

Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan "Provincialeweg Zuid 47 in Almkerk"

Vanaf 10 september 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Provincialeweg Zuid 47 in 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?

Op deze locatie Provincialeweg Zuid 47 in Almkerk is momenteel een bedrijf gevestigd gericht op de handel in compressoren en aanverwante zaken. Initiatiefnemer is voornemens om te komen tot een uitbreiding van de bedrijfsopstallen in de vorm van de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte.

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 geen inspraakreacties en twee vooroverlegreacties ontvangen:

1. –Waterschap Rivierenland
2. –Provincie Noord Brabant

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het (wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap Rivierenland	
Ontvangstdatum: 7 oktober 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Het wateradvies is negatief</p> <p>Opmerkingen watercompensatie Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe bedrijfsruimte te bouwen van 30 x 50 meter. In dat kader zal een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt. Dit zal leiden tot een verhardingstoename van 1.441 m². Ter compensatie wordt een amfibieënpoel met een oppervlakte van 250 m² en een diepte van 1,50 meter voorgesteld. Hoewel wij dit voor de ecologie een sympathiek voorstel vinden, zien wij toch liever dat de watercompensatie onderdeel van het watersysteem wordt. Wij stellen daarnaast voor dat dit plan aangepast wordt om het watersysteem te optimaliseren. Zo constateren we o.a. dat de aanwezige duikers niet aan de huidige kaders van het waterschap voldoen.</p> <p>In de toelichting valt te lezen dat de bestaande bebouwing, waarin een kantine en kantoor zijn ondergebracht, wordt gesloopt. Op de tekeningen die als bijlage bij de waterparagraaf zijn gevoegd, is dit echter niet terug te zien. Graag zien wij dit helderder terug: wat wordt er gesloopt, en wat komt daarvoor in de plaats?</p> <p>Ter informatie: rekenregels Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui $T=10+10\%$ maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten, geldt als vuistregel dat er 664 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van 664 m³ per ha, echter bij aansluiting op het watersysteem is dus 436 m³ per hectare van toepassing. Zie voor meer informatie https://www.waterschaprivierenland.nl/waterberging.</p>	<p>Zowel de waterparagraaf alsook het landschappelijk inpassingsplan is zodanig aangepast dat de te realiseren watercompenserende voorziening thans onderdeel vormt van het watersysteem. Verder is uit overleg met het waterschap naar voren gekomen dat de aanwezige duiker, voor zover gelegen onder de op de locatie aanwezige oppervlakteverhardingen, in stand gehouden mag worden.</p> <p>De toelichting paragraaf 4.3 Landschappelijke inpassing is aangevuld alsmede paragraaf 5.8 Waterhuishouding.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

2. Reactie wettelijk vooroverleg: Provincie Noord Brabant	
Ontvangstdatum: 27 oktober 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Bij de artikelen 3.71- en 3.28 IOV zijn een aantal voorwaarden gesteld. Geconstateerd is dat (nog) niet aan de voorwaarden wordt voldaan.</p> <p><i>Aardkundig waardevol gebied</i> Zoals gesteld is de locatie gelegen in een gebied met de aanduiding aardkundig waardevol. Daarvoor moet de ontwikkeling rekeninghouden met artikel 3.28 IOV aardkundige waarde. Echter heeft het bestemmingsplan nu in zijn geheel geen rekening gehouden met de aardkundige waarde. Wij verzoeken u om de aardkundige waarde en de uitwerking van artikel 3.28 IOV op te nemen in het bestemmingsplan, en de waarde uitdrukkelijk mee te wegen bij de aan de hand van onderstaande punten nadere onderbouwing/verantwoording.</p> <p><i>Redelijke uitbreiding</i> Een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie kan onder de voorwaarden dat deze voorziet in een redelijke uitbreiding. Gezien de locatie van de ontwikkeling met de specifieke aanduiding aardkundig waardevol gebied is het van belang dat de uitbreiding goed onderbouwd wordt vanuit de ladder van duurzame verstedelijking (de ladder). In de onderbouwing van de ladder moet rekening gehouden worden met de toename van het verzorgingsgebied van het uitbreidend bedrijf. Daarnaast moet een afweging gemaakt worden of de omvang van een bedrijf op een dergelijke locatie nog wel gewenst is. De toelichting moet inzicht geven in de vraag of de ontwikkeling nog past bij de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij is de vraag relevant of verplaatsing naar een bedrijventerrein meer in de rede ligt en hoe dit zich verhoudt met het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente. Een handelsbedrijf is in de basis meer passend op een</p>	<p><i>Artikel 3.71 en 3.28 IOV</i> De toelichting bij het bestemmingsplan is hierop aangepast. Nader onderbouwd is dat aan de in de artikelen 3.71 en 3.28 IOV gestelde voorwaarden wordt voldaan. Paragraaf 3.2.3 interim omgevingsverordening wordt aangevuld met de verantwoording van artikel 3.71</p> <p><i>Aardkundig waardevol gebied</i> In de toelichting bij het bestemmingsplan is alsnog ingegaan op artikel 3.28 IOV in paragraaf 3.2.4.</p> <p><i>Redelijke uitbreiding</i> In paragraaf 3.2.1 is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Ook is gemotiveerd waarom hier sprake is van een redelijke uitbreiding</p> <p><i>Regionale afstemming</i> Het initiatief is regionaal afgestemd op 23 maart 2022 tijdens overleg commissie van Advies Ruimte en Economie. De Commissie heeft ingestemd met de voorgenomen uitbreiding.</p> <p><i>Bestaande planologische gebruiksactiviteit</i> De functieaanduiding in het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.</p> <p><i>Kwaliteitsverbetering landschap</i> In het kader van de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is de uitvoering hiervan geborgd. In het landschappelijk inpassingsplan is nu een nadere analyse uitgevoerd van het landschap waarbij tevens is gekeken naar de onderlinge samenhang van de verschillende elementen.</p> <p><i>Verbeelding</i> De verbeelding is aangepast door ook ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing te voorzien in een bouwvlak.</p>

bedrijventerrein. Is de verplaatsing mogelijk binnen het verzorgingsgebied? Graag zien wij uitgebreider onderbouwd vanuit de ladder dat deze ontwikkeling gepast is op deze locatie. Daarbij willen wij u vragen rekening te houden met de diep, rond en breed gedachten zoals de provincie deze uitdraagt.

Regionale afstemming

Ook zien wij dat het totale plangebied meer dan 5000m² behelst. Daarom adviseren wij om de regionale afspraken bedrijventerreinen en het proces van afstemming in het oog te houden.

Bestaande planologische gebruiksactiviteit

In het huidige bestemmingsplan is met een functie aanduiding opgenomen dat op de locatie een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf en een handelonderneming/groothandel in machines mag betreffen. Deze functie aanduiding wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet aangepast. Echter is volgens de toelichting op de locatie geen sprake meer van een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf. De gebruiksactiviteit is dan ook niet passend vastgesteld bij de daadwerkelijke situatie. Wij verzoeken u om bij de vervolgprocedure een passende functie aanduiding op te nemen in het bestemmingsplan.

Kwaliteitsverbetering landschap

Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De landschappelijke inpassing is opgenomen doormiddel van een inrichtingsplan. Echter is niet duidelijk hoe vanuit een heldere analyse van het landschap tot dit inrichtingsplan is gekomen. Er zijn verschillende vlakken in het inrichtingsplan opgenomen. Hoewel de invulling van deze vlakken is

Planregels

In de regels wordt alsnog in een voorwaardelijke verplichting voorzien voor de sloop van één van de aanwezige bedrijfsgebouwen.

Toets wijzigingsbevoegdheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is in de paragraaf 3.3 bij Bestemmingsplan Buitengebied nader ingegaan op de toetsing aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Er is hier sprake van een herziening bestemmingsplan omdat niet geheel voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden, waaronder de eis van maximaal 15% vergroting. Op verzoek wordt nu een toets opgenomen. Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

beschreven is er weinig samenhang tussen de vlakken te vinden. Daarbij worden elementen opgevoerd als nieuwe elementen van de landschappelijke inpassing terwijl deze naar ons inziens al aanwezig zijn. Ook is van het waterelement de vraag of deze extra functionele waarde heeft op de landschappelijke inpassing en of deze dan ook in zijn geheel meegenomen moet worden bij die invulling. Wij verzoeken u om de landschappelijke inpassing te baseren op basis van een analyse van het landschap. Daarnaast verzoeken wij u om samenhang aan te brengen in de verschillende elementen van de landschappelijke inpassing.

Verbeelding

In de toelichting wordt gesproken over de sloop van 1 bedrijfsgebouw en het behoud van de overige bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning. Daarnaast geeft de toelichting inzicht in de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw. Echter is deze informatie niet in zijn volledigheid terug te vinden op de verbeelding. De verbeelding heeft nu een bouwvlak geplaatst op de locatie van het nieuwe bedrijfsgebouw en niet meer op de locatie van de te behouden bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. Daarmee komt de verbeelding niet overeen met de wenselijke situatie uit de toelichting. Wij verzoeken u opnieuw te kijken naar de verbeelding en deze in overeenstemming te brengen met de toelichting.

Planregels

In de toelichting wordt gesproken over de sloop van een bedrijfsgebouw. Wij zien graag deze sloop ook terugkomen in een voorwaardelijk bepaling in de regels. Wij verzoeken u om de sloop van het gebouw op te nemen in de planregels.

Toets wijzigingsbevoegdheid

Op de locatie zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden voor de bedrijvenbestemming opgenomen. Daarbij vragen wij ons af of de ontwikkeling getoetst is aan de kaders van

de wijzigingsbevoegdheid. Graag zien wij in de toelichting het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid terug.	

3. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

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

Wijzigingen:

1.	Waterschap, In de toelichting wordt de waterparagraaf aangepast. Ook het landschappelijk inpassingsplan wordt aangepast.
2.	Provincie. In de toelichting paragraaf 3.2.3 komt een nadere verantwoording van artikel 3.71 IOV.
3.	Provincie. In de toelichting is in paragraaf 3.2.4 de motivering in het kader van het aardkundig waardevol gebied opgenomen.
4.	Provincie. Het landschappelijke inpassingsplan is voorzien van een nadere analyse van het landschap
5.	Provincie. De verbeelding is aangepast zodat ook de bestaande bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak wordt geplaatst
6.	Provincie. In de regels wordt alsnog in een voorwaardelijke verplichting voorzien voor de sloop van één van de aanwezige bedrijfsgebouwen
7.	Provincie. De toelichting is onder paragraaf 3.3. aangevuld met de toets wijzigingsbevoegdheden.
8.	Ambtshalve: aanmeldnotitie Vormvrije mer wordt toegevoegd.