

Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat 44 en omgeving, Drongelen"

Vanaf 27 mei 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Kruisstraat 44 en omgeving, Drongelen" voor 4 weken ter inzage gelegen. Toen het bestemmingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. In deze nota staan de ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het gaat om een bestemmingsplan dat 12 woningen, waarvan 7 ruimte voor ruimte woningen, mogelijk maakt op gronden bij Kruisstraat 44 (en omgeving) in Drongelen. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een reactie gestuurd?

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

1. Inspreker 1, d.d. 6 juni 2021
2. Inspreker 2, d.d. 23 juni 2021
3. Provincie Noord Brabant, d.d. 1 september 2021
4. Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 10 juni 2021
5. Waterschap Rivierenland, 11 juni 2021;
6. GGD, 18 juni 2021

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de inspraakreacties met gemeentelijke beantwoording.
Hoofdstuk 2: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het (wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.
Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording inspraakreacties

1. Inspraakreactie: Inspreker 1	
Ontvangstdatum: 6 juni 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Inspreker geeft aan dat het initiatief een impuls zal zijn voor de groei en levendigheid van Drongelen. Dit wordt door inspreker gewaardeerd. Tegelijkertijd maakt inspreker zich zorgen over de verkeersveiligheid.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid en het beperken van de snelheid actief te borgen.</p> <p>Door het creëren van een reguliere kruising en twee nieuwe inritten worden toegevoegd aan een tracé waar de maximum snelheid veelvuldig wordt overschreden, wordt op voorhand een ongewenste en onveilige situatie gecreëerd.</p> <p>De eerder getroffen maatregelen hebben niet geleid tot een verlaging van de gereden snelheden op het tracé.</p>	<p>Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 12 vrijstaande koopwoningen mogelijk gemaakt. Dit laat zich vertalen in een toename van ongeveer 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal.</p> <p>In de huidige situatie bedraagt de verkeersintensiteit van de Kruisstraat 1.175 mvt per etmaal. Voorliggend plan leidt tot een zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande situatie. Deze toename zal verkeerskundig geen belemmering opleveren.</p> <p>Daarnaast is er voor gekozen de aansluiting van het plangebied te leggen ter plaatse van de bestaande T-splitsing. Hiermee wordt de bestaande kruising wel uitgebreid, maar zorgt de aansluiting niet voor een extra kruispunt. De verkeersveiligheid zal hierdoor niet significant wijzigen.</p> <p>Daarnaast valt het tracé buiten het plangebied. Aanpassingen aan de weg zelf vallen derhalve buiten dit bestemmingsplan.</p> <p>De verkeersveiligheid is echter wel een belangrijk aspect en de gemeente blijft de situatie in de gaten houden.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

2. Inspraakreactie: Inspreker 2	
Ontvangstdatum: 23 juni 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Inspreker geeft aan dat hij vreest in zijn bedrijfsvoering (verder) beperkt te worden door de komst van de nieuwe woningen. De woningen worden te dicht op de</p>	<p>De afgelopen jaren zijn er vele uitspraken gedaan door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het rekening houden met spuitvrije zones. Volgens vaste</p>

<p>sputzone gebouwd. De nieuwe watergang grenst direct aan het perceel van inspreker. Je kan niet spuiten langs een watergang.</p> <p>De voorgestelde spuitzone van 21 meter lijkt niet te voldoen aan de landelijke regelgeving.</p> <p>Door wie en hoe wordt de nieuwe watergang onderhouden? Is het niet beter om een bestaande watergang te verbreden.</p> <p>Ter bescherming van de drift moet er een haag komen. Waar wordt deze haag geplaatst en hoe wordt deze haag onderhouden?</p>	<p>jurisprudentie is een afstand van 50 meter voldoende gebleken. Het is ook mogelijk om kortere afstanden aan te houden, mits er wordt aangetoond dat deze afstanden voldoende zijn om te blijven spreken van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Gelet op deze jurisprudentie en de feitelijke situatie is het stedenbouwkundig plan aangepast. De kavels van de woningen zijn minder diep gemaakt ten einde een zonering van 50 meter mogelijk te maken, conform de huidige gangbare richtafstand met betrekking tot spuitvrije zones.</p> <p>Daarnaast is de watergang vervangen door een tweetal wadi's. De wateropvang is hiermee afdoende geregeld zonder dat het problemen oplevert voor het spuiten. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud.</p> <p>De paragrafen 2.5.1, 3.2, 3.3 5.1.3 van de plantoelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan zullen met deze informatie worden aangevuld.</p> <p>Inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
---	---

2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: provincie Noord-Brabant	
Ontvangstdatum: 1 september 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Provincie Noord-Brabant geeft aan dat ze zich voor kan stellen dat het saneren van een agrarisch bedrijf op deze locatie en het realiseren van woningen een gewenste ontwikkeling is. Echter vraagt zij nog aandacht voor een goede verbinding tussen de nieuwe woonbuurt en de kern van Drongelen. De nieuwe buurt moet een onderdeel van de stedelijke structuur worden. Het totale plan zorgt voor een meer robuuste verbinding met de kern. Echter wordt nu alleen het noordelijk deel gerealiseerd. Dit maakt dat de huidige ruimtelijke structuren nog niet voldoende aansluiten bij de kern. Omdat niet met voldoende zekerheid uitgegaan kan worden van meer woningbouwontwikkeling aan de oostkant van Drongelen verzoeken wij u om de ruimtelijke structuren van het plan meer aan te sluiten op de kern van Drongelen.</p>	<p>De Kruisstraat is de belangrijkste weg in Drongelen en heeft aan de zuidkant een duidelijke opbouw van buiten naar binnen, van open naar gesloten. Langs deze straat komt vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing voor, met ter plaatse van de kern een verdichting. Ook aan de westzijde is er een subtiele overgang van de polder naar het dorp. Aan de noordzijde is dit in mindere mate het geval. Er is geen sprake van een passend overgangsgebied tussen dorp en landschap.</p> <p>Voorliggend plan is n.a.v. van reactie PNB aangepast en zorgt nu voor een duidelijke opbouw van buiten naar binnen, en van open naar gesloten. Ter plaatse van het plangebied wordt enerzijds aangesloten op de lintbebouwing waardoor de beleving hiervan behouden en versterkt wordt. Anderzijds zorgt de bebouwing achter het lint voor een meer natuurlijke overgang met het landschap, waarin groen en doorzichten gerespecteerd worden.</p> <p>Paragraaf 3.2 van de toelichting wordt aan de hand van deze informatie aangepast.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing.</p>
<p>De planologische aanvaardbaarheid van de ruimte voor ruimte woningen wordt gemotiveerd vanuit de ligging in een kernrandzone. De provincie is van mening dat daar geen sprake van is. De kern Drongelen heeft een duidelijke begrenzing en gaat daarna over in het meer open buitengebied.</p>	<p>Paragraaf 2.6 'Gemengd landelijk gebied' zal worden herschreven. Hierin zal worden aangegeven dat in hoofdstuk 2 is onderbouwd waarom nieuwe woningbouw binnen het 'Gemengd landelijk gebied' toch mogelijk is.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing.</p>
<p>De provincie stelt dat bij een ontwikkeling boven de tien woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Nu wordt geredeneerd dat door de ontwikkeling op te splitsen, in een aantal van vijf woningen in het verstedelijking afweegbaar gebied en een aantal van zeven woningen als RvR-woningen, deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling gezien hoeft</p>	<p>Volgens de Nota van Toelichting van de Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De ruimte-voor-ruimtewoningen dienen daarom buiten beschouwing te worden gelaten voor</p>

<p>te worden. De provincie gaat niet mee gaan in deze redenatie. Het blijft in haar ogen een totale ontwikkeling van twaalf nieuw te bouwen woningen en daarmee een stedelijke ontwikkeling.</p> <p>De provincie geeft daarbij tevens aan dat zeven woningen worden op basis van artikel 3.8o IOV gerealiseerd. In deze artikelen worden een aantal voorwaarden gesteld. Daarbij is gebleken dat nog niet voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld worden. Daarnaast moet voldaan worden aan de basisprincipes uit de IOV zoals zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.6) en Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV).</p>	<p>de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.</p> <p>Het aantal overige woningen bedraagt vijf woningen. Conform jurisprudentie vormt dit geen stedelijke ontwikkeling. Er hoeft als gevolg daarvan strikt genomen dus ook geen afweging in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking plaats te vinden. Echter is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar deze ontwikkeling als ware het toch een stedelijke ontwikkeling.</p> <p>In paragraaf 4.1.3 wordt de paragraaf aangevuld met de volgende tekst: <i>In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch naar deze ontwikkeling gekeken als ware het een stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 2 is nader onderbouwd waarom uitbreiding van Drongelen op deze locatie passend is en toevoeging van 5 reguliere woningen aan het woningbestand is passend binnen het woningbouwprogramma.</i></p> <p>Een ruimtelijk-functionele analyse op grond van de lagenbenadering is uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat een uitbreiding van Drongelen aan de zuidwestzijde of in het centrum niet voor de hand liggen, terwijl de noordzijde van het dorp kansen biedt om dit gebied meer te integreren in zowel het dorp als het landschap. Een ontwikkeling aan het oude lint van de Kruisstraat past bij de andere uitlopers vanuit de kern naar het buitengebied. Het kan daarmee een passend overgangsgebied vormen tussen de kern Drongelen enerzijds en het polderlandschap anderzijds.</p> <p>De uitgebreide analyse van onder andere het zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering zal in hoofdstuk 2 en 4 van de toelichting worden toegevoegd.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing</p>
<p>De provincie wijst erop dat om de totale ontwikkeling mogelijk te maken een herbegrenzing moet plaatsvinden. Zij vraagt derhalve om een onderbouwing te maken die toelicht waarom een herbegrenzing van het verstedelijking</p>	<p>De ruimtelijk-functionele analyse, zoals hierboven genoemd toont o.a. door middel van de lagenbenadering de wenselijk- en geschiktheid aan van de voorliggende nieuwbouwoontwikkeling. Het plangebied is daarbij wel onderdeel van het landelijke</p>

<p>afweegbaar gebied, wenselijk is waarbij rekening moet worden gehouden met de toepassing van de lagenbenadering artikel 3.7 IOV. Daarnaast moet het ook in de context worden geplaatst van verdere woningbouwontwikkelingen van Drongelen.</p> <p>In de onderbouwing voor het verleggen van het verstedelijking afweegbaar gebied moet niet alleen naar het plangebied gekeken worden, maar naar de gehele oostzijde van de kern Drongelen.</p>	<p>gebied. Omdat er woningen worden toegevoegd, wordt het stedelijk gebied uitgebreid. Herbegrenzing is daarmee niet alleen voorspelbaar maar ook noodzakelijk.</p> <p>In het bijzonder betreft het plan de realisatie van twaalf grondgebonden woningen aan de noordzijde van Drongelen als uitbreiding van de kern. Hiermee wordt de ontwikkeling van de kern aan de noordzijde op passende wijze vormgegeven en afgerond. Door de grenswijziging ligt alle bebouwing van het te wijzigen gebied in het 'Landelijke kern, Stedelijk gebied'. De wijziging is daarmee doelmatig en conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.</p> <p>Gezien de eerder genoemde analyse is het voorstelbaar dat in plaats van ten zuiden van Drongelen het gebied tussen de ontwikkeling Gansoyen en voorliggende nieuwbouwontwikkeling in de toekomst een nieuwe ontwikkeling ontstaat. Deze locatie zorgt dan voor een afronding van kern aan de oostzijde. Omdat hier nog geen concreet plan voor is, is een aanwijzing als zone 'Verstedelijking afweegbaar' binnen het Landelijk gebied voorstelbaar. Het verdwijnen van de bedrijfspercelen, een groot agrarisch bouwvlak en de bijbehorende ontstening, leveren daarbij een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit op waardoor het passend is binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.</p> <p>De onderbouwing voor de herbegrenzing zal in paragraaf 4.2. van de toelichting worden toegevoegd.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing</p>
<p>Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De investering die voor de kwaliteitsverbetering landschap gevraagd wordt, wordt al voor een deel geïnvesteerd in het plangebied. Hoe is</p>	<p>Naar aanleiding van het uitgangspunt ten aanzien van het leveren van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening heeft de gemeente Altena de "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019" vastgesteld. In deze regeling is opgenomen dat de basisinspanning bij individuele ontwikkelingen 20% bedraagt van de waardevermeerdering van de grond.</p>

<p>vanuit een goede analyse van het landschap gekomen tot de voorgestelde maatregelen? Vanuit de regeling wordt ingezet op kwaliteitsverbetering, dus het toevoegen van kwaliteiten. Wij vragen u om een onderbouwing voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe te voegen als er sprake is van een nieuw ruimtelijk ontwerp van het plangebied.</p>	<p>In het voorliggend plan wordt een wandelpad aangelegd langs het akker-/weiland, een toevoeging aan biodiversiteit in de vorm van bloem- en kruidenrijke randen, een poel/natuuroever ontgraven en een heg behouden. De bijbehorende investering overtreft de benodigde investering. De kwaliteitsverbetering wordt daarnaast middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. De kwaliteitsverbetering is daarmee financieel, juridisch en feitelijk geborgd.</p> <p>Paragraaf 4.3 zal met deze informatie worden aangevuld.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
---	--

2. Reactie wettelijk vooroverleg: Brandweer Midden- en West-Brabant	
Ontvangstdatum: 10 juni 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Brandweer Midden- en West-Brabant geeft aan dat het plangebied buiten een afstand van 200 meter van de buisleiding van de Gasunie ligt. Er kan worden volstaan met het standaardadvies voor externe veiligheid.</p>	<p>Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>De bereikbaarheid van het plangebied is beoordeeld aan de hand van afdeling 6.8 van het Bouwbesluit 2012 en de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening. Ten aanzien van de bereikbaarheid is in het voorontwerp niets of onvoldoende vermeld. De volgende aandachtspunten worden meegegeven:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De erftoegangswegen dienen uitgevoerd te worden met een minimale wegbreedte van 4,5 meter; 2. Doodlopende wegen dienen te voldoen aan de eisen voor doodlopende wegen; 3. De wegen in het plangebied dienen te zijn voorzien van een verharding die geschikt is voor genoemde aslasten, totaalgewichten en stempeldruk. <p>Voor het plangebied is een doodlopende weg van toepassing. Uit de stukken wordt niet duidelijk hoe lang de doodlopende weg wordt. Geadviseerd wordt om de</p>	<p>Naar aanleiding van o.a. de spuitzone-normering, is gekomen tot een aangepaste stedenbouwkundige opzet. In deze opzet is eveneens aandacht besteed aan de doodlopende weg. Aan het eind van deze weg is een keerlus toegevoegd en de weg zelf is breder dan vijf meter. Als gevolg is aandacht besteed aan de genoemde punten en wordt voldaan aan de eisen voor doodlopende wegen.</p> <p>Daarnaast is er voor noodsituaties een extra ontsluitingsmogelijkheid met het zuidelijk gelegen bedrijfsperceel conform afspraak in de koopovereenkomst met de huidige eigenaar. Dit is middels de anterieure overeenkomst geregeld.</p> <p>De paragraaf/paragrafen 3.2 en 5.1.3 van de plantoelichting en de verbeelding van het</p>

voorgestelde weg niet toe te staan. Aanvullend wordt geadviseerd om het aspect bereikbaarheid verder uit te werken.	bestemmingsplan zullen met deze informatie worden aangevuld Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Voor de bepaling van de benodigde bluswatervoorziening zijn de bouwwerken beoordeeld als woonfuncties in het gebiedstype woonwijken, maximaal 4 bouwlagen bouw vanaf 1945. Uit de meest actuele gegevens van de brandweer blijkt dat in de buurt van het plangebied bluswatervoorzieningen (twee) aanwezig zijn. Op basis hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot bluswatervoorzieningen. Aanvullende voorzieningen zijn niet nodig.	Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.
De bouwwerken betreffen nieuwe woonfuncties waarbij een opkomsttijd geldt van 12 minuten. Op grond van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerpost in ca. 10 minuten op de locatie kan zijn. Aan de opkomsttijd wordt voldaan.	Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap Rivierenland	
Ontvangstdatum: 11 juni 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Het Waterschap geeft aan dat zij niet afwijzend staan ten opzichte van het plan. Er zijn wel een aantal relevante aandachtspunten.</p> <p>De compensatie, i.v.m. de toename van het verhard oppervlak, wordt gerealiseerd door het maken van een nieuwe waterloop, die aan de noordzijde wordt verbonden met het bestaande watersysteem. De berekening van de compensatie is theoretisch juist en er wordt voldoende waterberging gerealiseerd. De uitwerking hiervan (bijlage 11 van het voorontwerp) is niet geheel duidelijk.</p>	<p>De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de reacties en voortschrijdend inzicht het stedenbouwkundig plan aangepast.</p> <p>De eerder geplande watergang is hierin vervangen door een tweetal wadi's. Door deze aanpassing is de wateropvang afdoende geregeld zonder dat het daarnaast problemen oplevert voor het spuiten. Daarnaast worden de waterbergingen juridisch verankerd in de planregels door middel van een voorwaardelijke verplichting.</p> <p>De paragrafen 3.1, 3.2 en 5.3.4 van de plantoelichting, de voorschriften en de verbeelding van het bestemmingsplan zullen met deze informatie worden aangevuld.</p>

	Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan
Het gebied is kwelgevoelig. In de waterparagraaf dient hier aandacht aan te worden besteed.	Omdat de nadere uitwerking van de waterhuishouding plaats zal vinden tijdens het civieltechnisch ontwerp zal in de paragraaf 5.3.3. de volgende zinsnede worden opgenomen: Door de samenstelling van de bodem is het gebied kwelgevoelig. In de nadere uitwerking van het plan zullen eventueel benodigde maatregelen om overlast door grondwater te voorkomen worden onderzocht. Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
De 3 opritten in het plan, zijn dit bruggen of duikers?	De drie opritten aan de westzijde van het plangebied betreffen duikers. Vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing
Langs de bestaande b-watergang dient een beschermingszone van 1 meter te worden vrijgehouden. In het noordelijke deel lijkt deze zone beplant te worden.	In de herziene stedenbouwkundige opzet is een beschermingszone van een meter toegevoegd. Het onderhoud van de watergang wordt daarmee mogelijk gemaakt. Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Reactie wettelijk vooroverleg: GGD	
Ontvangstdatum: 18 juni 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
De GGD geeft in haar reactie aan dat de loodconcentratie in de bodem kan een aandachtspunt zijn wanneer de gemeente voor de bodemkwaliteit een voldoende bodemkwaliteit voor een grote moestuin wil hanteren.	Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.
De cumulatieve geluidsbelasting overschrijdt de gezondheidkundige advieswaarde. Geadviseerd wordt om te zorgen voor een geluidluwe zijde.	Het uitgevoerde akoestisch onderzoek verkeerslawaai toont aan dat de cumulatieve geluidsbelasting de gezondheidkundige advieswaarde alleen overschrijdt bij het deel van de Kruisstraat waar een maximale snelheid van 60 km/uur geldt. De eventueel te nemen maatregelen om aan deze advieswaarde te voldoen zijn echter o.a. afhankelijk van de exacte locatie en positionering van de te bouwen woningen

	<p>t.o.v. de aangegeven bouwvlakken. Naast het feit dat nieuwe woningen altijd aan de wet- en regelgeving voor nieuwbouw moeten voldoen, zullen kopers geadviseerd worden om een geluidluwe zijde te realiseren en bij het ontwerp van de woning rekening te houden met de situering van geluidgevoelige ruimten in de woning.</p> <p>Aan paragraaf 5.1.6 zal worden toegevoegd dat wordt geadviseerd bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met de situering van de geluidgevoelige ruimten in de woning.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>De spuitzone van 21 meter is niet voldoende onderbouwd. Het is niet duidelijk of het onderzoek waarnaar wordt verwezen voldoet en of aan de voorwaarde uit dat onderzoek wordt voldaan.</p>	<p>Gelet op de vaste jurisprudentie en de feitelijke situatie is het stedenbouwkundig plan aangepast. In het plan is een toegankelijk landschappelijk overgangsgebied toegevoegd. Dit gebied, dat ook gebruik wordt voor o.a. waterberging, maakt het mogelijk om een afstand van 50 meter ten opzichte van de spuitzone in het aangrenzend oostelijk gelegen perceel mogelijk te maken. Deze afstand is conform de huidige gangbare normen met betrekking tot spuitvrije zones.</p> <p>De paragrafen 3.2, 5.1.3 van de plantoelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan zullen met deze informatie worden aangevuld.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>De meest nabijgelegen veehouderij ligt binnen een afstand van 250 meter van de geplande woningen. Op basis van de beschikbare gegevens rond geur lijkt er geen sprake te zijn van een overbelasting. Geadviseerd wordt na te gaan of in de omgeving van het plangebied dieren worden gehouden waarvoor een wettelijke geuremissiefactor is vastgesteld.</p>	<p>In de Wet geurhinder en veehouderij wordt onderscheid gemaakt in dieren met een geuremissiefactor en dieren zonder geuremissiefactor. Op grond van deze wetgeving is melkvee geen geuremissiefactor toegekend. Dit houdt in dat de vaste afstand van 100 meter tot het bouwvlak van veehouderijen moet worden aangehouden.</p> <p>De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op grofweg 200 meter afstand. Dit is inderdaad minder dan de 250 meter zoals genoemd door de GGD, maar wel op meer dan de te hanteren afstand van 100 meter. Gelet op dit</p>

	<p>gegeven voorziet het bestemmingsplan in een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.</p> <p>Vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing.</p>
--	--

3. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

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

Wijzigingen:

1.	Volgens jurisprudentie is een afstand van 50 meter voldoende m.b.t. spuitvrije zones. Deze norm wordt overgenomen. De paragrafen 2.5.1, 3.2, 5.1.3 van de plantoelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast en aangevuld.
2.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een nadere onderbouwing noodzakelijk waarom uitbreiding van Drongelen op deze locatie passend is en waarom de toevoeging van 5 reguliere woningen aan het woningbestand passend is binnen het woningbouwprogramma. De uitgebreide analyse van het zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering zullen in hoofdstuk 2 en 4 worden toegevoegd. Paragraaf 3.2 van de toelichting wordt tevens aangepast om te onderbouwen dat de ruimtelijke structuur van het plan aansluit op de kern van Drongelen.
3.	Sinds het voorontwerp zijn meerdere parapluplannen in werking getreden. Deze zullen worden doorgevoerd in het plan. De bestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde – Cultuurhistorie zijn ingevoegd in de toelichting, voorschriften en verbeelding van het bestemmingsplan..
4.	De paragraaf/paragrafen 3.2 en 5.1.3 van de plantoelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan zullen worden aangevuld met informatie over de keerlus en de extra ontsluitingsmogelijkheid met het zuidelijk gelegen bedrijfsperceel voor noodsituaties.
5.	De eerder geplande watergang is hierin vervangen door een tweetal wadi's. Door deze aanpassing is de wateropvang afdoende geregeld zonder dat het daarnaast problemen oplevert voor het spuiten. Daarnaast worden de waterbergingen juridisch verankerd in de planregels door middel van een voorwaardelijke verplichting. De paragrafen 3.1, 3.2 en 5.3.4 van de plantoelichting, de voorschriften en de verbeelding van het bestemmingsplan zullen met deze informatie worden aangevuld
6.	Aan paragraaf 5.1.6 zal worden toegevoegd dat wordt geadviseerd bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met de situering van de geluidgevoelige ruimten in de woning.
7.	De paragrafen 3.1, 3.2 en 5.3.4 van de plantoelichting, de voorschriften en de verbeelding van het bestemmingsplan zullen met deze informatie worden aangevuld.
8.	In de herziene stedenbouwkundige opzet is een beschermingszone van een meter toegevoegd langs de B-watergang. Het onderhoud van de watergang wordt daarmee mogelijk gemaakt. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast.