

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Altena,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

het bestemmingsplan voor de locatie Laagt 16 in Almkerk voorziet 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;

het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Almkerk Laagt 16" vanaf vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen;

tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

dat deze zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is samengevat, van een gemeentelijke reactie is voorzien en in de nota van zienswijzen is verwoord, waaraan de raad zich conformeert;

dat in het bestemmingsplan ambtshalve het nieuwe beleid voor ontplofbare oorlogsrechten moet worden opgenomen;


dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld;

besluit:

1. De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en de "Nota van zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Almkerk Laagt 16" met de daarin opgenomen wijzigingen, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Almkerk, Laagt 16" (NL.IMRO.1959.AlmBP029Laagt16-VG01) gewijzigd vast te stellen

Het betreft de volgende wijzigingen:

-

1.	<p>In de regels wordt in artikel 3.1.2 zal een nieuw lid o toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> . o Aardkundige waarden <p>Gestreefd wordt naar behoud van aardkundige waarden. Dit houdt in dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' het beleid is gericht op behoud van de aardkundige waarden, waaronder in ieder geval begrepen het behoud van (de herkenbaarheid van) eventueel nog aanwezige stroomruggen, restgeulen, oeverwallen, kronkelwaardruggen en komgronden van aardkundig waardevol gebied Rivierlandschap Alm
2.	<p>Op de verbeelding wordt voor het gehele plangebied de volgende gebiedsaanduiding toegevoegd</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>Gebiedsaanduiding veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten</p> </div> </div>
3.	<p>In hoofdstuk 7 Algemene aanduidingsregels wordt onder 7.1 gebiedsaanduidingen een nieuw lid e toegevoegd: lid e. Veiligheidszone- ontplofbare oorlogsresten</p>
4.	<p>In artikel 3 Agrarisch wordt voorzien in de navolgende aanpassingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artikel 3.1.1 wordt aangevuld met een lid o met de volgende inhoud: 'de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten'; - een nieuw artikel 3.2.6 wordt ingevoegd, dat als volgt luidt: <p>3.2.6 Bouwregels in verband met aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten'</p> <p>In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 tot en met 3.2.5 geldt het volgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd; b. van het bepaalde onder punt a worden uitgezonderd: <ol style="list-style-type: none"> 1. bouwwerken waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld; 2. bouwwerken die kunnen worden gerealiseerd op basis een ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan reeds verleende omgevingsvergunning. - een nieuw artikel 3.3.9 wordt ingevoegd, dat als volgt luidt:

3.3.9 Omgevingsvergunning m.b.t. 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten'

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 teneinde de bouw van bouwwerken mogelijk te maken binnen de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten', mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid ten aanzien van het onderzoeken en opsporen van mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de beleidsnota Beleid Ontplofbare Oorlogsresten en vastgesteld op 13 februari 2024.
 - b. Bij de verlening van een vergunning als bedoeld onder a kunnen nadere eisen worden gesteld in het belang van de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem indien deze noodzaak uit onderzoek is gebleken.
- Artikel 3.6.2. wordt aangevuld met onderstaande gele passages:

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en waarbij op grond van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' in het schema onder 3.6.4 géén sprake is van vergunningplichtige werken en werkzaamheden;
 - b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
 - c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 - d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds na oorlogs uitgegraven diepte, alsmede het verdiepen en baggeren van greppels, watergangen en andere waterpartijen indien niet dieper wordt verdiept of gebaggerd dan de laag die al eerder na oorlogs is verwijderd;
 - e. waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.12 is verleend.
 - f. de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het opsporen van ontplofbare oorlogsresten door een gecertificeerd opsporingsbedrijf conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd projectplan.
- De tabel in 3.6.4 wordt aangevuld met onderstaande tabelregel:

	<p>De navolgende werken- en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld in de situatie waarin géén sprake is van aantoonbaar eerder agrarisch gebruik in de vorm van diepploegen; - die dieper reiken dan 60 cm onder het maaiveld in het situatie waarin sprake is van aantoonbaar eerder agrarisch gebruik in de vorm van diepploegen: <ul style="list-style-type: none"> a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, vergraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden; b. het aanleggen van drainage en het aanleggen, graven, verleggen, verdiepen, baggeren en/of verbreden van greppels, watergangen en andere waterpartijen; c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur; d. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden; e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd; f. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken zijn); g. het uitvoeren van sonderingen, boringen, heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals damwanden. 	<ul style="list-style-type: none"> - er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid ten aanzien van het onderzoeken en opsporen van mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de beleidsnota Beleid Ontplofbare Oorlogsresten en vastgesteld op 13 februari 2024. - er wordt voldaan aan nadere eisen die bij de verlening van een vergunning kunnen worden gesteld in het belang van de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem indien deze noodzaak uit onderzoek is gebleken.
5.	<p>In Hoofdstuk 1 begrippen worden toegevoegd de volgende begrippen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gecertificeerd opsporingsbedrijf: 	

	<p>opsporingsbedrijf dat in het bezit is van een certificaat als bedoeld in artikel 4.10, vijfde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit;</p> <p>- ontplofbare oorlogsresten achtergelaten ontplofbare munitie en niet-gesprongen munitie als bedoeld in artikel 4.10, eerste lid, onderdeel d, van het Arbeidsomstandighedenbesluit;</p>
6.	In de toelichting wordt in Hoofdstuk 5 een paragraaf toegevoegd voor ontplofbare oorlogsresten.
7.	<p>Het begrip huishouden wordt als volgt aangepast:</p> <p>1.68 huishouden</p> <p>een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is.</p>
8.	Op de verbeelding wordt een wetgevingszone persoonsgebonden overgangsrecht op de locatie van de bedrijfswoning opgenomen.
9.	<p>Regels: Toevoegen artikel 9.3 Persoonsgebonden overgangsrecht</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - persoonsgebonden overgangsrecht', geldt het volgende persoonsgebonden overgangsrecht: De bedrijfswoning wordt in afwijking van de regels bewoond door twee huishoudens.</p> <p>Dit gebruik mag worden voortgezet door diegenen die als bewoners staan geregistreerd bij de gemeente ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.</p>

3. Geen exploitatieplan overeenkomstig afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

4. Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening.

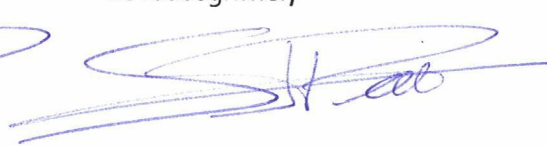
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Altena van 29 oktober 2024.

de voorzitter,



drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

de raadsgriffier,



drs. S.J. Peet

Raadsvoorstel

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Almkerk Laagt 16

Samenvatting

Een initiatiefnemer wil aan "De Campus, Laagt 16" in Almkerk een innovatiecentrum voor duurzaamheid en landbouw realiseren.

Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. Naast het gebruik van een bestaand gebouw als campus worden op het terrein ook proefvelden aangelegd om nieuwe duurzame teelttechnieken te testen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend, die leidt tot een aanvulling van het bestemmingsplan.

Voorstel

1. De "Nota van zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Almkerk: Laagt 16" vaststellen en de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Almkerk Laagt 16" NL.IMRO.1959.AlmBP029Laagt16-VGo1 gewijzigd vaststellen.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening vaststellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.
4. Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening

Inleiding

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 nietagrarische nevenactiviteiten voor een innovatiecentrum voor duurzaamheid en landbouw begrensd op 900 m². Buiten het bouwvlak wordt een deel van de gronden aangeduid voor proefvelden (agrarisch gebruik). Hier worden proefopstellingen aangelegd voor testen van gewassen met nieuwe duurzame teelt technieken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend door de provincie. Het plan kan nu door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het ontwerp is voor 1 januari 2024 gepubliceerd, zodat de Wet ruimtelijke ordening op deze procedure van toepassing is.

Datum voorstel

9 september 2024

Kenmerk

D2024-09-002313

2019-003788

Opgesteld door

Telefoonnummer

Team

Team Omgeving & Vastgoed

Portefeuillehouder

S.R. Sheikkariem

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170

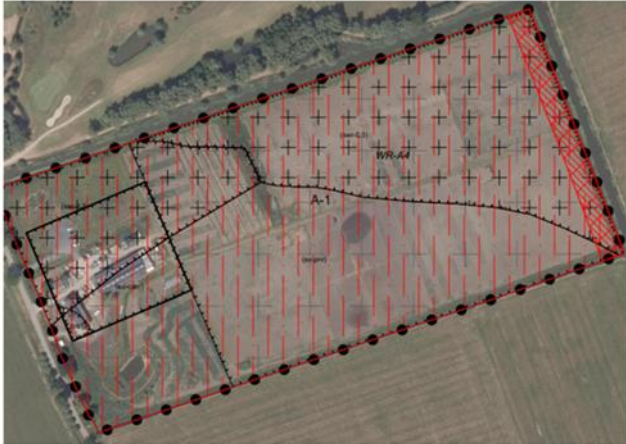
4286 ET Almkerk

Postbus 5

4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100

E info@gemeenteAltena.nl



Verbeelding met luchtfoto

Beleidskader

Het ontwerp is voor 1 januari 2024 gepubliceerd, zodat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op deze procedure van toepassing is, met name artikel 3.8 van de Wro.

Het innovatiecentrum voor duurzaamheid en landbouw past binnen de doeleinden van het bestuursakkoord, een Duurzaam Altena, 4.4.

Duurzaamheid en 4.6 Agrarische sector en circulair voedselsysteem. Ook past deze ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het programma Circulaire landbouw wat betreft gezonde voeding en een gezond bodemsysteem

Beoogd resultaat

Het doel is om op de locatie Laagt 16 Almkerk naast het agrarisch bedrijf een innovatiecentrum voor duurzaamheid en landbouw mogelijk te maken tot een oppervlakte van maximaal 900 m². Buiten het bouwvlak worden een deel van de gronden aangeduid voor proefvelden.

Argumenten

1.1. *Er is een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend en deze moet beantwoord worden*

Er is een zienswijze ingekomen van de provincie. De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond. De zienswijze ziet vooral op twee onderdelen. Dat betreft ten eerste het beter borgen van de aardkundige waarden. Dit onderdeel zal het bestemmingsplan worden aangevuld. Ten tweede is de gewenste ontwikkelrichting van het gebied nog niet helemaal uitgewerkt volgens de wensen van de provincie. Voor dit plan is dit nu voldoende, maar in het vervolg moet er een bredere kijk op een gebied plaatst vinden. Als ambtshalve aanpassing zal het nieuwe beleid ontplofbare oorlogsresten moeten worden opgenomen in de regels, toelichting en verbeelding. Deze nieuwe regels

worden ook opgenomen in het nu vast te stellen bestemmingsplan. Op die manier bevat het bestemmingsplan het meest actuele beleid.

Uitkomst Altenatafel 9 april 2024

Het voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan is eerder dit jaar ter besluitvorming aangeboden. Door de raadsleden is tijdens de behandeling in de altenatafel van 9 april 2024 aangegeven dat met betrekking tot de bewoning van de bedrijfswoning door twee huishoudens niet op de toen voorgestelde manier kan worden ingestemd. Kortom, of het worden twee bedrijfswoningen, waarbij dan een extra bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt moet worden. Of het wordt gebracht zoals gebruikelijk bij een bedrijf, waarbij één bedrijfswoning toegestaan is met het begrip huishouden conform parapluplan Wonen.

Aangepast voorstel:

Na onderzoek is gebleken dat het toestaan van twee bedrijfswoning op deze locatie planologisch niet haalbaar is. Dit is ook in strijd met het provinciale beleid. Het voorstel nu is om het begrip huishouden zoals opgenomen in paraplubestemmingsplan Wonen te hanteren en één bedrijfswoning toe te staan.

Doordat wel sprake is van dubbele bewoning door twee huishoudens wordt nu voorgesteld om voor het strijdig gebruik dat ontstaat bij het aanpassen van het begrip huishouden een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Over de bewoning door het tweede huishouden zijn door het college van de voormalige gemeente Woudrichem in het verleden toezeggingen gedaan. Daar komt bij dat het nu niet meer toelaten van bewoning door het tweede huishouden onbillijk zou zijn. Er is in redelijkheid echter geen minder beperkende regeling ruimtelijk mogelijk dan dit persoonsgebonden overgangsrecht. Aanvullend is te overwegen dat er reden is om te veronderstellen dat de situatie van bewoning en bedrijfsvoering op termijn wel zal veranderen. Daarmee is er perspectief op het dan eindigen van de bewoning door het tweede huishouden, zonder echter dat hier een termijn voor genoemd kan worden.

2.1 Het vaststelling van het bestemmingsplan rondt de ruimtelijke procedure af

Met het vaststellen van het bestemmingsplan geldt er voor deze locatie weer een actueel planologisch kader.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer

Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat, door het sluiten van de anterieure overeenkomst, de kosten anderszins zijn verzekerd.

4.1 *Er hoeft niet zes weken gewacht te worden met het publiceren na vaststelling*

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld en er een zienswijze van de provincie is ingediend, moeten Gedeputeerde Staten zes weken na vaststelling de tijd krijgen om te reageren op het plan. Pas daarna mag het plan worden gepubliceerd. Met dit verzoek kan die periode van zes weken worden ingekort.

Kanttekeningen

Er zijn geen nadelen.

Financiën

Voor de procedure zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Afspraken met betrekking tot planschadeverzoeken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst

Participatieproces

In de periode november 2019 en februari 2020 heeft een mediation traject gespeeld tussen initiatiefnemer en de directe burens. Ook heeft op 10 september 2020 met enkele omwonenden een buurt dialoog plaatsgevonden aan de hand van een bedrijfsontwikkelingsplan. Naar aanleiding van de voorgenomen plannen zijn voorafgaand aan het voorontwerp bestemmingsplan alle direct omwonenden in de periode september 2021 - oktober 2021 op locatie nogmaals mondeling geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Ook zijn alle omwonenden per brief geïnformeerd over inspraakmogelijkheden tijdens de te inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn twee inspraakreacties ingekomen namens in totaal zeven omwonenden. Deze zijn weerlegd in de nota van inspraak en vooroverleg. Vanuit de omgeving zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend (alleen is een zienswijze van de provincie ontvangen).

Aanpak

Afhankelijk van de reactie van de Gedeputeerde Staten, kan het plan na vaststelling gepubliceerd worden.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Het Altena Nieuws en in het digitaal gemeenteblad en op www.Omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,

de secretaris,

de burgemeester,

P.J.E. Breukers

drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

Bijlagen

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied Almkerk Laagt 16

Ontwerpbestemmingsplan op
NL.IMRO.1959.AlmBP029Laagt16-ONo1
www.Omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Nota van zienswijzen



Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Almkerk: Laagt 16

Vanaf 22 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Almkerk: Laagt 16" NL.IMRO.1959.AlmBP029Laagt16-ONo1 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

De initiatiefnemer wil aan "De Campus, Laagt 16" te Almkerk een innovatiecentrum voor duurzaamheid en landbouw realiseren. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. De niet-agrarische bedrijfsactiviteiten van de campus mogen in totaal maximaal 900 m² bedrijfsvloeroppervlakte hebben. De rest van het perceel blijft agrarisch. Hier worden ook proefvelden aangelegd. Er is ook sprake van een vormverandering (geen vergroting) van het bouwvlak

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 zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging is er één zienswijzen ontvangen:

1. Provincie Noord Brabant, 16 januari 2024

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: provincie Noord Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's -Hertogenbosch	
Ontvangstdatum: 16 januari 2024	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
<p>Planbeschrijving Het ontwerp De Campus, Laagt 16 voorziet in de herontwikkeling van een (voormalige) agrarische bedrijf aan Laagt 16, ten behoeve 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. De Campus heeft hierdoor het karakter van een onderzoeksinstituut gecombineerd met een onderwijsfaciliteit, waar aandacht is voor opleiding en coaching, projectmanagement en advies. 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 differentiatievlak 'proefvelden' tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen toegestaan tot 73.181 m². Het plangebied is gelegen oostelijk en zuidelijk van de kern Almkerk, direct ten zuiden van de Golfbaan Almkreek. Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en binnen de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied' (openheid) op grond van de Interim omgevingsverordening. <p>Vooroverleg Bij brief van 6 januari 2022, kenmerk C2290094/5010185, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag</p>	<p>Zienswijze ontvankelijk De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van gronden.</p> <p>De zienswijze is deels gegrond.</p> <p><i>Aardkundige waarden.</i> In de toelichting is in paragraaf 4.2.2. een deel op de aardkundige waarden gericht. Verwezen wordt naar de aardkundige waardevolle gebieden kaart van de provincie Noord Brabant en naar het provinciale beleid. In de regels zal opgenomen welke waarden beschermd moeten worden. Hierbij is aangesloten bij de beschrijving van de aardkundige fenomenen opgenomen in de beschrijving van rivierlandschap Alm.</p> <p>Regels: in artikel 3.1.2 zal een nieuw lid o toe gevoegd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> . o Aardkundige waarden <p>Gestreefd wordt naar behoud van aardkundige waarden. Dit houdt in dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' het beleid is gericht op behoud van de aardkundige waarden, waaronder in ieder geval begrepen het behoud van (de herkenbaarheid van) eventueel nog aanwezige stroomruggen, restgeulen, oeverwallen, kronkelwaardruggen en komgronden van aardkundig waardevol gebied Rivierlandschap Alm. <p><i>Ontwikkelingsrichting van het gebied</i> Aangegeven wordt dat voor nu de ontwikkelrichting voldoende is.</p> <p>De gemeente heeft zelf aan de gemeentelijke stedenbouwkundige de opdracht gegeven om de ontwikkelrichting van het gebied te beschrijven, juist voor de objectiviteit.</p>

Inhoudelijk standpunt

Zoals eerder aangegeven in onze vooroverlegreactie, hebben wij in beginsel een positieve grondhouding ten opzichte van het plan. Daarbij hebben wij een aantal opmerkingen meegegeven in onze vooroverlegreactie, waarvan een groot aantal zijn opgepakt en verwerkt. Toch willen wij nog aandacht vragen voor de aardkundige waarden en de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Aardkundige waarde

De ontwikkeling is gelegen in een gebied met aardkundige waarden. Naar aanleiding van onze vooroverlegreactie is nu in de regels van het bestemmingsplan expliciet opgenomen: "Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' mag er geen onomkeerbare aantasting plaatsvinden van de aardkundige waarden en kenmerken." Deze aanvulling voegt waarde toe aan het plan. Echter, wanneer er verder wordt gekeken naar de toelichting en regels, is niet gespecificeerd wat de aardkundige waarden in het gebied precies zijn. Dit betekent dat niet duidelijk is welke waarden worden beschermd. Het is dan ook moeilijk te bepalen op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend, aangezien niet helder is wat de basis is van de aardkundige waarden en hoe deze eventueel onomkeerbaar worden aangetast als er een vergunning wordt afgegeven. Wij verzoeken u daarom om in de toelichting van het bestemmingsplan de aanwezige aardkundige waarden te omschrijven en in de regels van het bestemmingsplan een definitie te geven voor de bestemmingsomschrijving "aardkundige waarden".

Ontwikkelingsrichting van het gebied

In het vooroverleg is gevraagd naar een ontwikkelingsrichting van het gebied. Bij het ontwerp is een bijlage opgenomen die de ontwikkelingsrichting beschrijft

Het is voor de gemeente ook nog zoeken naar de juiste vorm. Graag gaan we hierover in overleg met de provincie om zo ook voor andere plannen de goede opzet voor de gewenste ontwikkelrichting uit te werken.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot:

1. de hierboven beschreven aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan;

<p>en hoe de voorgenomen ontwikkeling hierin past. Echter, wanneer naar deze bijlage wordt gekeken, blijkt dat er nog steeds wordt toegeschreven naar de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt alleen een analyse van het landschap gebruikt en een korte ruimtelijke analyse om de ontwikkeling te beargumenteren. Er worden in de ontwikkelingsrichting geen echte uitspraken gedaan over de toekomstige of gewenste functies in het gebied. Dit betekent dat als in de omgeving een andere ontwikkeling plaatsvindt, de ontwikkelingsrichting van het gebied zoals deze nu is opgesteld geen houvast biedt om de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling te bepalen. Gezien het feit dat wij al hebben benoemd dat de ontwikkeling voorstelbaar is in het gebied, zien wij voor nu de ontwikkelingsrichting als voldoende. Echter, willen wij graag in de toekomst met u in gesprek gaan over hoe we gezamenlijk zien wat een ontwikkelingsrichting zou moeten zijn en hoe deze in het vervolg kan bijdragen aan de afweging of een ontwikkeling wenselijk is.</p>	
--	--

2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijze op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld.

Ambtshalve aanpassingen

Eveneens is er nog een ambtshalve wijziging. Dat betreft het verwerken van de regels van Paraplubestemmingsplan Ontplofbare Oorlogsresten. Dit bestemmingsplan is 26 maart 2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

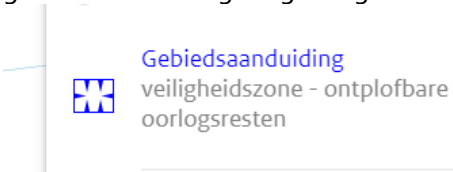
Door de raadsleden is tijdens de behandeling in de omgevingstafel van 9 april 2024 aangegeven dat met betrekking tot de bewoning van de bedrijfswoning door twee huishoudens niet op deze manier kan worden ingestemd. Of het worden twee bedrijfswoningen. Dus dan moet er een extra bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt worden. Ofwel, het wordt gebracht zoals gebruikelijk bij een bedrijf. Dan is één bedrijfswoning toegestaan volgens het begrip huishouden conform parapluplan Wonen.

Na onderzoek is gebleken dat het toestaan van twee bedrijfswoning op deze locatie is planologisch niet haalbaar is. Dit is ook in strijd met het provinciale beleid. Het voorstel is om het begrip huishouden zoals opgenomen in paraplubestemmingsplan Wonen te hanteren en één bedrijfswoning toe te staan

Doordat er wel sprake is van dubbele bewoning door twee huishoudens wordt voorgesteld om voor het strijdig gebruik dat ontstaat bij het aanpassen van het begrip huishouden een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Over de bewoning door het tweede huishouden zijn door het college van de gemeente Woudrichem in het verleden toezeggingen gedaan. Daar komt bij dat het nu niet meer toelaten van bewoning door het tweede huishouden onbillijk zou zijn. Er is in redelijkheid echter geen minder beperkende regeling ruimtelijk mogelijk dan dit persoonsgebonden overgangsrecht. Aanvullend is te overwegen dat er reden is om te veronderstellen dat de situatie van bewoning en bedrijfsvoering op termijn wel zal veranderen. Daarmee is er perspectief op het dan eindigen van de bewoning door het tweede huishouden, zonder echter dat hier een termijn voor genoemd kan worden. Peildatum bewoning is 22 december 2023. Basis persoonsgebonden overgangsrecht is art. 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening.

Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	<p>In de regels wordt in artikel 3.1.2 zal een nieuw lid o toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> . o Aardkundige waarden <p>Gestreefd wordt naar behoud van aardkundige waarden. Dit houdt in dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' het beleid is gericht op behoud van de aardkundige waarden, waaronder in ieder geval begrepen het behoud van (de herkenbaarheid van) eventueel nog aanwezige stroomruggen, restgeulen, oeverwallen, kronkelwaardruggen en komgronden van aardkundig waardevol gebied Rivierlandschap Alm
2	<p>Op de verbeelding wordt voor het gehele plangebied de volgende gebiedsaanduiding toegevoegd</p>  <p>The image shows a blue square icon with a white cross-like pattern, followed by the text 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten'.</p>
3.	<p>In hoofdstuk 7 Algemene aanduidingsregels wordt onder 7.1 gebiedsaanduidingen een nieuw lid e toegevoegd:</p> <p>lid e. Veiligheidszone- ontplofbare oorlogsresten</p>
4.	<p>In artikel 3 Agrarisch wordt voorzien in de navolgende aanpassingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artikel 3.1.1 wordt aangevuld met een lid o met de volgende inhoud: 'de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten'; - een nieuw artikel 3.2.6 wordt ingevoegd, dat als volgt luidt: <p>3.2.6 Bouwregels in verband met aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten'</p> <p>In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 tot en met 3.2.5 geldt het volgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd; b. van het bepaalde onder punt a worden uitgezonderd: <ol style="list-style-type: none"> 1. bouwwerken waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld;

	<p>2. bouwwerken die kunnen worden gerealiseerd op basis een ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan reeds verleende omgevingsvergunning.</p> <p>- een nieuw artikel 3.3.9 wordt ingevoegd, dat als volgt luidt:</p> <p>3.3.9 Omgevingsvergunning m.b.t. 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten'</p> <p>a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 teneinde de bouw van bouwwerken mogelijk te maken binnen de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten', mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid ten aanzien van het onderzoeken en opsporen van mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de beleidsnota Beleid Ontplofbare Oorlogsresten en vastgesteld op 13 februari 2024.</p> <p>b. Bij de verlening van een vergunning als bedoeld onder a kunnen nadere eisen worden gesteld in het belang van de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem indien deze noodzaak uit onderzoek is gebleken.</p> <p>- Artikel 3.6.2. wordt aangevuld met onderstaande gele passages:</p> <p>3.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:</p> <p>a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en waarbij op grond van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' in het schema onder 3.6.4 géén sprake is van vergunningplichtige werken en werkzaamheden;</p> <p>b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;</p> <p>c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;</p> <p>d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds na oorlogs uitgegraven diepte, alsmede het verdiepen en baggeren van greppels, watergangen en andere waterpartijen indien niet dieper wordt verdiept of gebaggerd dan de laag die al eerder na oorlogs is verwijderd;</p> <p>e. waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.12 is verleend.</p> <p>f. de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het opsporen van ontplofbare oorlogsresten door een gecertificeerd opsporingsbedrijf conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd projectplan.</p> <p>- De tabel in 3.6.4 wordt aangevuld met onderstaande tabelregel:</p> <table border="1" data-bbox="312 1877 1305 2018"> <tr> <td data-bbox="312 1877 810 2018">De navolgende werken- en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' die:</td> <td data-bbox="810 1877 1305 2018">- er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid ten aanzien van het onderzoeken en opsporen van mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten zoals opgenomen</td> </tr> </table>	De navolgende werken- en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' die:	- er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid ten aanzien van het onderzoeken en opsporen van mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten zoals opgenomen
De navolgende werken- en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' die:	- er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid ten aanzien van het onderzoeken en opsporen van mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten zoals opgenomen		

	<p>- dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld in de situatie waarin géén sprake is van aantoonbaar eerder agrarisch gebruik in de vorm van diepploegen;</p> <p>- die dieper reiken dan 60 cm onder het maaiveld in de situatie waarin sprake is van aantoonbaar eerder agrarisch gebruik in de vorm van diepploegen:</p> <p>a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, vergraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;</p> <p>b. het aanleggen van drainage en het aanleggen, graven, verleggen, verdiepen, baggeren en/of verbreden van greppels, watergangen en andere waterpartijen;</p> <p>c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;</p> <p>d. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;</p> <p>e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;</p> <p>f. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken zijn);</p> <p>g. het uitvoeren van sonderingen, boringen, heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals damwanden.</p>	<p>in hoofdstuk 5 van de beleidsnota Beleid Ontploffbare Oorlogsresten en vastgesteld op 13 februari 2024.</p> <p>- er wordt voldaan aan nadere eisen die bij de verlening van een vergunning kunnen worden gesteld in het belang van de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de mogelijke aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten in de bodem indien deze noodzaak uit onderzoek is gebleken.</p>
5.	<p>In Hoofdstuk 1 begrippen worden toegevoegd de volgende begrippen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gecertificeerd opsporingsbedrijf: opsporingsbedrijf dat in het bezit is van een certificaat als bedoeld in artikel 4.10, vijfde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit; - ontploffbare oorlogsresten achtergelaten ontploffbare munitie en niet-gesprongen munitie als bedoeld in artikel 4.10, eerste lid, onderdeel d, van het Arbeidsomstandighedenbesluit; 	
6.	<p>In de toelichting wordt in Hoofdstuk 5 een paragraaf toegevoegd voor ontploffbare oorlogsresten.</p>	
7.	<p>Het begrip huishouden wordt als volgt aangepast:</p> <p>1.68 huishouden</p> <p>een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap,</p>	

	huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is.
8..	Op de verbeelding zal een wetgevingszone persoonsgebonden overgangsrecht op locatie van de bedrijfswoning worden opgenomen.
10.	Regels: Toevoegen artikel 9.3 Persoonsgebonden overgangsrecht Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - persoonsgebonden overgangsrecht', geldt het volgende persoonsgebonden overgangsrecht: De bedrijfswoning wordt in afwijking van de regels bewoond door twee huishoudens. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegenen die als bewoners staan geregistreerd bij de gemeente ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan