Die regeling luidt: " Kwalitatieve verplichting landschapsinpassing": 'Binnen twee jaar na

(te herbouwen) bedrijfswoning...". De woorden ("te herbouwen" zullen verwijderd worden.

Bedrijfswoning

Er wordt 1 planologische woning toegestaan voor een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

Verbod bewonen bedrijfsgebouwen

Onder artikel 3.4.1 strijdig gebruik wordt opgenomen onder h. het bewonen van bedrijfsruimte

Woningsplitsing

Artikel 3.7.5. wijzigingsbevoegdheid De bepalingen die in deze wijzigingsbevoegdheid zien op woningsplitsing voor cultuurhistorische waardevolle gebouwen zullen in dit geval verwijderd worden omdat er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw binnen het plangebied.

Aardkundige waarden

Er is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan de zone "aardkundig waardevol gebied" in artikel 3.6.4

Ook is in de toelichting meer uitleg opgenomen over de zone aardkundig waardevol gebied.

Teeltondersteunende voorzieningen

In artikel 1.120 onder e wordt de begripsomschrijving van overige teeltondersteunende voorzieningen in overeenstemming gebracht met het provinciaal beleid voor teeltondersteunende voorzieningen.

Het bepaalde in 3.5.12 is reeds gekoppeld aan een differentiatieveld dat in het plan wordt geduid met de gebiedsaanduiding 'de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - proefvelden'.

Past initiatief binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Door de gemeente is een memo locatiekeuze voor dit initiatief opgesteld. Op grond van een analyse van het gebied, de beleidsuitgangspunten voor de agrarische sector, de mogelijkheden van kleinschalig gebruik in de overgangszone met

het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt de landschapsinpassing, voor zover deze betrekking heeft op de aanleg van struiken en bomen. als bedoeld in Bijlage 1 Landschapsinpassingsplan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gerealiseerd en in stand gehouden. Indien hieraan niet wordt voldaan is het gebruik overeenkomstig de bestemming niet mogelijk'. Onduidelijk is waarom er specifiek alleen op de aanleg van struiken en bomen wordt gericht en waarom niet de gehele landschappelijk inpassing moet zijn gerealiseerd. Tenslotte lijken de maatregelen binnen het bouwvlak eerder inrichtingsmaatregelen, die gewoon bij de ontwikkeling horen, en niet echt behoren tot een goede landschappelijke inpassing. Het plan moet op dit onderdeel aangepast worden en voldoet niet aan de eisen zoals die voortvloeien uit artikel 3.9 IOV.

Wonen

Op blz. 6 van de Toelichting is een weergave opgenomen van de bestaande bebouwing. Onderdeel daarvan betreft een tijdelijk vergunde tiny house van ca. 40 m². Niet duidelijk is wat hiermee gebeurt en hoe lang deze nog vergund is.

In de doeleindenomschrijving van artikel 3.1.1 en 3.1.2 Agrarisch-1 is in ieder geval geen rekening gehouden met dit tijdelijk vergunde tiny house.

In het planteamoverleg van 28 september 2021 is toegezegd dat de gemeente de vergunning voor de tweede woning met het bestemmingsplan mee zou sturen. In het plan wordt hier geen melding van gemaakt en is deze vergunning niet aangetroffen.

Artikel 3.3.2 onder d. staat maximaal één bedrijfswoning toe. Onder artikel 3.2.4 is bepaald dat herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan, uitsluitend via artikel 3.3.8 (via een omgevingsvergunning). Op blz.9 van de Toelichting wordt gesproken "De bestaande (te herbouwen) bedrijfswoning ...".

Wat daar ook van zij, er is slechts een bedrijfswoning toegestaan.

Onder artikel 3.4.1 'Strijdig gebruik' onder sub h. is het volgende opgenomen : 'het

respect voor het behoud van aardkundige en natuurlijke waarden, is de vestiging van de Campus op de Laagt 16 verantwoord. Doordat de Campus wordt ingericht met oog voor de kwaliteit van landschap en natuur, wordt voldaan aan het behoud van de waarden die er zijn. Daarnaast is een ontwikkeling op het akkerbouwbedrijf passend vanuit het beleid en mede van belang om financieel rendabel te blijven. De functie van innovatiecentrum draagt hier aan bij. Er worden nieuwe of verbeterde oplossingen op het gebied van duurzaamheid in de landbouwsector gevonden en er wordt onderzoek gedaan. Dit alles binnen de context van het beleid en de context van de omgeving

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

bewonen van bedrijfsruimte, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c.' In artikel 3.1.2 onder c. is een beschrijving opgenomen De Campus - innovatiecentrum voor landbouw en duurzaamheid. Los van het feit dat daarin geen bepalingen zijn opgenomen over het bewonen van bedrijfsruimte, kan daar ook géén sprake van zijn op grond artikel 3.68 lid 1 sub b IOV. Deze bepalingen dienen daarom aangepast te worden.

In artikel 3.7.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Als er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw binnen dit plangebied, zal dit artikel geschrapt moeten worden, omdat het ongewenste verwachtingen kan scheppen.

Het plan zal zowel in de Toelichting en in de regels duidelijkheid moeten geven wat er aan woonfuncties al dan niet tijdelijk wordt toegestaan. In ieder geval kan er slechts sprake zijn van één bedrijfswoning op grond van artikel 3.70 IOV.

Aardkundige waarden

Het plangebied is op grond van de IOV gelegen binnen de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied'.

In artikel 7.1 'Gebiedsaanduidingen' onder sub d. is een overige zone 'aardkundig waardevol gebied' opgenomen. Hier zijn verder geen beschermingsregels aan gekoppeld. Bovendien is in de Toelichting niet beschreven waar deze aardkundige waarden uit bestaan en welke waarden behouden, hersteld of ontwikkeld moeten worden conform artikel 3.28 IOV.

Het is evenmin duidelijk hoe de afweging van deze waarden heeft plaatsgevonden om onderhavige ontwikkeling van een campus voor innovatieve landsbouwmethoden mogelijk te maken. Het plan zal hier inzicht in moeten geven.

Onder artikel 3.3. 'Afwijken van de bouwregels', respectievelijk artikel 3.5 'Afwijken van gebruiksregels' zijn een aantal mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de bouwregels en gebruiksregels. Er mag daarbij geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de in artikel 3.1 omschreven waarden.

Maar in artikel 3.1 (doeleindenomschrijving) zijn de 'aardkundige waarden' niet benoemd en opgenomen. Er vindt daarmee geen bescherming plaats van deze waarden. Er wordt onder artikel 3.1.2 sub j. uitsluitend Landschapswaarden genoemd daarbij wordt verwezen naar 'wetgevingszone-aanlegvergunning openheid'. Dit betreft een separate gebiedsaanduiding vermeld in artikel 7.1 sub a van het bestemmingsplan. Tenslotte wijzen wij nog expliciet op artikel 3.6.4 waarbij in de tabel voor de omgevingsvergunning verlening voor werken – en werkzaamheden voor het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen de bescherming van aardkundige waarden eveneens ontbreekt. Gelet op bovengenoemde overwegingen en de interpretatie van de planregels is het bestemmingsplan strijdig met artikel 3.28 IOV.

Teeltondersteunende voorzieningen

Op grond van ons provinciaal beleid kunnen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden toegestaan buiten het bouwblok. In artikel 3.1.2 sub i van het plan, is bepaald dat 'tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan'. Wij verzoeken het begrip 'overige teeltondersteunende voorzieningen' in artikel 1 'Begrippen' nader te definiëren gelet op ons bovengenoemde provinciaal beleid.

In artikel 3.5.12 is de bevoegdheid opgenomen om via een omgevingsvergunning permanente teeltondersteunende voorzieningen toe te staan tot 1 ha voor containerteelt. Voor permanente teeltondersteunende voorzieningen zal een differentiatievlak opgenomen moeten worden, welke aansluit aan het vigerende bouwvlak. Deze voorwaarde ontbreekt nog in de omgevingsvergunningsvoorwaarden. Daarnaast verzoeken wij inzicht in het nader te overleggen landschapsinpassingsplan gelet op het feit dat deze ontwikkeling als een categorie 3 ontwikkeling wordt

beschouwd conform de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering West-Brabant.

Toelichting van het plan

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel in de zin van artikel 3.73 IOV. Dit betekent dat toegelicht moeten worden dat de vestiging van deze functie past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied.

In de Toelichting is aangegeven dat hier reeds sprake is van verbreding van agrarische functies en dus functiemenging. Tevens is aangegeven dat deze ontwikkeling kansen biedt om de bestaande niet toekomstbestendige bedrijfsvoering op dit perceel nieuw ontwikkelingsperspectief te bieden.

Wij missen in de onderbouwing een beschrijving, van waarom dit een goede locatie is voor zo'n campus. Wij denken bijvoorbeeld aan vestigingsvoorwaarden van een campus en bereikbaarheid. De Toelichting zal hier nader op in moeten gaan.

De eis dat een niet-agrarische functie moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied geldt ook voor de ruime hoeveelheid nevenfuncties die in het plan worden toegestaan via de flexibiliteitsbepalingen.

Deze nevenfuncties houden geen verband met de thans voorgestane ontwikkeling. Wij verwachten van de gemeente dat vóóraf een afweging wordt gemaakt over mogelijk toe te stane nevenfuncties op deze locatie in dit gebied, in relatie tot de toekomstige gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. In de regelingen zoals deze nu zijn opgenomen is hiervoor geen waarborg opgenomen, zoals bedoeld in artikel 3.73 lid 1 IOV.

Nader overleg

Ten aanzien van de mate waarin de omvang van het bouwblok moet worden vormgegeven en de daarmee samenhangende kwaliteitsverbetering van het landschap zouden wij graag nader het overleg voeren.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Zoals hierboven aangegeven zijn wij graag bereid tot nader overleg.

3. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen (inclusief ambtshalve wijzigingen) in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht.

Wijzigingen:

1.	Inspraakreactie reactie 1: verbeelding. Perceel WDC F nummer 779 is buiten het plangebied gebracht
2	Vooroverlegreactie waterschap: Toelichting. De waterparagraaf is aangevuld naar aanleiding van de vooroverleg reactie en het waterschapsoverleg. De planregels zijn afgestemd op de actuele opgave voor waterberging.
3.	Vooroverlegreactie provincie: Kwaliteitsverbetering landschap. Er is een nieuw landschappelijke inpassingsplan gemaakt met daarbij een analyse van het landschap, deze is toegevoegd (bijlage 1 Nvl). De kwalitatieve verplichting in de regels zal anders worden geformuleerd: m Kwalitatieve verplichting landschapsinpassing Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt de landschapsinpassing als bedoeld in Bijlage 1 Landschapsinpassingsplan gerealiseerd en in stand gehouden. Indien hieraan niet wordt voldaan is het gebruik overeenkomstig de bestemming niet mogelijk
4.	Vooroverlegreactie provincie: Verbeelding: de aanwezige parkeervlakken worden binnen het bouwvlak gelegd.
5.	Vooroverlegreactie provincie inzake aardkundige waarden. Er is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan de zone "aardkundig waardevol gebied" in artikel 3.6.4 . Ook is in de toelichting meer uitleg opgenomen over de zone aardkundig waardevol gebied
6.	Vooroverlegreactie provincie. Regels. Verbod bewonen bedrijfsgebouwen. Onder artikel 3.4.1 strijdig gebruik wordt opgenomen het bewonen van bedrijfsruimte.
7.	Vooroverlegreactie provincie. Toelichting. Gewenste ontwikkelrichting van het gebied. De gemeente heeft een notitie opgesteld ruimtelijke motivering locatiekeuze. Deze wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting (bijlage 2 Nvl)
8.	Vooroverlegreactie provincie: Regels. Artikel 3.7.5. De bepalingen die in deze wijzigingsbevoegdheid zien op woningsplitsing voor cultuurhistorische waardevolle gebouwen worden verwijderd, omdat er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw binnen het plangebied.
9	Vooroverlegreactie provincie: Regels. Artikel 1.120 onder e. De begripsomschrijving van overige teeltondersteunende voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het provinciale beleid voor teeltondersteunende voorzieningen.
10	Ambtshalve: stikstofnotitie is geactualiseerd (bijlage 3 Nvl)

Bijlagen

- aangepast landschappelijk inpassingsplan (in ontwerp bijlage 6 toelichting)
- notitie ruimtelijke motivering locatiekeuze (in ontwerp bijlage 7 toelichting)
- actuele stikstofnotitie met nieuwe Aeries berekeningen (in ontwerp bijlage 8 toelichting)