

Gemeente Altena

Buitengebied Woudrichem – wijziging Duizendmorgen 11 te Andel

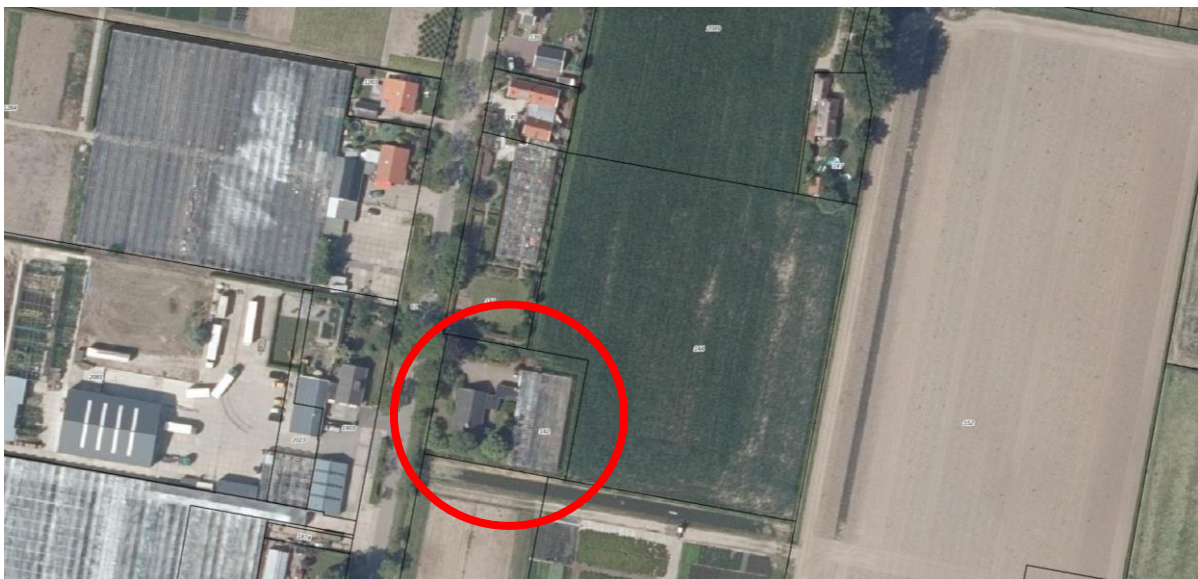
1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel Duizendmorgen 11 te Andel bevindt zich een voormalig glastuinbouwbedrijf met een bedrijfswoning. Dit bedrijf is al enkele jaren beëindigd. De locatie heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak. Het huidige bestemmingsplan is op dit moment niet meer passend voor de locatie. De wens van de initiatiefnemer is daarom om de locatie te bestemmen voor wonen. In verband daarmee worden de kassen die achter de woning staan gesloopt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Duizendmorgen 11 te Andel bevindt zich in het Oostelijke buitengebied van het dorp Andel (ten zuiden van de Afgedamde Maas.) Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie Duizendmorgen 11 ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem”, zoals de gemeenteraad van Woudrichem dat op 21 juni 2011 heeft vastgesteld. De locatie heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch” met een bouwvlak en deels een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Op dit moment is de functieaanduiding “glastuinbouw” aanwezig.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem”

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een overzicht van het gevoerde overleg.

2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie Duizendmorgen 11 ligt in het dorp Andel in de gemeente Altena. Het dorp ligt aan de Afgedamde Maas. Andel ligt in het noordoosten van het Land van Altena tussen Giessen en Veen.

2.2 Beschrijving planlocatie

Voorheen was op het perceel Duizendmorgen 11 een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn gestopt. De bewoners zijn overleden en de Erven willen het perceel nu verkopen. Het perceel is op dit moment door de huidige bestemming niet goed verkoopbaar.

Wat betreft bebouwing bevindt zich op de locatie een woning en een tuinbouwkas. De kas met een oppervlakte van circa 485 m² is al enige tijd niet in gebruik. De woning wordt wel gebruikt. De woning verkeert in een goede bouwkundige staat.

2.3 Beoogde situatie

Inleiding

De bedoeling van initiatiefnemer is om het perceel Duizendmorgen 11 te bestemmen voor reguliere burgerbewoning. In verband daarmee wordt de op het perceel aanwezige kas gesloopt. In de regels van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied is in artikel 4.7.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een agrarische bestemming na bedrijfsbeëindiging in een woonbestemming. De voorgenomen ontwikkeling op Duizendmorgen 11 is getoetst aan de voorwaarden van deze bevoegdheid.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Hieronder is het resultaat opgenomen van de toetsing van de voorgenomen wijziging van de bestemming op Duizendmorgen 11 aan de van toepassing zijnde voorwaarden van de reeds genoemde wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.7 van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudrichem". De voorwaarde is cursief weergegeven, vervolgens is de toetsing van deze voorwaarde weergegeven.

- *splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt*
Er is geen sprake van een woningsplitsing.
- *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot*
De bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot.
- *de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast*
De verschijningsvorm van de bestaande bebouwing wordt niet veranderd.
- *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd*
De situering van de bestaande bebouwing wordt niet veranderd.

- *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in: cultuurhistorisch waardevolle gebouwen*
Er is geen sprake van een woningsplitsing.
- *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing*
Er is geen sprake van een woningsplitsing.
- *bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst*
Er is geen sprake van een woningsplitsing.
- *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m2 per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 80 m2 kan worden vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m2 per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan*

In verband met de beoogde bestemmingswijziging wordt de kas met een oppervlakte van 485 m2 gesloopt. Gezien bovenstaande voorwaarde maakt dit het mogelijk om 200 m2 aan bijgebouwen toe te staan.

- *uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie*
Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de functie 'wonen'. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.6.
- *voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder*
De beoogde nieuwe situatie heeft geen betrekking op een nieuwe geluidsgevoelige functie of een geluidsbron als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.
- *er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening*
In de omgeving van de locatie Duizendmorgen 11 bevinden zich geen veehouderijen. Dit aspect is daarom in dit geval niet relevant.
- *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie*
De verandering van de planologische status van het perceel Duizendmorgen 11 heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeersdoorstroming op de Duizendmorgen en omgeving.
- *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden*
De functieverandering op Duizendmorgen heeft geen negatieve effecten op de waarden op de locatie en de omgeving daarvan.

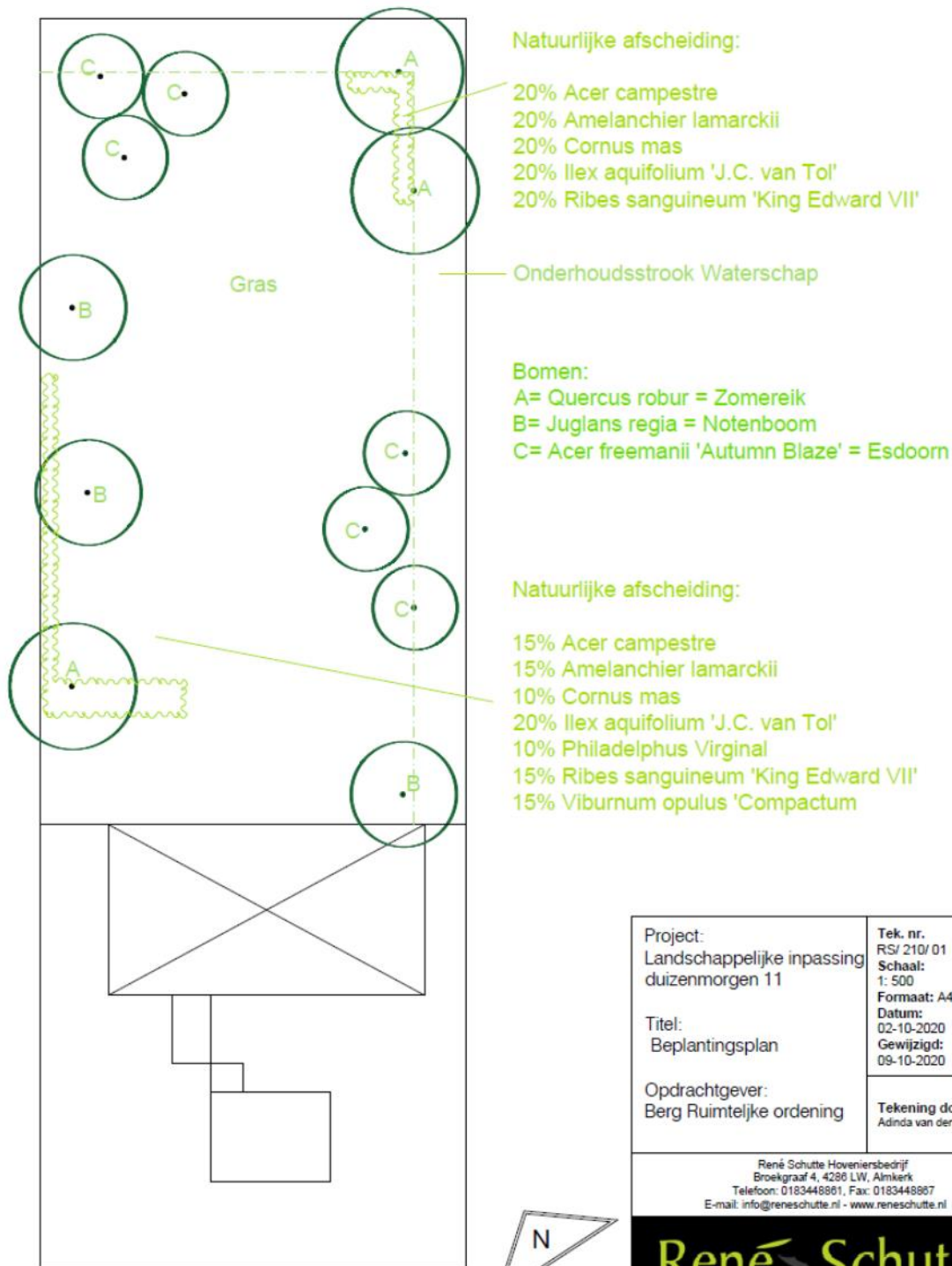
- *er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving*
Uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving.
- *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving*
Uit paragraaf 4.12 van deze onderbouwing blijkt dat de bestemmingsverandering niet leidt tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- *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 functieverandering heeft geen consequenties voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen*
In het kader van de landschappelijke inpassing wordt de bestaande kas gesloopt en worden de planologische mogelijkheden voor de ontwikkeling van een glastuinbouwbedrijf weggenomen. Daarom is de bestemming "Groen-Landschappelijke inpassing" niet benodigd.
- *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 volgende paragraaf en paragraaf 3.2 gaan op één en ander nader in. Daaruit blijkt dat voldaan wordt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Landschappelijke inpassing

Volgens de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op Duizendmorgen 11 in Andel landschappelijke inpassing benodigd.

Het perceel Duizendmorgen 11 ligt in het buitengebied tussen de dorpen Andel en Veen. Dit gebied heeft een overwegend agrarisch karakter. Aan de Duizendmorgen bevinden zich aan de oostzijde van enkele woningen en is sprake van agrarische activiteiten. Ten noorden en oosten deze woonpercelen en agrarische percelen liggen onbebouwde agrarische gronden met een relatief grote oppervlakte. De hoeveelheid beplanting op en rond deze agrarische percelen is beperkt en deze gronden kenmerken zich derhalve door hun openheid.

De gronden direct achter de woning en de te slopen kassen op Duizendmorgen 11 zijn nu ingericht als grasland en hebben daarmee beperkte landschappelijke waarden. Anders dan de agrarische gronden ten oosten van dit perceel heeft het perceel Duizendmorgen 11 een meer besloten karakter. Om deze reden is het passend om de gronden met beplanting in te richten. Daartoe is een inrichtings- c.q. beplantingsplan opgesteld. Dit plan is weergegeven op de volgende bladzijde.



Project: Landschappelijke inpassing duizendmorgen 11	Tek. nr. RS/ 210/ 01 Schaal: 1: 500 Formaat: A4 Datum: 02-10-2020 Gewijzigd: 09-10-2020
Titel: Beplantingsplan	Tekening door: Adinda van den Heuvel
Opdrachtgever: Berg Ruimtelijke ordening	

René Schutte Hoveniersbedrijf
 Broekgraaf 4, 4286 LW, Almkerk
 Telefoon: 0183448861, Fax: 0183448867
 E-mail: info@reneschutte.nl - www.reneschutte.nl



* René Schutte Hoveniersbedrijf is niet aansprakelijk voor fouten, tekortkomingen of schade voortvloeiend uit het ontwerp, als het ontwerp door een andere partij wordt uitgevoerd

Inrichtingsplan Duizendmorgen 11 te Andel

Het inrichtingsplan behelst het aanbrengen van beplanting aan de achterzijde (oostzijde) van de woning op deze locatie. Met dit beplantingsplan wordt een landschappelijke overgang gerealiseerd van de kweekgronden aan de zuidzijde van het perceel en de open akkerbouwgronden aan de noord- en oostzijde van de locatie. Het voorgenomen beplantingsplan bestaat uit:

- Het aanbrengen van 2 gemengde, informele, landschappelijke hagen met bloei en vruchten voor insecten en vogels.
- Het aanplanten van zomereiken en de esdoorns. Dit zijn gebiedseigen bomen en tevens ook faunabomen voor vogels en vlinders.
- Het aanplanten van notenbomen. De notenboom is een snelle groeier die past in het karakteristieke landschap op deze locatie.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De bestemmingsverandering op het perceel Duizendmorgen 11 is niet in strijd met Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

De locatie Duizendmorgen 11 valt onder landelijk gebied. Volgens artikel 3.69 onder c van de Interim omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in landelijk gebied als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en als overtollige bebouwing wordt gesloopt. In voorliggende situatie is geen sprake van woningsplitsing. Tevens is geen sprake van een afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Wat betreft de overtollige bebouwing, wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Kwaliteitsverbetering landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Omgevingsvisie Noord-Brabant" en in artikel 3.9 van de "Interim omgevingsverordening Noord-Brabant" het principe van 'kwaliteitsverbetering landschap' geïntroduceerd. Ten behoeve van de uitvoering van kwaliteitsverbetering heeft het college van burgemeester en wethouders van Altena de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena vastgesteld.

De regels onderkent een drietal categorieën, te weten:

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

Volgens de genoemde regeling is de geplande ontwikkeling op Duizendmorgen 11 een ontwikkeling in categorie 2. Er is namelijk sprake van een wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming, waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert. Bij een dergelijke ontwikkeling moet volgende gemeentelijke regeling sprake zijn van landschappelijke inpassing. Daarom is een inpassingsplan voor de locatie opgesteld. Hierop is reeds in hoofdstuk 2 nader ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena'

Op 25 juni 2013 is door de raad van de gemeente Woudrichem de structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Dit betreft een intergemeentelijke structuurvisie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem. Met deze structuurvisie leggen de drie gemeentebesturen de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025. In de structuurvisie is het gewenste ruimtelijke beleid opgedeeld in de onderdelen wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. Bij de structuurvisie is een structuurvisiekaart bijgevoegd. Onderhavige locatie is volgens deze kaart gelegen in het gebied 'gemengde plattelandseconomie'.

Volgens de structuurvisie zijn in gebieden die zijn aangewezen als 'gemengde plattelandseconomie'

mogelijkheden voor ontwikkelingen in de vorm van bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte, landgoederen en integratie stad en land als bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie, toegestaan, mits deze goed ingepast zijn in de groen-blauwe kwaliteiten op deze plek. Van oudsher kenmerken deze zones zich door een kleinschalig landschap, met daarin de bebouwingsconcentraties, buurtschappen, werkgebieden, kernen en landschappelijke eenheden. Ontwikkelingen die dit kleinschalig landschap versterken, kunnen op basis van deze structuurvisie doorgang vinden.

Gelet op het voorgaande is het omzetten van de bestemming van de locatie Duizendmorgen 11 niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

4. Randvoorwaarden

4.1 Besluit MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is niet genoemd in bijlage C of D van het Besluit MER. Een vormvrije MER-beoordeling (inclusief aanmeldnotitie) is daarom in dit geval niet aan de orde.

4.2 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het voorgenomen bouwplan heeft geen betrekking op een nieuwe geluidsgevoelige functie of een geluidsbron als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

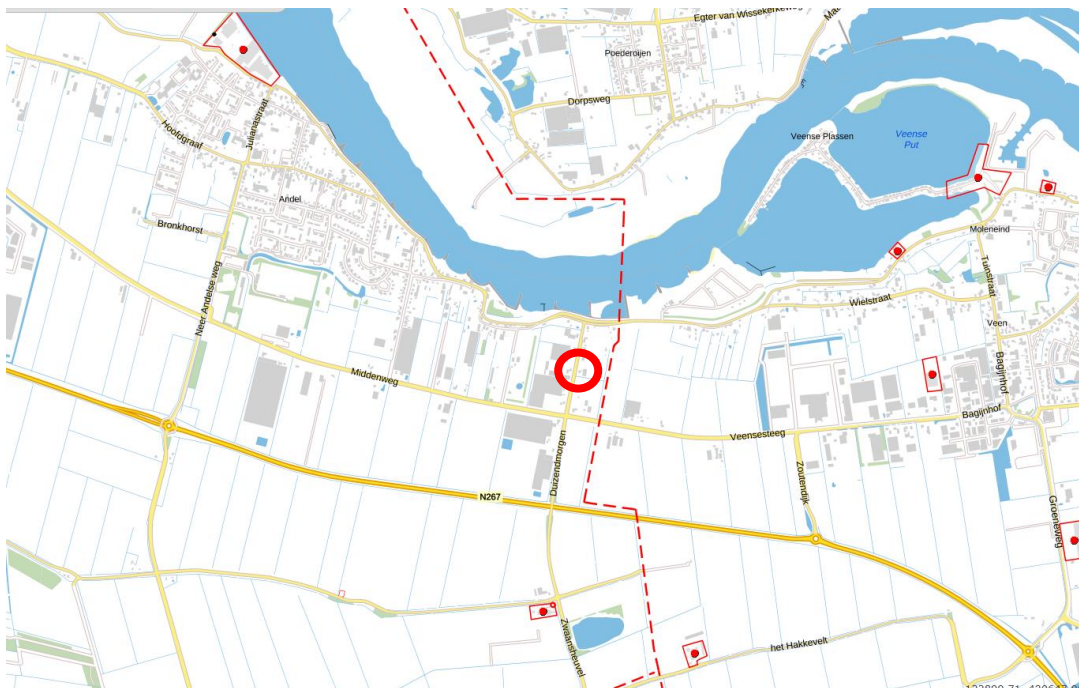
4.3 Luchtkwaliteit

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 betekende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging.

Het gaat in dit geval om het veranderen van de planologische status van een reeds bestaande woning. Het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van deze verandering niet toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.4 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.



Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de locatie Duizendmorgen 11 zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Op de locatie Duizendmorgen 11 is reeds een bestaande woning aanwezig. Deze bestaande woning is vanuit het oogpunt van externe veiligheid reeds een kwetsbaar object. De bedoeling is om de planologische status van deze woning te veranderen. Er is geen sprake van de realisering van bouw van een nieuwe woning. Nu in dit geval geen nieuw kwetsbaar object wordt toegevoegd, is het aspect externe veiligheid ook om die reden niet relevant voor de voorgestane afwijking van het bestemmingsplan.

4.5 Brandveiligheid

Dit bestemmingsplan betreft alleen een planologische wijziging. Brandveiligheid is hierin niet van belang.

4.6 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Door Bakker Milieuvadvisen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek gedaan in december 2019 met kenmerk BM/25185-2019. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Voor het onderzochte terrein kan op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond in de kas is licht verontreinigd met diverse metalen en met PAK (Polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en PCB (Polychloorbifenylen). Bij de eerste analyse was ook een verhoogde oliewaarde hetgeen niet verwacht werd. Om deze reden zijn de monsters opnieuw genomen en daarbij bleek dat de bovengrond niet verontreinigd is met olie. De extra onderzochte

OCB zijn in deze bovengrond niet verhoogd aangetroffen. Er is op zintuiglijke basis geen verklaring voor het grote aantal verhogingen in dit mengmonster in vergelijking met de hieronder beschreven resultaten;

- In de bovengrond van 0-30 cm ter plaatse van de oostelijke helft van het terrein (buiten de kas), waar sprake is geweest van een tuinderij en voorheen een boomgaard, is het bestrijdingsmiddel hexachloorbenzeen licht verhoogd aangetroffen. De meer gangbare voormalige bestrijdingsmiddelen als DDT en Drins zijn niet verhoogd aangetroffen. Hiermee is voldoende aangetoond dat de bodem ter plaatse niet noemenswaardig beïnvloed is met bestrijdingsmiddelen door het boomgaard- en tuinbouwverleden;
- De bovengrond op het overige terrein (bestraat erf en de tuin) is in twee mengmonsters onderzocht en in beide mengmonsters is alleen cadmium licht verhoogd aangetroffen;
- De kleiige ondergrond van 0.5-1.5 m-mv is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-pakket;
- Van noord naar zuid ligt er ongeveer halverwege het terrein een gedempte sloot. De dempingsgrond betreft gebiedseigen kleigrond. Rond 1.6 m-mv is in de 3 boringen wel de oude slootbodem aangetroffen, hetgeen gekenmerkt wordt door een lage donkergrijze tot bijna zwarte klei van 20 cm dikte. Deze laag is analytisch schoon voor het NEN-pakket;
- In het grondwater zijn barium en zink in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen, hetgeen gebruikelijke, niet relevante verhogingen zijn.

De bodemkwaliteit vormt op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering voor de bestemming wonen.

4.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. In dit geval betreft het plan een functieverandering van bestaande bebouwing. Als gevolg daarvan zal de bestaande kas met een oppervlakte van 485 m² worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een bijgebouw terug met een oppervlakte van maximaal 200 m² terug. Per saldo zal oppervlakte van de verharding op het perceel afnemen. Uit de digitale watertoets volgt daarom dat het Waterschap Rivierenland geen bezwaar heeft tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. In de bijlage zijn de resultaten van de digitale watertoets opgenomen.

4.8 Flora en Fauna

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient bezien te worden of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna op de locatie uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d 13 december 2020 met projectnummer 10783.002. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de quickscan blijkt ten aanzien van algemene broedvogels dat overtredingen kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Nesten mogen worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Tevens dient rekening gehouden te worden met de tijdelijke opslag van groenafval, waar in het broedseizoen in genesteld kan worden.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect natuur geen belemmering geeft voor de geplande ontwikkeling.

4.9 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 wetwijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behoud van archeologische waarden. De huidige wetgeving ten aanzien van archeologie zijn opgenomen in de Erfgoedwet.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing. Om die reden is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

4.10 Cultuurhistorie

De voorliggende ontwikkeling heft betrekking op de verandering van de planologische status van de bestaande woning Duizendmorgen 11, zonder uitvoering van werkzaamheden. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

4.11 Verkeer

De verandering van de planologische status van de woning Duizendmorgen 11 heeft geen effect op de verkeersbelasting en verkeerdoorstroming op de Duizendmorgen en omgeving. Voorts is op het terrein voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van de woning op te vangen.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van

de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In het gebied rondom de locatie Duizendmorgen 11 bevinden zich diverse bedrijven. Om die reden kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Tegenover de locatie Duizendmorgen 11 bevinden zich meerdere (glas)tuinbouwbedrijven. Daarnaast zijn hier andere vormen van agrarische bedrijvigheid toegestaan, zoals sierteelt waarvoor teeltondersteunende voorzieningen gebouwd mogen worden. Ter plaatse van een deel van het tegenoverliggende perceel Duizendmorgen 6 geldt ook de functieaanduiding: "specifieke vorm van agrarisch – 4". Ter plaatse van deze aanduiding zijn als nevenactiviteit toegestaan: "bewerken, verpakken en vervoers- handelsklaar maken van in de kas gekweekte (pot)planten".

Op grond van de genoemde VNG-brochure geldt tussen een (glas)tuinbouwbedrijf/sierteeltbedrijf en woningen een richtafstand van 30 meter in geval een rustige woonwijk. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, is een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De kortste afstand tussen de grens van het dichtstbijzijnde bedrijf op Duizendmorgen 6 en de gevel van de woning Duizendmorgen 11 bedraagt circa 23 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor gemengd gebied. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande aanpassing van de bestemming op Duizendmorgen 11.

Activiteitenbesluit

Het aspect geluid vormt volgens de VNG-brochure voor tuinbouwbedrijven het bepalende aspect. Artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit bepaalt welke geluidsbelasting bedrijven mogen veroorzaken op omliggende woningen die niet bij het bedrijf behoren. Dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Deze dienst- of bedrijfswoning is voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige gebouw en worden dus op grond van het Activiteitenbesluit beschermd. Het Activiteitenbesluit maakt derhalve in geval van woningen van derden geen onderscheid tussen burgerwoningen of bedrijfswoningen. Ofwel, de toegestane geluidsbelasting geldt zowel voor bedrijfswoningen als burgerwoningen van derden.

Op Duizendmorgen 11 is op grond van het bestemmingsplan reeds een bedrijfswoning toegestaan en deze woning is ook op de locatie aanwezig. Deze woning, ongeacht de planologische status daarvan, is ten opzichte van het bedrijf op Duizendmorgen 6 een woning van derden en bepaalt daarom in de bestaande situatie de hoeveelheid geluid die het bedrijf op de bestaande woning mag veroorzaken. Het veranderen van de bestemming van deze woning leidt daarom niet tot meer of minder belemmeringen voor het bedrijf op Duizendmorgen 6.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het veranderen van de agrarische bestemming op Duizendmorgen 11 naar een woonbestemming niet leidt tot belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Tevens wordt voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van de milieuzonering. Derhalve wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie Duizendmorgen 11 te Andel.

4.13 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling op Duizendmorgen 11 te Andel.

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is met ingang van 1 juli 2017 aangepast.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Mede gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling heeft enkel betrekking op aanpassing van de bestemming van de locatie, zonder toevoeging van voorzieningen. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

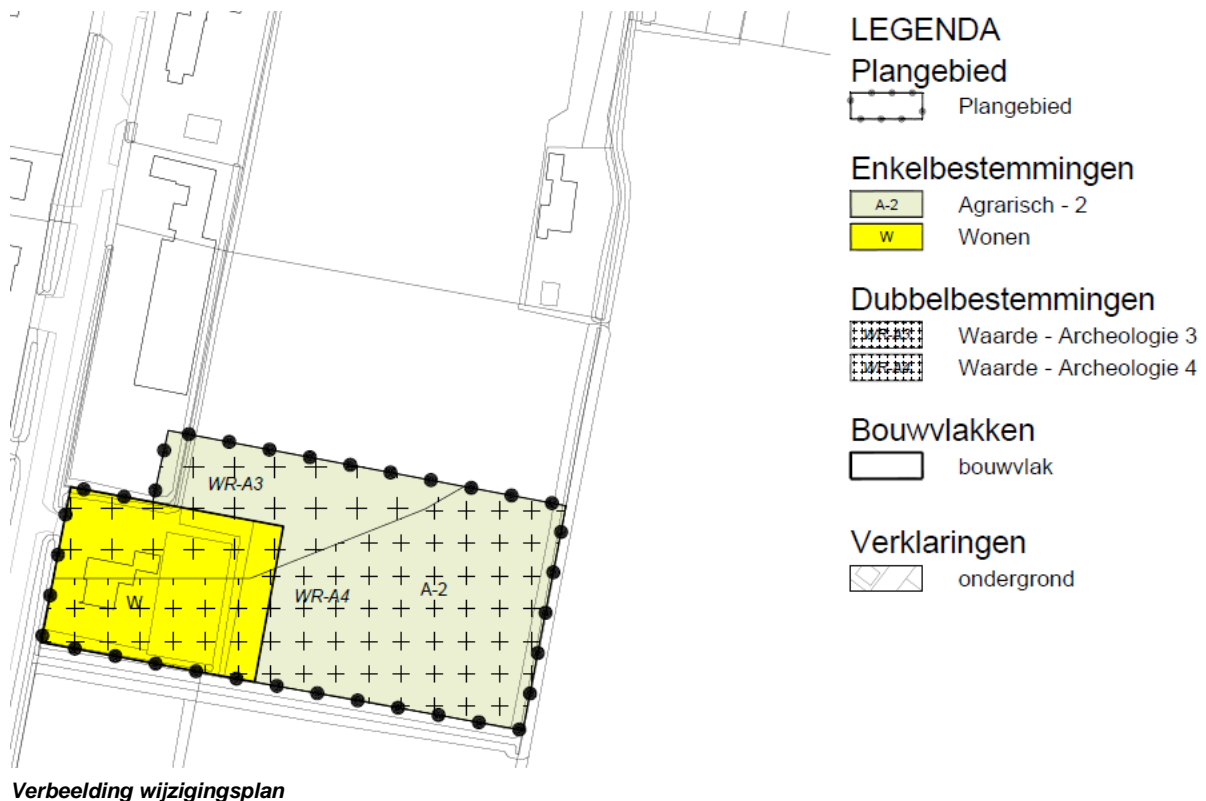
5. Juridische aspecten

5.1 Algemeen

De inhoud en systematiek van de verbeelding en regels van voorliggend wijzigingsplan sluit aan bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat is vastgesteld op 21 juni 2011 door de gemeenteraad van Woudrichem.

5.2 Analoge plankaart

Op onderstaande afbeelding is de verbeelding in analoge vorm weergegeven.



De plangrens van het wijzigingsplan wordt gevormd door de ligging en omvang van het bouwvlak dat het geldende bestemmingsplan aan de locatie toekent. Met voorliggende wijzigingsplan wordt dit bouwvlak verwijderd.

De locatie Duizendmorgen 11 heeft een tweetal enkelbestemmingen, te weten “Agrarisch -2” en “Wonen”. Laatstgenoemde bestemming heeft betrekking op de woning en direct omliggende gronden. De overige gronden hebben een agrarische bestemming gekregen, zonder bouwvlak. De archeologische bestemmingen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

5.3 Planregels

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat is vastgesteld op 21 juni 2011 door de gemeenteraad van Woudrichem, van overeenkomstige toepassing.

Uitzondering daarop vormen de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 3” en “Waarde-Archeologie 4”. De regels van deze dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem, herziening 2018, zoals vastgesteld op 20 april 2021 door de gemeenteraad van Altena. In laatstgenoemd bestemmingsplan zijn de regels aangepast op basis van de meest actuele gemeentelijke archeologische verwachtingskaart.

6. Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Altena geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die verband houdt met de herziening van het bestemmingsplan kunnen door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur zo nodig een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

7. Overleg

7.1 Economische en juridische uitvoerbaarheid

Aan voorliggend wijzigingsplan zijn voor de gemeente Altena geen kosten verbonden. De kosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen.

Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Er zijn echter geen specifieke grondexploitatiekosten. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de herziening van het bestemmingsplan, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De beoogde eigenaar van de woning op Duizendmorgen 11 heeft overleg gevoerd met de eigenaar/ondernemer van het bedrijf Duizendmorgen 6 te Andel. Deze ondernemer wil voorkomen dat als gevolg van de voorgenomen functieverandering van de woning op Duizendmorgen 11 zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Op dit aspect is nader ingegaan in paragraaf 4.12 van deze toelichting. De ondernemer/eigenaar beraad zich nog of hij al dan niet zal reageren op het wijzigingsplan.

Inspraak en vooroverleg

Vanaf 26 november 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Woudrichem – wijziging Duizendmorgen 11 te Andel” voor 3 weken ter inzage gelegen. Toen het bestemmingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven.

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

De resultaten van de inspraak en vooroverleg zijn opgenomen in de Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ontwerp-wijzigingsplan

Vanaf 18 februari 2021 heeft het ontwerp wijzigingsplan “ Buitengebied Woudrichem – wijziging Duizendmorgen 11 te Andel” voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn/haar zienswijze geven op het ontwerp wijzigingsplan. In deze Nota Zienswijze staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het wijzigingsplan. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is het wijzigingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar de Nota zienswijzen.

Bijlagen

Resultaat digitale watertoets

Verkennend bodemonderzoek (separaat)

Quick scan flora en fauna (separaat)

Nota zienswijzen (separaat)



Waterschap
Rivierenland

datum 4-2-2020
dossiercode 20200204-9-22405

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland.

Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Duizendmorgen 11 te Andel

Het plangebied ligt in: Altena

Het plan is ingediend door: Van den Berg Ruimtelijke Ordening Van den Berg Ruimtelijke Ordening

Accountmanager Altena
Grit van Dinter - Schneider
0344 649 426, g.van.dinter@wsr.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

www.dewatertoets.nl