



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Gemeente Altena

Bestemmingsplan

Groeneweg 13-15-17 te Wijk en Aalburg

Voorontwerp

November 2021

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel aan de Groeneweg 13-15-17 te Wijk en Aalburg bevinden zich kassen, loodsen en een bedrijfswoning. Waar deze locatie voorheen volledig werd benut door een handelskwekerij, wordt de bebouwing nu slechts voor een beperkt deel gebruikt. De nu geldende agrarische bestemming waarbinnen uitsluitend een handelskwekerij is toegestaan, biedt geen mogelijkheden voor een (economisch) haalbare herontwikkeling. De initiatiefnemer wil de handelskwekerij daarom omzetten in drie bedrijfspercelen tot en met milieucategorie 2.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

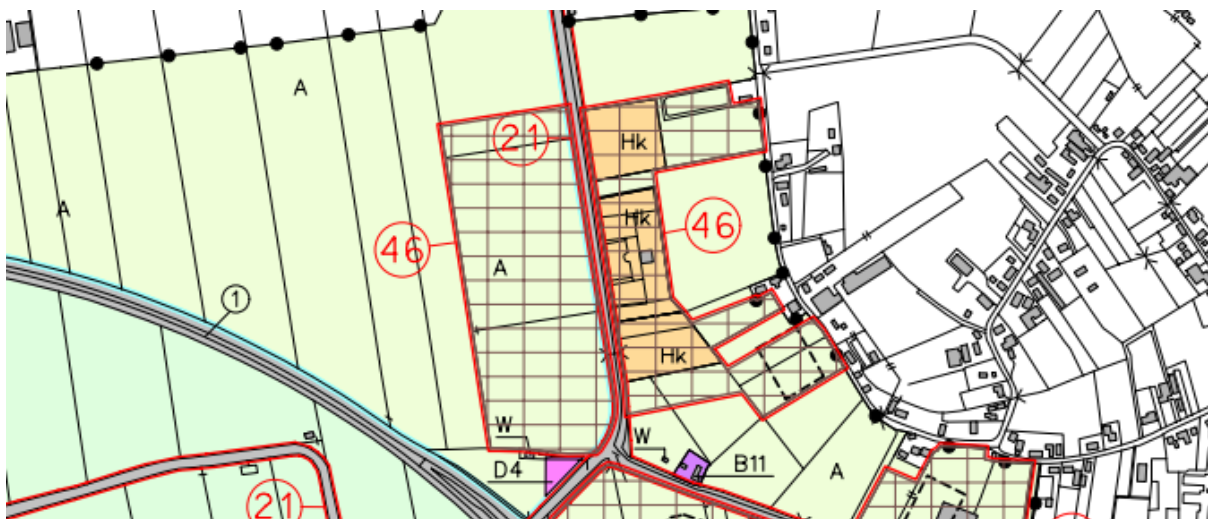
De locatie bevindt zich aan de Groeneweg tussen Wijk en Aalburg in het zuiden en Veen in het noorden. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend bij de gemeente Aalburg onder sectie E, nummer 2890, 4720, 4775, 3704 en 1367. De locatie is weergegeven op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt de 'Beheersverordening Altena' zoals op 24 september 2020 vastgesteld door de raad van de gemeente Altena. Op basis van deze verordening bevindt de locatie zich binnen het concentratiegebied kwekerijen en kent het gehele plangebied de bestemming 'handelskwekerij'. Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' kent de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met een aanduiding voor 'middelhoge verwachting 2'. Ook bevinden delen van de planlocatie zich binnen de veiligheidszone 'explosieven' en zijn voor het hele gebied algemene beleidsregels van toepassing.



Uitsnede Beheersverordening Altena

1.4 Opzet toelichting

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

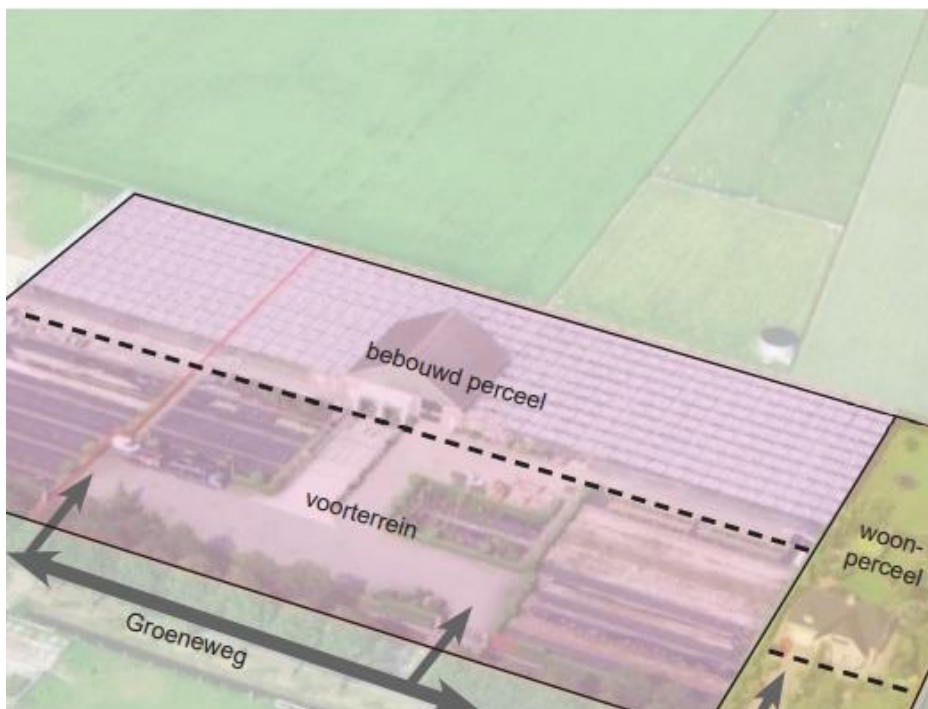
2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie Groeneweg 13-15 bevindt zich in het dorp Wijk en Aalburg in de gemeente Altena en is gesitueerd in het buitengebied tussen Veen en Wijk en Aalburg.

Het perceel ligt op de overgang van de oeverwal naar de kom tussen de Afgedamde- en Bergsche Maas en kent zodoende zowel de bebouwde kenmerken van de oeverwal als het open karakter van de kom. Het gebied wordt verder gekenmerkt door laanbeplanting langs de hoofdwegen, afwisseling van enkele open ruimtes tussen de bebouwde erven en landschapsvensters en zichtlijnen op het achterliggen open komgebied. Aan de oostzijde van het perceel aan de Groeneweg bevindt zich een open ruimte met de karakteristieken van de oeverwal welke bijdraagt aan de landschapsbeleving en het doorzicht vanaf de Rivelstraat richting het westen.

2.2 Beschrijving planlocatie

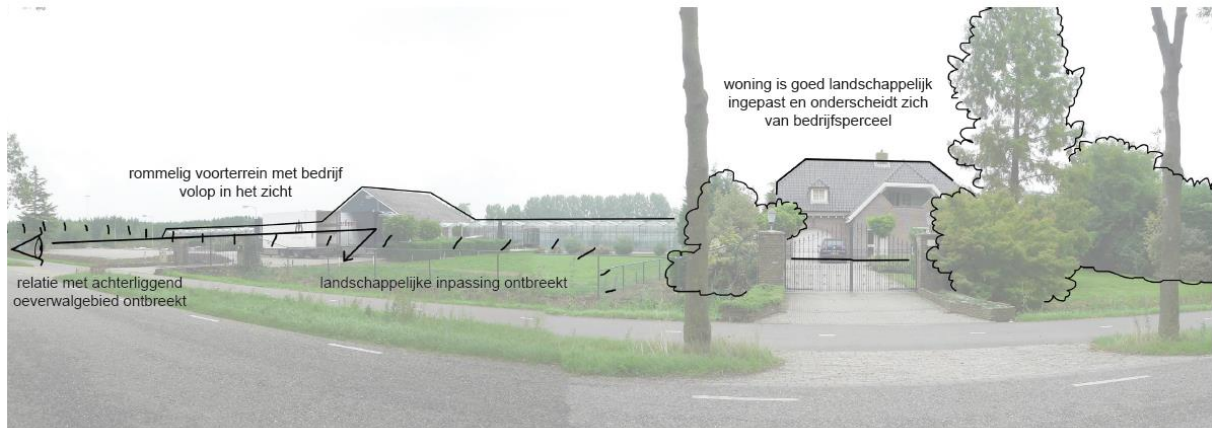
Het perceel Groeneweg 13-15 bestaat uit een handelskwekerij en een bedrijfswoning die al een aantal jaren te koop staan. Het perceel is breed en relatief ondiep met een lange bebouwingswand die het zicht op het achterland wegneemt. De bebouwing staat achter op het perceel waardoor het werkterrein met de logistiek en containervelden aan de straatzijde liggen. Mede door het ontbreken van een goede landschappelijke afscherming geeft dit een rommelig beeld.



Ruimtelijke analyse locatie

De vorm van het perceel (breed en ondiep) en de beperkte omvang van het glasareaal lenen zich slecht voor een kwekerij in dit gebied. Daarnaast is op basis van de vigerende beheersverordening op deze locatie alleen een handelskwekerij toegestaan. Dit leidt ertoe dat de locatie als kwekerijlocatie vrijwel onverkooptbaar is.

De bedrijfswoning staat in een groene tuin en is wel op een passende manier landschappelijk ingepast met losse erfbepanting en een hoogwaardige toegangspoort. De woning is hierdoor deels aan het zicht onttrokken.



Fotoanalyse locatie

2.3 Beoogde situatie

Ontwikkelingsrichting

Voor het plangebied wordt een splitsing van de handelskwekerij in drie kleinere bedrijfspercelen in milieucategorie 2 met een oppervlakte van maximaal 5000m² per stuk voorzien. Deze percelen worden gescheiden door groene inpassing aan de buitenranden van de percelen en bieden in lijn met de kenmerken van de omgeving en de richtlijn uit de 'Gebiedsvisie Groeneweg-Wijksestraat, Wijk en Aalburg' een doorzicht naar achteren.



Impressie beoogde situatie

Op alle drie de percelen wordt naast een bedrijfsgebouw een bedrijfswoning beoogd. Dit betekent een splitsing van de huidige dichte wand van kwekerijbebauwing en de realisatie van twee extra woningen in het plangebied (in toevoeging op de huidige bedrijfswoning op het meest zuidelijke perceel). Op onderstaande afbeelding is een impressie van de voorgestelde ontwikkeling.

Landschappelijke inpassing

In verband met de beoogde ontwikkeling heeft Lijmbach Landschappen een plan opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling van de locatie Groeneweg 13-15-17. Dit inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het schetsplan voor de beoogde landschappelijke inpassing is weergegeven op onderstaande afbeelding:



Schetsplan landschappelijke inpassing

Het plan voor de landschappelijke inpassing van de locatie formuleert de volgende algemene uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing:

- Versterken van de landschappelijke hoofdstructuur, het contrast tussen oeverwal en komgebied waar mogelijk versterken;
- Toepassing gebiedseigen soorten bomen en heesters;
- Toepassing kenmerkende landschapselementen, zoals houtsingels en/of (knot)bomenrij, boomgaarden;
- Sloten voorzien van natuurvriendelijke oevers en evt. riet;
- Vrijhouden van open ruimtes, doorzichten naar het omringende gebied, landschapsvensters.

Ten behoeve van het inrichtingsplan zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd (selectie gericht op de "groene" aspecten)

- De randen van het perceel hebben een 5.0 meter brede singel op de grens naar het omliggende landschap, deze bestaat uit inheemse streekeigen bomen van 1e of 2e grootte met onder beplanting.

- De 'tussenranden' van de percelen hebben een haag als afscheiding met een maximale hoogte van 1.80m en een minimale breedte van 1m. of een bomenrij. Dit zijn streekeigen hagen en bomen.
- Tussen de percelen wordt een doorzicht van ca. 10.0 m. vrijgehouden. In verband met het zicht van de oeverval naar de kom wordt hoge beplanting uitgesloten, een greppel versterkt de verkavelingsrichting.
- De bermsloot aan de voorzijde blijft zoals het bestaande profiel.
- Het aanzicht op de percelen vanaf de weg dient groen te zijn.

Belangrijkste uitgangspunten op het erf:

- Het perceel is opgedeeld in een 'woondeel' en een bedrijfsdeel'.
- Het woongedeelte dient een representatief en groen ingericht voorterrein te hebben.
- Minimaal 2 bomen 1e of 2e grootte op woondeel in bijvoorbeeld de tuin.
- Tuinen met gras en bomen zijn indicatief ingetekend.
- Begrenzing van de kavel in woongedeelte beplanten met hagen of bomenrijen.

De realisatie van de landschappelijke inpassing is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en op het in samenhang maken van keuzes tussen die belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De regels die voortvloeien uit de belangenafweging die wordt gemaakt in de NOVI en waarmee rekening dient te worden gehouden zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (of: Barro). Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van een bedrijfspand binnen een bedrijfsbestemming.

Omdat deze ontwikkeling niet raak aan nationale belangen is de voorgenomen ontwikkeling op Groenweg 13-15-17 te Wijk en Aalburg niet in strijd met het NOVI en het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

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.

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.

Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling, dient de ontwikkeling van de locatie Groenweg 13-15-17 volgens het Besluit ruimtelijke ordening te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat de locatie Groeneweg 13-15-17 thans bestemd is als groothandel in tuinbouw- en siergewassen, in combinatie met het kweken van de betreffende gewassen. Dit betekent dat er thans sprake is van een bestaand niet-agrarisch bedrijf.

Stap 1: Behoefte

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bepaalt dat bi een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden verantwoord dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

De Stec Groep heeft in 2018 een prognose opgesteld voor de behoefte aan bedrijventerrein en kantoren in de provincie Noord-Brabant. De resultaten van deze prognose zijn opgenomen in het rapport van Stec Groep Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant” d.d. 30 november 2018.

Uit de prognose blijkt dat in de regio West-Brabant er in de periode 2018 tot en met 2030 een uitbreidingvraag aan bedrijventerrein die ligt tussen 195 en 400 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 15 tot 31 hectare. Een ruimtevraag tussen 195 en 400 hectare tot en met 2030 betekent dat de voorraad (uitgegeven) bedrijventerrein in West-Brabant in de periode tot en met 2030 toeneemt van circa 5.060 hectare (netto) tot 5.250 hectare netto of 5.460 hectare netto, een toename van 5-10%.

In de prognose wordt de ruimtevraag verdeeld naar grootteklasse, milieucategorie en subregio. Dit leidt tot het volgende overzicht:

Ruimte vraag t/m 2030	Laag	Midden	Hoog
Grootteklasse			
< 0,5 hectare	16	90	92
0,5 – 5 hectare	51	95	125
> 5 hectare	127	124	181
Milieucategorie			
t/m categorie 2	39	62	80
categorie 3 en 4	136	216	279
categorie 5 en hoger	19	31	40
Subregio			
Breda e.o.	83	133	171
Land van Heusden en Altena	12	19	25
Westhoek	90	144	186
Zandgemeenten	8	13	17

Uitbreidingsvraag 2018 t/m 2030 naar grootteklasse, milieucategorie West-Brabant (bron: Stec Groep)

Het onderzoek van Stec Groep geeft inzicht in de verhouding tussen het aanbod van bedrijventerreinen en de geprognostiseerde vraag naar dergelijke terreinen. Eén en ander is weergegeven in onderstaande tabel.

Regio	Uitbreidingsvraag 2018 – 2030	Plannen, met onherroepelijk bestemmingsplan	Plannen vastgesteld in bestemmingsplan (maar nog niet onherroepelijk)	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserves
West-Brabant	194 - 399 ha	219 ha	186 ha	101 ha	432 ha	-
Breda e.o.	83 - 171 ha	66 ha	34 ha	46 ha	142 ha	-
Land v. Heusden en Altena	12 - 25 ha	19 ha	-	-	23 ha	-
Westhoek	90 - 186 ha	122 ha	152 ha	35 ha	231 ha	-
Zandgemeenten	8 - 17 ha	12 ha	1 ha	20 ha	35 ha	-

Vraag-aanbodconfrontatie West-Brabant (bron: Stec Groep)

Uit de bovenstaande cijfers blijkt dat er in West-Brabant een vraag is naar bedrijventerreinen voor bedrijfsvestigingen in milieucategorie 2. Tevens blijkt er vraag te zijn bedrijventerrein met een oppervlakte tussen de 0,5 en 5 hectare. Verder wordt uit de prognose duidelijk dat er in de gemeente Altena in de periode van 2018-2030 een vraag naar bedrijventerrein is van 12 tot 25 hectare. Voor 19 hectare bedrijventerrein zijn onherroepelijke bestemmingsplannen beschikbaar. Voor nieuwe bedrijfsterrein zijn in Altena geen bestemmingsplannen in voorbereiding.

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van behoefte aan bedrijventerreinen in Altena.

Stap 2: Beschikbare ruimte stedelijk gebied

Als de ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

De ontwikkeling op Groeneweg 13-15-17 heeft betrekking op de realisatie van 3 bedrijfskavels met een oppervlakte van circa 4.000 m² per kavel. Op de bedrijventerrein in de gemeente Altena zijn dergelijke kavels niet meer beschikbaar. Gezien de omvang van de kavels is het niet mogelijk om binnen het stedelijk gebied dergelijke kavels te ontwikkelen.

Stap 3: Passend ontsloten

Volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient te worden verantwoord dat, indien een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De locatie Groeneweg 13-15-17 is ontsloten via een Groeneweg, één van de belangrijkste toegangswegen van de dorpen Veen en Wijk en Aalburg. Daarmee is de locatie uitstekend ontsloten voor wegverkeer. Vanwege de landelijke ligging van het dorp Wijk en Aalburg zijn andere vormen van (openbaar) vervoer beperkt beschikbaar.

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 Noord-Brabant

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 en op 1 maart 2020 is een geconsolideerde versie verschenen. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

De locatie Groeneweg 13-15-17 ligt volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in gemengd Landelijk gebied. Tevens ligt de locatie in een gebied dat volgens de verordening is aangeduid als “Verstedelijking afweegbaar”. In een dergelijk gebied is een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Onderhavige bedrijfslocatie is gelegen binnen het concentratiegebied handelskwekerij en is als zodanig bestemd. In de huidige situatie wordt slechts een beperkt gedeelte van de aanwezige bebouwing gebruikt en biedt de krappe bestemming – waarbinnen enkel een handelskwekerij is toegestaan – geen mogelijkheden tot haalbare (economische) herontwikkeling. Met voorliggende plan worden drie landschappelijk ingepaste bedrijfspercelen gerealiseerd ten behoeve van drie bedrijven in maximaal milieucategorie 2. Een dergelijke ontwikkeling is moeilijk in te passen binnen stedelijk gebied. Door de herontwikkeling van onderhavige locatie wordt ruimte geboden aan nieuw bedrijvigheid op een bestaande bedrijfslocatie in gemengd landelijk gebied en wordt ruimte bespaard op bedrijventerreinen in het stedelijk gebied. Dit sluit aan bij de regionale afspraken omtrent bedrijventerreinen.

In het kader van regionaal samenwerken zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van november 2019 (bestuurlijke) afspraken gemaakt over bedrijventerreinen in West-Brabant. Hieruit komt onder andere naar voren dat Altena te maken heeft met een ontwikkelopgave voor bedrijventerreinen en dat voor bedrijfslocatie in eerste instantie gekeken moet worden naar bestaand aanbod en mogelijkheden tot herstructurering. Daarmee sluit voorstaande herontwikkeling aan bij het regionale uitgangspunt.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting wordt in de Gebiedsvisie Groeneweg-Wijksestraat verantwoord dat de beoogde ontwikkeling op Groeneweg 13-15-17 binnen het gebied past.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied een motivatie bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

De gemeente Altena heeft regels opgesteld omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap in de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019 d.d. 8 januari 2019. Ruimtelijke ontwikkelingen worden volgens deze regels in drie categorieën ingedeeld:

- 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 een goede landschappelijke inpassing;

- Categorie 3. Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

De voorgestane ontwikkeling op Groeneweg 13-15-17 is een ontwikkeling in categorie 3. Dit betekent dat 20% van de bestemmingswinst moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Hieronder is de berekening opgenomen van benodigde omvang van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen behorende tot categorie 3 is in de gemeentelijke regeling een methode opgenomen waarbij forfaitaire bedragen zijn vastgesteld om de waardestijging van verandering van de bestemming te bepalen. Hiertoe zijn in de regeling richtbedragen opgenomen, die als leidraad dienen voor de berekening van de waardevermeerdering. Aan de hand van deze richtbedragen is een berekening gemaakt van de waardestijging als gevolg van de beoogde ontwikkeling op Groeneweg 13-15-17.

Berekening omvang investering ruimtelijke kwaliteit

Bestaande situatie			
Bestemming	Waarde per m2	Oppervlakte	Waarde
Groothandel in tuinbouw- en siergewassen, in combinatie met het kweken van de betreffende gewassen.	€ 60 (Bedrijven, agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf)	19.945 m2	€ 1.196.700
Nieuwe situatie			
Bestemming	Waarde per m2	Oppervlakte	Waarde
Bedrijf	€ 100 (Bedrijven)	17.618 m2	€ 1.761.800
Landschappelijke inpassing	€ 3,50	2.276 m2	€ 7.966
Totaal			€ 1.769.766
Waardestijging			€ 573.066
Omvang investering ruimtelijke kwaliteitsverbetering:			€ 114.613

Uit de bovenstaand berekening dat een bedrag moet worden geïnvesteerd van € 114.613. Op basis van de in de regeling opgenomen normbedragen voor de investering in ruimtelijke kwaliteit is berekend of in voldoende mate in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. Op de projectlocatie worden in verband met de voorgenomen ontwikkeling de volgende investeringen gedaan in ruimtelijke kwaliteit.

Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Investering	Omvang	Normbedrag	Omvang investering
Sloop kassen	5.350 m2	€ 25 per m2	€ 133.750
Verwijdering verhard oppervlakte	Circa 2.000 m2	€ 15 per m 2	€ 30.000
Realisatie landschappelijke inpassing	Raming, zie hieronder		€ 38.500
Totaal			€ 202.250

De investering voor de landschappelijke inpassing kan als volgt nader worden gespecificeerd:

	Totaal
Uitzetten grondwerk en beplanting	€ 700,00
Verwijderen haagdeel	€ 1.000,00
Frezen terrein voor inzaaien/aanplant	€ 1.300,00
Singel aanbrengen	€ 13.000,00
Hagen aanbrengen	€ 6.000,00
Bomen aanbrengen	€ 11.000,00
Kruidenmengsel aanbrengen	€ 2.000,00
Subtotaal	€ 35.000,00
Onvoorzien 10%	€ 3.500,00
Totaal	€ 38.500,00

Uit het voorgaande blijkt dat de benodigde investering voldoende is om te voldoen aan de genoemde Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019.

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 en verkeer en mobiliteit. Bij de structuurvisie is een structuurvisiekaart bijgevoegd.

De locatie van het te transformeren perceel aan de Groeneweg ligt volgens de structuurvisie binnen het gebied van de gemengde plattelandseconomie. In deze gebieden zijn mogelijkheden toegestaan voor ontwikkelingen die een bijdrage te leveren aan de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten van de plek waar het gerealiseerd gaat worden. Er worden verschillende ambities als uitgangspunt genomen zoals het versterken van het contrast tussen de open rivierkleipolders en de meer verdichte oeverwallen, het versterken van het patroon van de oeverwallen, het verder ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden in hun samenhang, het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief en het versterken van de ecologische waarden van het landschap.

De structuurvisie onderscheidt in het oostelijk gelegen rivierengebied het karakteristieke patroon van stroomruggen, kommen en uiterwaarden onderscheiden. De stroomruggen zijn ruimtelijk verdicht, in tegenstelling tot de weidse kommen met overwegend agrarisch gebruik. Voor de oeverwallen geldt dat deze zones zich van oudsher kenmerken door een kleinschalig landschap met daarin bebouwing in de vorm van kernen of buurtschappen. Ontwikkelingen die dit kleinschalig landschap kunnen versterken, zijn op basis van de structuurvisie mogelijk.

Gebiedsvisie Groeneweg-Wijksestraat

Aanleiding

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad van Altena de Gebiedsvisie Groeneweg Wijksestraat vastgesteld. Dit betreft een integrale gebiedsvisie voor het gebied Groeneweg-Wijksestraat tussen Veen en Wijk en Aalburg. Ook een deel van de Rivelstraat maakt deel uit van het plangebied. De visie regelt onder andere onder welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn.

Aanleiding voor het vaststellen van deze visie is het feit dat bij de voormalige gemeente Aalburg diverse verzoeken aan de Groeneweg en Wijksestraat zijn ingediend. Het gemeentebestuur wil medewerking verlenen aan deze verzoeken. Tevens is daarvoor de medewerking van de provincie nodig. Eén van deze verzoeken betreft het wijzigen van de bestemming Handelskwekerij in bestemming Bedrijf voor drie bedrijven met bedrijfswoningen aan de Groeneweg 13-15-17 te Wijk en Aalburg.

Doel gebiedsvisie

De drie concrete initiatieven kunnen op basis van de Interim-Omgevingsverordening ruimte van de provincie Noord- Brabant en de vigerende beheersverordening niet rechtstreeks gerealiseerd worden. Om de gewenste ontwikkelingen toch mogelijk te maken is, voorziet de gebiedsvisie in een kwalitatieve en integrale visie op het gebied aan de Groeneweg en de Wijksestraat. De visie beperkt zich daarbij niet alleen de percelen waarop ontwikkelingen zijn voorzien, maar is opgesteld voor een samenhangend en logisch gebied. De gebiedsvisie geeft zicht op de voorgestane ontwikkelingen - ook op de langere termijn - en de samenhang met een toe te voegen groene en/of blauwe landschapontwikkeling.



VISIEKAART

- ONTSLUITING**
 - ontsluitingsweg
 - kwekerijweg
 - woonstraat
- BEBOUWING**
 - bestaande bebouwing
 - bouwvlak
- ZONES**
 - entreezone
 - woningen in lint mogelijk
 - kenmerkend oeverwal
 - kenmerkend rivierkom
- FUNCTIES**
 - agrarisch bedrijf / kwekerij
 - niet-agrarisch bedrijf
 - bedrijfswoning
 - burgerwoning
 - ontwikkeling kwekerij mogelijk
 - transitie bedrijf (t/m cat. 2) mogelijk
- LANDSCHAP**
 - bestaande laanbeplanting
 - aanvullen laanbeplanting
 - nieuwe transparante bomenrij (knotwilg)
 - gesloten landschappelijke inpassing erf
 - open landschappelijke inpassing erf
 - gebied vergroening entree
 - sloot / waterpartij
 - ontwikkeling natuurvriendelijke oever
 - te behouden open ruimte
 - te behouden zichtrelatie
 - te behouden zichtrelatie
 - landschapsvenster

Visiekaart Gebiedsvisie Groeneweg-Wijksestraat

De gemeente wil met de gebiedsvisie een vitale, duurzame en gezonde omgeving creëren, waarbij recht wordt gedaan aan de kracht van het gebied en tegelijkertijd een duurzame toekomstbestendige doorontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In deze visie heeft de gemeente op basis van de kenmerkende gebiedseigenschappen een integrale afweging gemaakt van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot de landschappelijke kansen van het gebied.

De visie geeft ruimtelijke kaders aan actuele en nog onbekende ontwikkelingen om zo de kwaliteit van het gebied te beschermen en te verbeteren. Daarbij is het van belang dat initiatieven een bijdrage leveren aan landschapsontwikkeling. De visie is erop gericht de bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken en om initiatieven in samenhang te kunnen beoordelen.

De gebiedsvisie is visueel samengevat in visiekaart, zoals weergegeven op de voorgaande bladzijde.

Groeneweg 13-15-17

Inleiding

In de gebiedsvisie wordt concreet ingegaan op de voorgestane ontwikkeling op de locatie Groeneweg 13-15-17. In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat door initiatiefnemers een locatieonderzoek is uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat het perceel als volgt geprogrammeerd kan worden:

- drie bedrijfspercelen met een oppervlakte van gemiddeld circa 6.000-7.000 m²;
- bedrijfsbebouwing met een hoogte van 7-9 meter en een kap;
- per perceel één bedrijfswoning met een hoogte van 8-9 meter (de bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven).



Uitsnede visiekaart Groeneweg 13-15-17

Verstedelijking afweegbaar

Het initiatief ligt binnen het 'concentratiegebied kwekerijen' van de gemeente en binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' van de provinciale verandering. Deze ontwikkeling is in deze visie in samenhang met de omgeving nader onderbouwd.

Landschapsververbetering

Landschappelijke inpassing is mogelijk door:

- zijdelingse perceelgrenzen (langs bebouwing) te beplanten met houtsingel en/of (knot)bomenrij;
- achterste perceelgrenzen te beplanten met houtsingel en/of (knot)bomenrij;
- perceelgrenzen te verduidelijken door middel van sloten met natuurvriendelijke oevers en evt. riet;
- ecologische (fruit)boomgaard op voor- en/of zijterrein zichtbaar vanaf de weg;
- vrijhouden van enkele open zichten tussen bebouwde erven en opgaande beplanting.

Conclusie

De gemeente maakt met deze visie de transitie van de handelskwekerij naar drie reguliere bedrijfsperven (max. milieucategorie 2) mogelijk.

Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam de regionale woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Deze regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (vanaf 1 januari 2019 opgegaan in de gemeente Altena) en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016-2019. In deze woonvisie is de woningbehoefte in beeld gebracht voor heel Altena. Deze behoefte is in 2017 en 2019 geactualiseerd. Hieruit blijkt dat er nog ongeveer 2300 woningen in Altena moeten worden gerealiseerd tot 2029. Deze opgave zal grotendeels binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden. De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. De eigenschappen van de bewoners bieden ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.

In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. De woningvoorraad sluit niet meer op alle punten aan bij de behoeften van de wijzigende bevolking. Er komen veel meer 1- en 2-persoonshuishoudens en veel meer ouderen. Dit zal leiden tot een vraag op de woningmarkt naar andere woonvormen en ook goedkopere woningen. Meer en betere communicatie tussen partijen en vooral met de bevolking zal eraan bijdragen dat behoeften scherper in beeld worden gebracht en investeringen op elkaar worden afgestemd, waardoor meer bereikt kan worden. In de woonvisie zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten goed aan op de lokale cultuur en de vraagstukken voor de komende jaren. Er wordt ingezet op een andere manier van sturing. De gemeenten willen minder zelf bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen zullen de gemeenten toetsen aan de principes en vervolgens die ontwikkelingen toelaten, dan wel stimuleren, die daaraan het beste tegemoetkomen. Dat vereist een grotere duidelijkheid naar de burgers en externe partijen toe, die de gemeenten nadrukkelijk zullen uitnodigen om met ideeën en voorstellen te komen.

Gezien de geprognoseerde woningbehoefte, is te verantwoorden dat de geplande 2 nieuwe bedrijfswoningen in het plangebied binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering passen.

Beleidsvisie riolering en water

Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (die per 1 januari 2019 tot stand is gekomen) hebben deze voormalige gemeenten in 2017 een gezamenlijke 'Beleidsvisie riolering en water' opgesteld. De visie vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP). In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

Beleidsvisie externe veiligheid

Voor de gemeente Altena geldt een Beleidsvisie externe veiligheid, die op 19 december 2017 door de toenmalige raad van de gemeente Werkendam is vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toegestaan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid. Voor het plangebied is dit onderdeel uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de "Nota Archeologie. Tot op de bodem. Update 2018" en de "Erfgoedverordening Altena 2019". In de paragrafen 4.4 en 4.9 worden deze archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

4. Randvoorwaarden

4.1. Besluit MER

Inleiding

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (D-lijst). In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal drie nieuwe grondgebonden woningen en drie grondgebonden bedrijfsgebouwen op het terrein van een voormalige handelskwekerij in het buitengebied van Wijk en Aalburg beoogd. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ontwikkeling Groeneweg 13-15-17 te Wijk en Aalburg'. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het wijzigingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

4.2. Bodem

Inleiding

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dergelijk onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Relatie tot plangebied

Onderzoeksopzet

Bodeminzicht heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Groeneweg13-15-17 te Wijk en Aalburg. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN 5725 en NEN 5740. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld.

Resultaten

In het mengmonster BG2 van de visueel schone bovengrond is een gehalte aan cadmium gemeten boven de achtergrondwaarde. Het gehalte aan cadmium kan op basis van het onderzoek niet verklaard worden, maar vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de overige mengmonsters van de vaste bodem (BG1, BG3, BG4, OG1 t/m OG3) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

Gedempte sloten

Ter plaatse van meetpunt 34b is een bijmenging van slib en baksteen waargenomen in het bodemtraject 1,0-1,4 m-mv. Dit zou het gevolg kunnen zijn van demping van de sloot met verontreinigde grond. Uit analyse van de bewuste bodemlaag blijkt sprake van gehalten aan zware metalen en PAK boven de achtergrondwaarden. De gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van slib en baksteen, maar vormen geen aanleiding voor nader onderzoek. Bij de overige boringen in voormalige sloten zijn geen antropogene bijmengingen aangetroffen. Analyses zijn derhalve niet noodzakelijk geacht.

Grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 01, 10 en 19 zijn gehalten aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan barium zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden en behoeft geen nader onderzoek.

Asbestonderzoek ter plaatse van het terreindeel met puinresten op maaiveld

Tijdens inspectie van het maaiveld zijn geen asbestverdachte fragmenten waargenomen.

Bij inspectie van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte fragmenten aangetroffen. Uit de analyse van mengmonster mm1, samengesteld uit de puinhoudende grond, blijkt een geringe hoeveelheid niet-hechtgebonden chrysotiel. Het gewogen gehalte aan asbest van mm1 bedraagt minder dan 2 mg/kgds. Dit gehalte vormt geen aanleiding voor nader asbestonderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt naar het oordeel van Bodeminzicht geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van de locatie. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

In verband met de asbesthoudende toepassing in de te slopen bebouwing dient in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen – na de sloop van de bebouwing en voorafgaand aan de nieuwbouw – te worden geverifieerd dat geen sloopresten zijn achtergebleven op of in de bodem. Dit kan door het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN5740 naar de bovengrond (tot 0,5 m-mv) of door aan te tonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

4.3. Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat de beoogde bestemming geen veroorzaker is van overmatig omgevingslawaai en moet bovendien op basis van 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.

De beoogde plannen aan de Groeneweg voorzien in nieuwe geluidsgevoelige functies (bedrijfswoningen). Derhalve dient op basis van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor geluidsgevoelige bestemming geldt een maximale geluidsbelasting van 48 dB. Burgemeesters en wethouders kunnen een hogere grenswaarde verlenen. Deze is afhankelijk van de omgeving: binnenstedelijk maximaal 63 dB en buiten stedelijk maximaal 58 dB. In voorliggende situatie is sprake van een buitenstedelijke locatie.

Relatie tot het plangebied

In verband met de 2 nieuw geplande bedrijfswoningen is een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd met behulp van een grid met rekenpunten. Uit deze verkennende berekening blijkt het volgende:

- Op 14 meter van de voorste perceelsgrens is de geluidbelasting 55 – 57 dB en dus aan de voorzijde van de woningen overal boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De hele voorgevel dient daarmee als dove gevel te worden uitgevoerd, wanneer er geluidgevoelige ruimten direct aan grenzen;
- Vanaf circa 30 meter van de voorste perceelsgrens bedraagt de geluidbelasting 53 dB op de begane grond en 54-55 dB op de verdiepingen. Op de begane grond wordt daarmee voldaan aan de maximale geluidbelasting om een hogere waarde te kunnen aanvragen. Op de verdiepingen zullen de ramen aan de voorzijde van de woningen in dat geval als dove gevel moeten worden uitgevoerd, als daar geluidgevoelige ruimten direct aan grenzen;
- Vanaf circa 35 meter afstand van de voorste perceelsgrens zal de geluidbelasting op zowel de begane grond als de eerste verdieping maximaal 53 dB bedragen en zal alleen de tweede verdieping met een dove gevel aan de voorzijde moeten worden uitgevoerd als daaraan geluidgevoelige ruimten grenzen.

Het bovenstaande is in beeld gebracht in een tweetal figuren, deze zijn in de bijlagen van deze toelichting opgenomen.

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal een volledig akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat voor de te bouwen bedrijfswoningen op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden dienen te worden vastgesteld. In nader akoestisch onderzoek zal één en ander nader worden uitgewerkt.

4.4. Archeologie

Inleiding

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

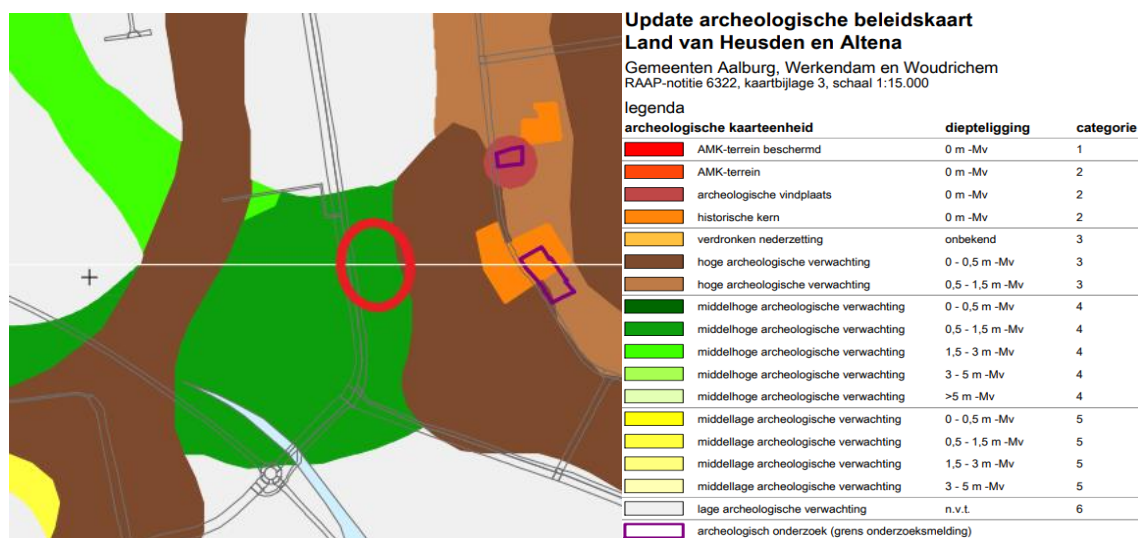
Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wamz. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven.

Gemeentelijk beleid

De Wamz heeft ertoe geleid dat de gemeente Altena 'eigen' archeologiebeleid heeft opgesteld. Dit beleid bestaat uit de "Nota Archeologie. Tot op de bodem. Update 2018" en de "Erfgoedverordening Altena 2019" zoals die op 14 januari 2019 is vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart is aangegeven waar binnen de gemeente (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar welke archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte. In de bijbehorende legenda zijn de verschillende verwachtingszones en plaatsen met een archeologische waarde weergegeven, alsmede de verwachte diepteligging daarvan. Deze zones zijn beleidsmatig gecategoriseerd; aan elke waarde of verwachtingswaarde is een diepte- en oppervlakte ondergrens gekoppeld. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente is goedgekeurd kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Relatie tot het plangebied

Onderstaand is een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter hoogte van het plangebied opgenomen. Hieruit blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit betekent dat voorafgaand aan bodemingrepen (groter dan 500m² en dieper dan 0,5 m -mv) een archeologisch onderzoek nodig is.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Transect heeft in december 2020 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Groeneweg 13, 15 en 17 in Wijk en Aalburg (gemeente Altena).

Conclusie

In het plangebied bestaat het voornemen een bestemmingsplanwijziging door te voeren om de opsplitsing van het huidige bedrijfsterrein in drie delen mogelijk te maken. Uit het archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat in het zuidelijk deel van het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat de in het rapport aangeduide zone met een hoge archeologische verwachting met behulp van een dubbelbestemming wordt opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Wanneer binnen dat gebied voor bodemingrepen een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is op die plaatsen een archeologisch vervolgonderzoek nodig. Dit onderzoek betreft dan een karterend onderzoek om de aanwezigheid van archeologische resten binnen dat betreffende gebied in beeld te brengen. Het zou daarbij in de vorm van een booronderzoek kunnen worden uitgevoerd (inventariserend veldonderzoek, karterende fase, door middel van boringen). De uitvoering van dit onderzoek zou conform methode C2 of C3 uit de SIKB-leidraad voor karterend booronderzoek kunnen plaatsvinden.



Voor het noordelijk deel van het plangebied worden geen aanvullende maatregelen voorgesteld. Op het moment dat tijdens de herontwikkeling van het gebied onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Altena).

4.5. Natuur

Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Brabant

Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNB is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNB niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB significant aantasten. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB en heeft dit in de Interim-omgevingsverordening vastgelegd.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'- principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Relatie tot plangebied

Door Blom Ecologie is een quick scan Wet natuurbeheer uitgevoerd voor de locatie Groeneweg 13, 15 en 17 te Wijk en Aalburg. De resultaten van deze quick scan zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 30 oktober 2020 met kenmerk BE/2020/772/r. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. .

Soortbescherming

De planlocatie heeft volgens Blom Ecologie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de beoogde situatie is externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden in verband met stikstof niet uit te sluiten. Daarom is nader aandacht aan het aspect stikstof besteed.

Door de Eerste Kamer is op 25 maart jl. ingestemd met de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering, welke vermoedelijk per 1 juli 2021 in werking treedt. Als gevolg van het aangenomen wetsvoorstel van de Eerste Kamer omtrent stikstokaanpak worden bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase vrijgesteld van de natuurvergunningsplicht. De realisatie van de beoogde ontwikkeling zal na 1 juli 2021 plaatvinden. Om deze reden is het niet nodig om de stikstofdepositie tijdens de bouwfase op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen.

Dit betekent dat bij ontwikkelingen enkel wordt gekeken naar stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. Daarom is met toepassing van de AERIUS Calculator 2020 de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. Doel van deze berekening is om te beoordelen of het gebruik van de beoogde bedrijfslocatie al dan niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

De nieuwe bedrijfspanden zullen gasloos gebouwd. Daarom zijn voor wat betreft het gebruik van het bedrijfsgebouw met de verkeersbewegingen relevant en het interne transport.

Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van de publicatie van het CROW "Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen", d.d. december 2018. In deze publicatie zijn kengetallen opgenomen over de verkeersgeneratie van onder andere bedrijfsfuncties. In de berekening zijn de kentallen gehanteerd voor bedrijf in de rest van de bebouwde kom in weinig tot niet stedelijk gebied. Deze kentallen stelt de verkeersgeneratie afhankelijk van de omvang van de type bedrijvigheid.

Voor de nieuwe situatie is uitgegaan dat 50% van de bedrijfslocatie wordt gebruikt voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid en dat de overige 50% van de bedrijfslocatie voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid. Verder is ervan uitgegaan dat per bedrijfslocatie een bedrijfspand worden gerealiseerd met een oppervlakte van 2.500 m² bruto vloeroppervlakte, derhalve bedrijfsbebouwing met een totale brutovloeroppervlakte van 7.500 m². Op basis van de kencijfers van het CROW (rest bebouwde kom van weinig stedelijk gebied) leidt dat tot de volgende verkeersgeneratie:

Bedrijfstype	Verkeersgeneratie per 100 m ² bvo	Brutovloeroppervlakte	Totaal
Arbeidsextensief- en bezoekersintensief	10,9	3.750 m ²	409
Arbeidsextensief en bezoekersextensief	5,7	3.750 m ²	214
			623

Wat betreft de onderverdeling van het type is in de stikstofberekening uitgegaan van de volgende verdeling:

- 50% licht verkeer: 312 verkeersbewegingen
- 20% middelzwaar verkeer: 125 verkeersbewegingen
- 30% zwaar verkeer: 188 verkeersbewegingen

Het verkeer is gemodelleerd vanaf de bedrijfslocaties tot aan de rotonde in de Provincialeweg-Oost. Op deze rotonde gaat het verkeer op in het heersende verkeer. Er is sprake van buitenwegen.

Verder is op alle 3 beoogde bedrijfsperven in de berekening rekening gehouden met een stationair draaiende zware vrachtwagen in verband met het laden en lossen op het terrein. Hiertoe is op de 3 percelen een extra rijlijn op het terrein opgenomen voor 1 vrachtwagen per etmaal met een stagnatiefactor van 100%.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de nieuwe bedrijfslocaties aan de Groeneweg 13-15-17 niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt volgens Blom Ecologie niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

4.6. Water

Inleiding

De gemeente Altena is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerprogramma 2016-2021;
- Keur Waterschap Rivierenland 2014;
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

Gemeentelijk

- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2018)

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij de invulling van het gebied zijn als volgt;

- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
 - Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m².
 - Zijn de percelen groter dan 600 m², dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak.

- Voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 100% van het perceeloppervlak.
- Verhard oppervlak van openbare verharding dient te worden berekend op basis van ontwerptekeningen of er dient een percentage te worden gehanteerd van het bruto oppervlak van de gehele wijk;
- De hoeveelheid aan te leggen water dient te worden berekend op basis van 30 cm peilstijging bij een bui van eens per 10 jaar (plus 10% vanwege klimaatontwikkeling) en/of een peilstijging tot maaiveld bij een bui van eens per 100 jaar (plus 10%). Hierbij is 10% de minimumeis van het waterschap. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een reservering van 20%;
- Rioolstelsels in uitbreidingswijken worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de erfsgrens;
- Nieuwe rioolstelsels worden berekend op minimaal een bui 09 (eens in de vijf jaar). Voor beheersing op maaiveldniveau moet een doorkijk gemaakt worden met een bui van 75 mm in 60 minuten. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en het beperken van overlast bij extreme buien;
- Het vloerpeil van woningen dient minimaal 30 cm boven het peil van de as van de weg te liggen. Dit geldt ten opzichte van de as bij een bolle weg. Bij een holle weg dient een groter verschil in acht te worden genomen;
- Het peil van de as van wegen dient minimaal 1,20 m boven het zomerpeil van oppervlaktewater te liggen;
- Extra kwel ten gevolge van eventuele aanleg van watergangen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied.

Relatie tot het plangebied

Watercompensatie

In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak (kassen, woning en inrit) op het perceel Groeneweg 13-15-17 ongeveer 13.070 m², welke als volgt is gespecificeerd:

- Kassen en bedrijfsgebouw: 6.100 m²
- Verhardingen: 6.570 m²
- Bedrijfswoning, inclusief tuinverharding: 400 m²

Voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente normaliter een verhard oppervlak van 100% van het perceeloppervlak. In de nieuw beoogde situatie hebben de gronden met een bedrijfsbestemming een oppervlakte van 17.618 m². In de beoogde situatie zal op de locatie landschappelijke inpassing plaatsvinden aan het plan daarvoor zoals beschreven in paragraaf 2.3. Dit inpassingsplan voorziet in de realisatie van groenelementen op de bedrijfslocatie. De geplande groenelementen hebben een oppervlakte van 4.400 m². Dit betekent dat de verharde oppervlakte in de nieuwe situatie circa 13.218 m² bedraagt. Uit bovenstaande berekening blijkt dat de oppervlakte aan verharding als gevolg van de geplande ontwikkeling nauwelijks toeneemt.

Mocht watercompensatie benodigd zijn, dan kan dit door middel van het verbreden van de bestaande watergangen aan de voorzijde van de locatie worden gecompenseerd.

Regen- en afvalwater

Het regenwater en het afvalwater van de bedrijfslocaties zullen gescheiden worden aangeboden tot aan de perceelsgrens.

Conclusie

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op Groeneweg 13-15-17 te Wijk en Aalburg.

4.7. Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO2) niet de 3% grens overschrijdt.

Uitgangspunt bij de bepaling van de concentratietoename is het jaar na realisatie (tracébesluiten) of het jaar van vaststelling (bestemmingsplannen, zie paragraaf 5.2). De concentraties in het maatgevende jaar van het project worden vergeleken met de luchtkwaliteit in de autonome ontwikkeling uit dat maatgevende jaar.

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

Relatie tot plangebied

NIBM

De ontwikkeling van twee extra huizen wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van de bedrijfslocatie dient deze ontwikkeling te worden vergeleken met de concentraties in het maatgevende jaar met de luchtkwaliteit in de autonome ontwikkeling uit dat maatgevende jaar.

In de bestaande situatie geldt op de locatie een bestemming op basis van een groothandel in tuinbouw- en siergewassen is toegestaan. Volgens het bestemmingsplan is daarvoor bebouwing toegestaan met een oppervlakte van maximaal 9.000 m2. De cijfers van het CROW (rest bebouwde kom van weinig stedelijk gebied) geven aan dat arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid tot maximaal 5,7 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m2 brutovloeroppervlakte leiden in weinig stedelijk gebied. Op basis van deze kentallen leidt de bestaande (autonome) situatie tot 513 verkeersbewegingen per etmaal.

Wat betreft de nieuwe situatie is uitgegaan dat 50% van de bedrijfslocatie wordt gebruikt voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid en dat de overige 50% van de bedrijfslocatie voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid. Verder is ervan uitgegaan dat per

bedrijfslocatie een bedrijfspand worden gerealiseerd met een oppervlakte van 2.500 m2 bruto vloeroppervlakte, derhalve bedrijfsbebouwing met een totale brutovloeroppervlakte van 7.500 m2. Op basis van de kencijfers van het CROW (rest bebouwde kom van weinig stedelijk gebied) leidt dat tot de volgende verkeersgeneratie:

Bedrijfstype	Verkeersgeneratie per 100 m2 bvo	Brutovloeroppervlakte	Totaal
Arbeidsextensief- en bezoekersintensief	10,9	3.750 m2	409
Arbeidsextensief en bezoekersextensief	5,7	3.750 m2	214
			623

Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat de ontwikkeling ten opzichte van de autonome situatie leidt tot een verkeerstoename van 110 verkeersbewegingen per etmaal (623 minus 513 verkeersbewegingen per etmaal). Uitgangspunt in de berekening is dat daarvan 30% zwaar verkeer en 70% licht verkeer is.

Het resultaat van de berekening van de NIBM tool laat zien dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit waarmee dit aspect geen beperking vormt voor onderhavig plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		110
Aandeel vrachtverkeer		30,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,31
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt aan de hand van de NSL-monitoringstool gekeken naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de bedrijfswoningen. Aan de hand van de dichtstbijzijnde rekenpunten (Provincialeweg-Oost) uit de bij deze monitoringstool horende kaart, wordt geconcludeerd dat de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof PM_{2.5} en PM₁₀ niet worden overschreden.

4.8 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de direct omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijke kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het wettelijke kader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij het beoordelen van de externe veiligheidssituatie wordt gekeken naar zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR). Het PR richt zich als maat voor het risico van activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden; het risicocontour. Hierbinnen mogen zich geen kwetsbare objecten zoals woningen bevinden. Het GR richt is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Relatie tot plangebied

Risicovolle inrichtingen

Ter plaatse van Groeneweg 15 bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van vijf kubieke meter. Hiervoor wordt in het Barim een veiligheidsafstand van tien meter genoemd. De realisatie van twee beoogde bedrijfswoningen geschiedt op ruime afstand van deze propaantank waarmee deze geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Risico's verbonden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water vormen geen punt van aandacht voor het plangebied.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied bevindt zich op een afstand van 1,8 km een buisleiding. Risico verbonden aan deze buisleiding behoeft met het oog op deze afstand geen nadere beschouwing.

Veiligheidszone

Op een deel van het plangebied - met name het deel direct grenzend aan de Groeneweg – is de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – explosieven' van toepassing. Voor dergelijke gebieden geldt een vergrote kans op het vinden van niet-ontplofte explosieven en is het explosievenbeleid van toepassing. Hieruit komt naar voren dat bovengenoemd deel van het plangebied verdacht is op verschoten geschutmunitie en tevens grenst aan een gebied verdacht op mijnen.

Gelet op de grootschalige bodemverstoringen die in de loop van de jaren in verband met de realisatie van de bestaande bebouwing hebben plaatsgevonden, is het niet de verwachting dat zich op de locatie nog niet-ontplofte explosieven bevinden. Voorafgaand aan de realisatie van het plan zal nader bezien worden of daadwerkelijk niet-ontplofte explosieven te verwachten zijn.

Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling op

4.9 Brandveiligheid

De woningen en de bedrijfspanden zijn vanuit verschillende richtingen benaderbaar voor hulpdiensten. Verder zullen de te realiseren woningen en de bedrijfsgebouwen voldoen aan de brandveiligheidseisen conform het Bouwbesluit. De toetsing daarvan vindt plaats in het kader van de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning.

Brandveiligheidseisen Brandweercluster Land van Heusden en Altena

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

- a. een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
- b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
- c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
- d. alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's;

2. Bluswatervoorziening

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

Let op: zoals ook voor de bereikbaarheid, betreffen dit eveneens de uitgangspunten waar een ruimtelijk plan in de basis aan moet voldoen. Het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om hier gemotiveerd van af te wijken bij bijvoorbeeld gebouwen met een lage vuurbelasting of gebouwen waar geen mensen verblijven. Al deze situaties dienen apart beoordeeld te worden en er zal door de brandweer een oordeel/adviesgegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweezorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialismespreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West Brabant).

Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

Op dit moment wordt door de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant een toolbox ontwikkeld die door gemeenten gebruikt kan worden om tot een acceptabel niveau van gelijkwaardige veiligheid te komen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

Brandveiligheid in relatie tot het plangebied

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid de nieuwe woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. De Vijfmorgen en de Enghweg zijn in geval van calamiteiten te gebruiken. Er is voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van deze wegen meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter.

2. Bluswatervoorziening

In het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure zal het plan worden voorgelegd aan de brandweer. Door de brandweer zal een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweezorgnorm

In het Dekkings- en Spreidingsplan 2015-2019 zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een nieuwe woonfunctie zoals gepland is in het plangebied, geldt een maximale opkomsttijd van 12 minuten. Ook de opkomsttijd voor het plangebied zal door de brandweer in het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure worden getoetst.

4.9. Cultuurhistorie

Inleiding

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een

ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet wordt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Er is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart is aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeld ondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen. Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.

Relatie tot plangebied

Op nevenstaande afbeelding is een uitsneden van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied zich binnen het archeologisch landschap. Deze archeologische waarden zijn reeds behandeld in paragraaf 4.4). Verder ligt de locatie eveneens niet aan waardevolle historische geografische lijnen.

Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat op de planlocatie geen bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig zijn en dat cultuurhistorie derhalve geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.10. Verkeer en parkeren

Verkeer

Aangaande verkeersgeneratie leidt de realisatie van twee nieuwe bedrijfswoningen tezamen met de realisatie van drie bedrijfspanden in de categorie arbeids- en bezoeker extensieve bedrijf tot een totale verkeersgeneratie van 296,2 gemotoriseerde verplaatsingen per etmaal; 11,2 op basis van de twee extra woningen en 285 op basis van het totale bedrijfsploeroppervlak van 5000 m². Hierbij wordt conform de 'Nota parkeernormen Altena' gerekend met de CROW-kentallen op basis van een ligging in de rest bebouwde kom van weinig stedelijk gebied.

De Groeneweg waar een snelheidsregime van 60 km/u geldt biedt samen met de N267 op een afstand van minder dan 500 meter voldoende ontsluitingsmogelijkheden.

Parkeren

Voor woningen zijn door de gemeente Altena vaste parkeernormen opgeteld welke niet onderhevig zijn aan wijziging in de CROW-publicaties. Op basis van deze normen – zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen Altena' (d.d. 15 december 2020) – geldt voor een vrijstaand huis een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats.

In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat bij de bouw van de bedrijfsgebouwen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Daarvoor zijn voor verschillende bedrijfstypen de minimale en maximale parkeernormen opgenomen. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeernormen van het CROW (publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', publicatie 381, d.d. december 2018). Concreet worden in het bestemmingsplan de volgende normen gehanteerd:

Bedrijfsactiviteiten	Aantal parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	
	<i>minimaal</i>	<i>maximaal</i>
Arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven (loodsen, opslag en transportbedrijf)	0,8	1,3
Arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,1	2,6

Op basis voorstaande wordt geconcludeerd dat de gehele bedrijfsbebouwing (5000 m² BVO) tot een parkeerbehoefte leidt van maximaal 65 parkeerplaatsen. Dit betekent een parkeerbehoefte van circa 22 parkeerplaatsen per bedrijfsterrein. In combinatie met voorgenoemde parkeernorm van 2,5 parkeerplaats voor vrijstaande huizen brengt dit de totale parkeerbehoefte per perceel op 22,5 parkeerplaatsen. Hierin wordt op eigen terrein voorzien.

4.11. Kabels en leidingen

Op ruim vijf kilometer afstand bevindt zich een 150 kV bovengrondse hoogspanningslijn door het noordelijke deel van de gemeente Waalwijk. Deze afstand is ruim voldoende om eventuele effecten in het plangebied te voorkomen. Daarnaast bevindt zich ten westen van het plangebied een buisleiding op een afstand van ongeveer 1,8 kilometer, deze afstand is groot genoeg om te kunnen spreken van een te verwaarlozen invloed op het plangebied. Er wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van ruimtelijk relevant kabels en leidingen.

4.12. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Beleid en regelgeving

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens dient in geval van een woningbouwontwikkeling te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

Relatie tot het plangebied

De locatie ligt aan de druk bereden Groeneweg. Daarnaast bevinden zich aan de Groeneweg diverse bedrijfslocatie en een buitensportaccommodatie. Gezien deze ligging kan de locatie Groeneweg 13-15-17 worden gekwalificeerd als een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden in dit geval daarom met één afstandstap worden verlaagd.

De voorgestane ontwikkeling op Groeneweg 13-15-17 voorziet in vestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Op grond van de genoemde VNG-Brochure geldt voor dergelijke bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Binnen deze richtafstand bevinden zich geen milieugevoelige functies.

De ontwikkeling voorziet tevens in de bouw van 2 nieuwe bedrijfswoningen. Daarom is bezien of omliggende bedrijfsfuncties een belemmering vormen voor deze nieuwe woningen. Hieruit volgt bovendien of omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de realisatie van voorgenomen bedrijfswoningen. In onderstaand overzicht zijn de omliggende bedrijfsfunctie opgenomen met daarbij de geldende milieucategorie, richtafstand en afstand tot de beoogde woningen.

Adres	Bedrijfsactiviteit	Milieu-categorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot nieuwe woningen	Voldoet wel/niet
Groeneweg 9-11	handelskwekerij	2	10 meter	Circa 60 meter	Voldoet
Groeneweg 19-21	handelskwekerij	2	10 meter	Circa 35 meter	Voldoet

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven wordt voldaan.

Omdat binnen het plangebied meerdere bedrijfsbestemmingen en bedrijfswoningen worden gerealiseerd, dient tevens te worden bezien of aan de richtafstanden tussen de bedrijfsbestemmingen en bedrijfswoningen binnen het plangebied wordt voldaan. Zoals gezegd betreft het bedrijven in milieucategorie 2 en geldt hiervoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter.

Voor alle drie de percelen geldt dat de afstand van de bedrijfswoning tot naastgelegen bedrijfsperceel minimaal 10 meter bedraagt en derhalve aan de richtafstanden wordt voldaan. Bovendien zijn de inritten van de drie bedrijfspercelen op ruime afstand van naastgelegen bedrijfswoningen gesitueerd en worden de percelen van elkaar gescheiden groene landschappelijke inpassingsstroken. Hiermee wordt geluidsoverlast als gevolg van verkeersbewegingen beperkt.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5. Juridische aspecten

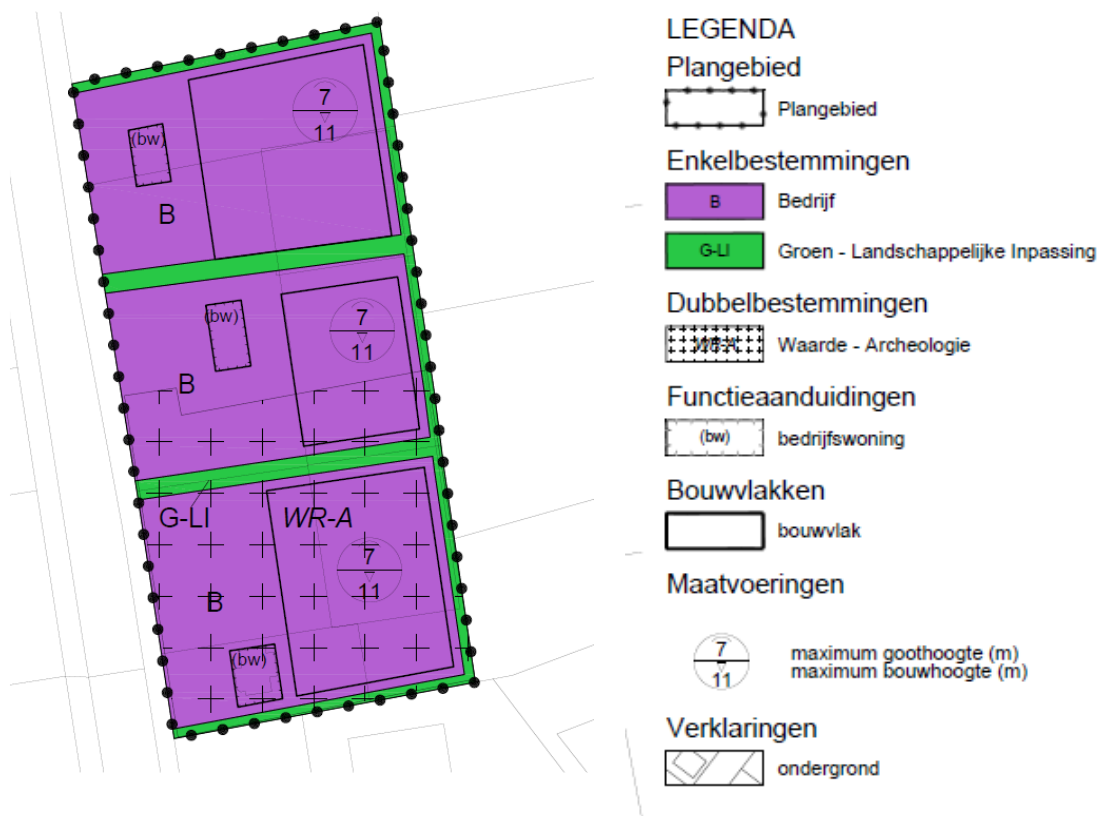
5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op de locatie aan de Groeneweg 13-15-17. Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit..

5.2 Analoge plankkaart

Hieronder is een afbeelding van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding

5.3 Opbouw regels en verbeelding

Algemeen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen: “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend (artikel 2). In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Inleidende bepalingen

De inleidende bepalingen bestaan uit 2 artikelen. Ten eerste betreft de begripsbepalingen waar een groot aantal begrippen die in de regels worden gebruikt, worden gedefinieerd. Het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Bestemmingen

Bedrijf

De te ontwikkelen bedrijfspervenien zijn bestemd als “Bedrijf”. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Het is mogelijk om met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid andere bedrijven toe te staan indien zijn qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met milieucategorie 1 en 2.

De bedrijfsgebouwen zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De toegestane bouw- en goothoogte voor de bedrijfsgebouwen zijn eveneens op de verbeelding weergegeven. Verder bestaat de verplichting om de bedrijfsgebouwen af te dekken met een kap.

Voor de bedrijfswoningen zijn aanduidingen opgenomen op de verbeeldingen. Tevens gelden voor de bedrijfswoningen specifieke bouwregels.

Groen-Landschappelijke inpassing

De bestemming “Groen-Landschappelijke inpassing” wordt gebruikt voor de landschappelijke maatregelen rondom de geprojecteerde bedrijfspervenien.

Waarde Archeologie

De bestemming Waarde - Archeologie is opgenomen voor de bescherming van de mogelijke archeologische waarden in het plangebied. . Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de gronden dat volgens het archeologisch onderzoek een hoge archeologische verwachting heeft nog geen archeologische verstoring heeft plaatsgevonden. Op basis van het ter plaatse uitgevoerde archeologische onderzoek is in de dubbelbestemming bepaald dat er uitsluitend mag worden gebouwd voor zover te bebouwen oppervlakten van projectgebieden niet groter zijn dan 500 m² en niet dieper gaan dan 50 centimeter. Wanneer ingrepen worden gedaan die hier niet aan voldoen dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezige archeologische waarden.

Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen aangaande ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een aantal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt

Verder is opgenomen in de gebruiksregels opgenomen dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.

Algemene afwijkingsregels

Met de algemene afwijkingsregels kan voor enkele algemene onderwerpen afgeweken worden van hetgeen is vastgelegd in de specifieke bestemmingen. Onderwerpen waarvoor een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen zijn onder meer het met 10% afwijken van in het plan aangegeven percentages voor oppervlakten en bouwhoogtes. Tevens is een regeling opgenomen in verband met eventuele meetverschillen.

Overgangsrecht

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde vergunning mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn onder andere de bouw van een of meer woningen.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond

7. Overleg

7.1 Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan die wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

PM: resultaten vooroverleg

7.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

PM: resultaten overleg

Bijlagen

Landschappelijke inpassing

Rekenresultaten akoestische berekening

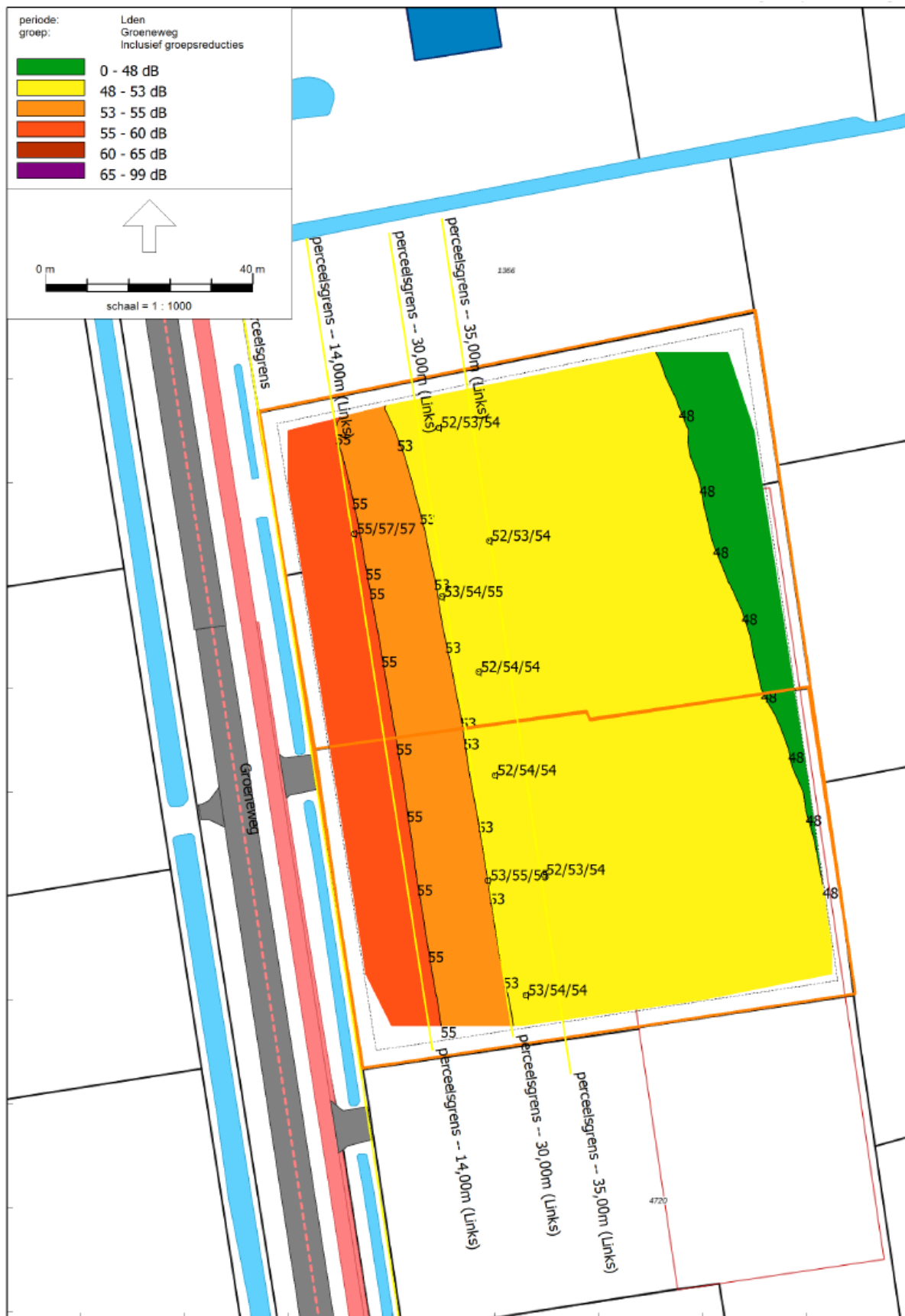
Bodemonderzoek

Archeologisch onderzoek

Quick scan Wet natuurbescherming

AERIUS-berekening

Bijlage: Rekenresultaat op grid 1,5 meter hoogte



Bijlage: Rekenresultaat op grid 4,5 meter hoogte

