

PLANTOELICHTING

Buitengebied, herziening Veldstraat 71b Wijk en Aalburg

NL.IMRO.1959.bpVeldstraat71b-ON01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Plantoelichting
Buitengebied, herziening Veldstraat 71b Wijk en Aalburg**

Projectnummer: 2019.124
Versie: 25-05-2023

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Contactpersoon: mr. David Wintraecken en Teun van de Camp Msc.
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Algemeen: aanleiding en planvoornemen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Doel bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	9
2. Beschrijving bestaande situatie	11
3. Ruimtelijk beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Regionaal beleid	23
3.5 Gemeentelijk beleid	24
4. Randvoorwaarden	30
4.1 Algemeen	30
4.2 Geluid	30
4.3 Milieuhinderlijke bedrijvigheid	31
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	33
4.5 Milieueffectrapportage	35
4.6 Bodem	37
4.7 Water	37
4.8 Luchtkwaliteit	38
4.9 Flora en fauna en stikstofdepositie	40
4.10 Historische kwaliteit	43
4.11 Verkeer en parkeren	44
4.12 Niet gesprongen explosieven (NGE's)	47
5. Planbeschrijving	49
5.1 Beoogde situatie	49
5.2 Stedenbouwkundig plan: ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit	50
5.3 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering	51
6. Juridische aspecten	55
6.1 Algemeen	55
6.2 Systematiek van de regels	55
7. Economische uitvoerbaarheid	56
8. Overleg	57

Bijlage

1. Landschappelijke inpassing & Ruimtelijke kwaliteitsverbetering Veldstraat 71b Wijk en Aalburg, GV Advies, 20-12-2022
2. Advies Veiligheidsregio / Brandweer Midden- en West-Brabant, 03-11-2022
3. Verkennend bodemonderzoek Veldstraat 71b Wijk en Aalburg, MILON, projectnummer: 20191651-1, 23-06-22
4. Watertoets ter plaatse van de Veldstraat 71b te Wijk en Aalburg, MILON, projectnummer: 20221117, 12-01-23
5. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Veldstraat 71b te Wijk en Aalburg, Blom Ecologie, kenmerk: BE/2019/441/r, 28-06-2019, revisie op 24-01-2022)
6. Stikstofdepositieonderzoek Veldstraat 71b, Wijk en Aalburg, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20220093.v02, 15-03-2022
5.1 AERIUS
7. Bureau voor Archeologie Rapport 1198 Veldstraat 71b, Wijk en Aalburg, gemeente Altena: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase, 09-08-2022
8. Nota van Inspraak en Vooroverleg

1. Inleiding

1.1 Algemeen: aanleiding en planvoornemen

Initiatiefnemer exploiteert een groothandel in kunststoffen welke sinds januari 2012 actief is. Kunststof leidingsystemen, beregening, epdm vijverfolie en dakbedekking waren tot 2014 de hoofdpijlers. Sinds 2014 is er veel veranderd in en om het bedrijf. Zo is het bedrijf een compleet nieuwe weg ingeslagen en ligt de focus op zaken doen met ondernemers (Business-to-Business). Het assortiment is veranderd en uitgebreid naar inkoop van kunststof halffabricaten. Hoofdactiviteit is geworden de groothandel in kunststof en het uitvoeren van lichte bewerkingen van kunststoffen.

De webshop van initiatiefnemer genereert tussen 23.000 en 25.000 bezoekers per maand wat sinds 4 jaar tijd reeds meer dan 10.000 orders heeft opgeleverd. Op dit moment is initiatiefnemer bezig het succes te verbeteren naar een inlog voor klanten, deze kunnen op hun beurt meteen de korting zien en vanaf huis of de werkplaats bestellen. Ideaal, want naast deze verbetering zal ook de service aangescherpt worden. Initiatiefnemer zal binnen een straal van 15 km de orders dezelfde of uiterlijk de volgende dag afleveren. Dit betekent minder verkeer op het terrein, omdat initiatiefnemer de materialen verzamelt en één keer per dag uitlevert.

Klanten, voornamelijk bedrijfsmatige, komen uit Nederland, België, Luxemburg, Duitsland en Canada. Vervoer naar deze klanten geschiedt met twee eigen bestelauto's. Daarnaast vervoeren transporteurs de materialen naar verder gelegen gebieden of landen. Transporteurs komen één keer per dag afhalen.

Initiatiefnemer werkt mee aan een schoner milieu. Sinds 2015 heeft initiatiefnemer een importeurschap lopen van gerecyclede kunststoffen. Kunststoffen worden van granulaat tot een compleet product verwerkt.

De vooruitgang van initiatiefnemer zorgt ervoor dat er op de huidige locatie op het bedrijventerrein aan de Veensesteeg 8a in Veen meer inspanning opslagruimte benodigd is om de bedrijfsactiviteiten uit te kunnen (blijven) oefenen. Het nieuwe bedrijfsgebouw van 2.250 m² aan de Veensesteeg heeft namelijk geleid tot een extra groei in afnemers en machinale productie. Initiatiefnemer zal binnen 5 jaar aan de Veensesteeg nog verder gaan c.q. moeten uitbreiden. Voor de statische opslag zijn dan al helemaal geen uitwijkmogelijkheden meer. Dat is de reden waarom de bedrijfslocatie aan de Veldstraat bij de bedrijfsvoering en -ontwikkeling wordt betrokken. Het is de bedoeling dat het tekort aan opslagruimte wordt ingevuld door de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Veldstraat 71b. Aan de Veldstraat zal opslag van lichte materialen plaatsvinden welke voor langere tijd opgeslagen worden. Hierbij moet worden gedacht aan kartonnage en inpakmaterialen en orders welke voor klanten op langere termijn afroepbaar zijn. De gewenste en noodzakelijke opslagruimte aan de Veldstraat vormt een waarborg voor de huidige bedrijfsvoering en levert tevens een bijdrage aan de continuïteit en de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf.

Op de huidige locatie is dus – nu reeds niet, maar zeker niet binnen afzienbare termijn – bedrijfsruimte meer over voor (statische) opslag welke een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering in stand houdt. Initiatiefnemer heeft daarom bij gemeente Altena het verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan om de noodzakelijke opslagruimte mogelijk te maken aan de Veldstraat 71b, ten westen van de kern Wijk en Aalburg.

Onder de navolgende voorwaarden heeft de gemeente principemedewerking toegezegd:

1. *Het totale bedrijfsperceel mag niet meer dan 5.000 m² bedragen bij omzetten naar de bestemming 'Bedrijf';*
2. *Er mag een bedrijf in maximaal 'milieucategorie 2' worden gevestigd, dan wel dient gemotiveerd te worden dat de uitstraling van dit bedrijf vergelijkbaar is met een 'milieucategorie 2'-bedrijf;*
3. *Het plan moet voorzien worden van een landschappelijke inpassing;*
4. *De regeling 'kwaliteitsverbetering landschap' is van toepassing. Een deel van 20% van de waardevermeerdering dient gecompenseerd te worden. Dit kan door landschappelijke inpassing op het perceel zelf, door een storting in het landschapsfonds of door een combinatie van deze twee compensatiemogelijkheden.*
5. *Ten aanzien van het ingediende ontwerp dient de vorming van het bedrijfsgebouw te passen in de landelijke omgeving. Een bedrijfsgebouw in de vorm van een rechte door past niet ter plaatse, een schuurvorm is een betere invulling. Kleurgebruik dient ook beter afgestemd te worden op de omgeving.*
6. *De agrarische bedrijfswoning wordt ook de bedrijfswoning bij het nieuw te vestigen bedrijf en maakt deel uit van het bouwvlak.*

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Bezien vanuit het perspectief van de *lagenbenadering* vormt de occupatielaag de meest flexibele laag. De occupatielaag is een weerspiegeling van het menselijk handelen. De occupatielaag geeft aan hoe wij gebruik maken van de ruimte voor wonen, werken, voedselproductie en recreatie. De occupatielaag gaat naast verstedelijking ook over het landelijk gebied. De (historische) patronen van het stedelijk en landelijk gebied en daarbinnen de aanwezigheid van groene en rode voorzieningen zijn dé aangrijpingspunten voor een duurzame inrichting.

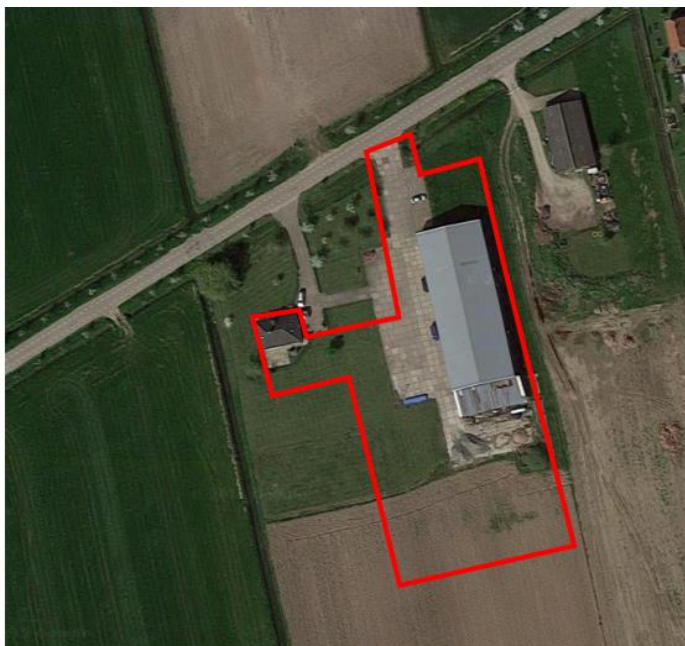
Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving (de *omgevingsaspecten*) ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten nader beschouwd.

Paragraaf 5.2 gaat nader in op de gevolgen van de planontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Paragraaf 5.3 behandelt de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In die paragraaf wordt tevens nader ingegaan op de voorgenomen erfinrichting en landschappelijke inpassing van het plan. Het landschappelijk inpassings- en kwaliteitsverbeteringsplan is opgenomen als bijlage 1.

Het geldende bestemmingsplan biedt niet de planologische ruimte om de voorgenomen planontwikkeling te realiseren. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, waarin enerzijds de gewenste gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen en anderzijds de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn geborgd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van Wijk en Aalburg. Vanaf de Veldstraat 71b is het circa 2,5 km tot aan de grens van het dorp Wijk en Aalburg. Op de hierna volgende luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven (bron: maps.google.nl). Het plangebied omvat een oppervlakte van circa 4.500 m².



 Planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

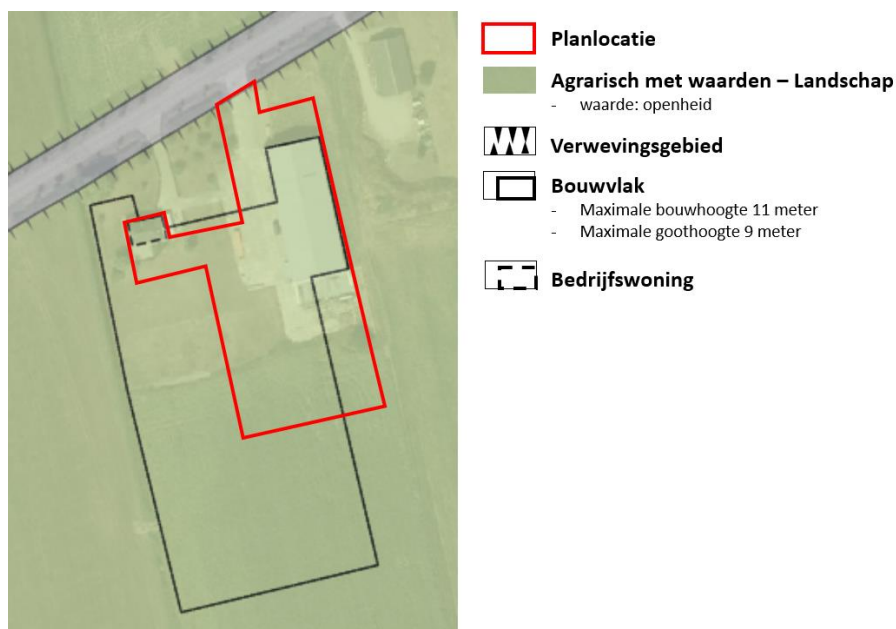
Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" geldt voor de planlocatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Binnen de grenzen van de planlocatie is een bouwvlak aanwezig en heeft de bestaande bedrijfswoning een daarmee in overeenstemming zijnde functieaanduiding. Verder zijn nog de gebiedsaanduidingen 'openheid' en 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' van toepassing.

Op 19 november 2019 heeft de Gemeenteraad van Altena het Paraplubestemmingsplan "Wonen" vastgesteld voor de hele gemeente Altena. Als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de eerdere beheersverordeningen, waaronder die voor het buitengebied Aalburg niet meer van kracht. Om dat te herstellen, is in 2020 de beheersverordening Altena vastgesteld (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1959.AltBV070beheer2020-VG01/t_NL.IMRO.1959.AltBV070beheer2020-VG01.html).

In de beheersverordening zijn de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan "Buitengebied" geschrapt. Dit vanwege het conservatieve karakter van een beheersverordening. De wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen in een andere bestemming van een voormalig agrarisch bouwperceel is hierdoor niet toe te passen. Om medewerking te

kunnen verlenen aan het verzoek is een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" nodig.

Op de hierna volgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aan de Veldstraat 71b aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. de instandhouding en bescherming van voorkomende landschapswaarden en in het bijzonder voor:
 - 1 openheid ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
 - 2 kleinschalig landschap met reliëf ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig landschap met reliëf';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan;
- d. *tot en met j: niet van toepassing*;
- k. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- l. extensief recreatief medegebruik.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Gebouwen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- e. kassen tot 6 m hoog en per bouwperceel niet meer dan 1.000 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' het maximum van 1.000 m² niet geldt;
- f. voor gebouwen ten dienste van een bedrijfswoning geldt voorts het bepaalde in artikel 5.2.3 en artikel 5.2.4.

Indien op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen mag een bedrijfswoning worden gebouwd. De bedrijfswoning mag worden herbouwd en vergroot waarbij de volgende kenmerken gelden:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is aan beide zijden minimaal 3 m tenzij de verschijningsvorm van de bedrijfswoning 'twee-aan-een' dan wel 'aaneengebouwd' is in welk geval de afstand aan één zijde 3 m is respectievelijk aan beide zijden 0m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.

1.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen planontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het onderliggende planvoornemen. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het planvoornemen om in de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Veldstraat 71b te Wijk en Aalburg een opslagfunctie mogelijk te maken ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf, namelijk een groothandel in kunststoffen.

1.5 Leeswijzer

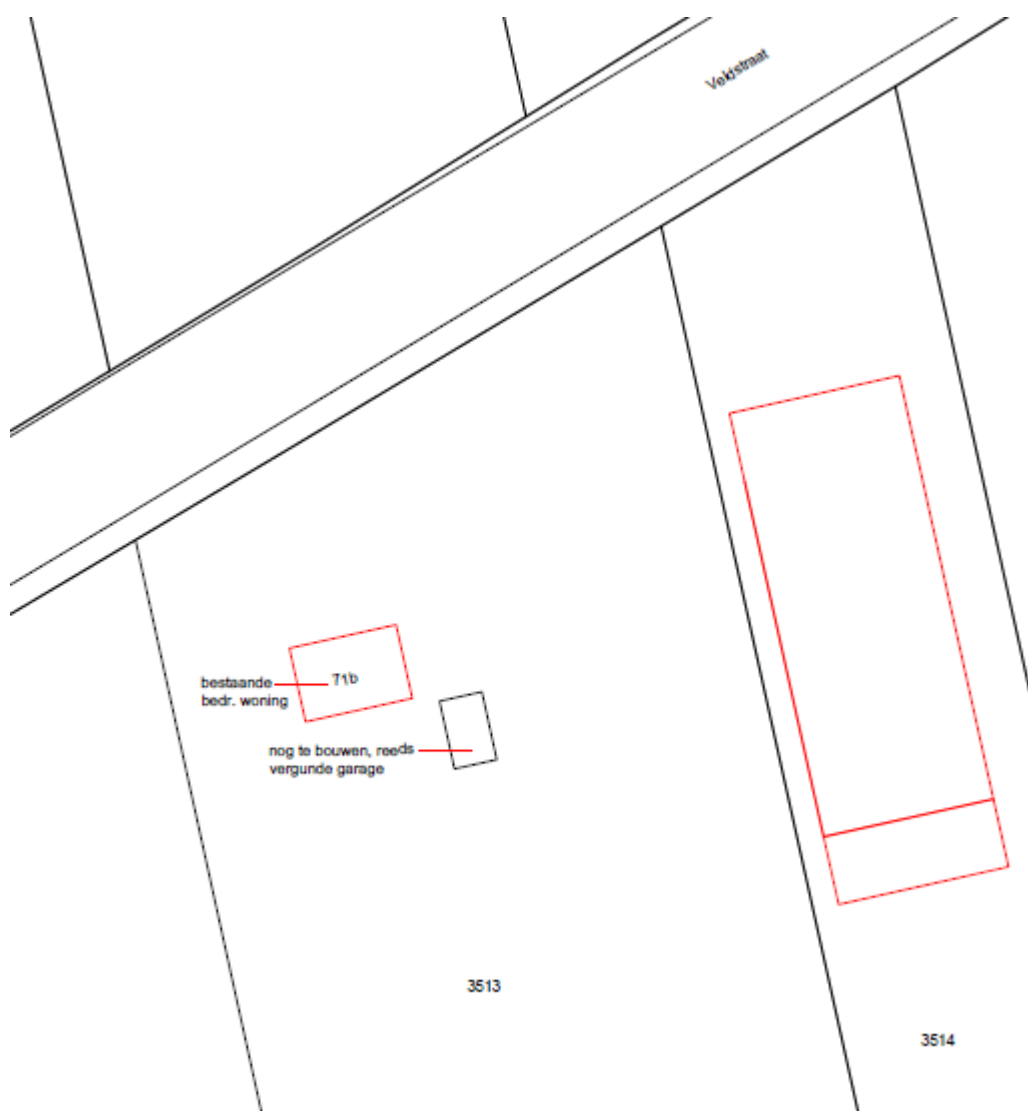
In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 behandelt het beleidskader. Hoofdstuk 4 vervolgens gaat in op de milieu-hygiënische aspecten. Voor een beschrijving van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de juridische aspecten. Het onderdeel economische uitvoer-

baarheid wordt toegelicht in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 bevat de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Veldstraat 71b te Wijk en Aalburg in een overwegend agrarische omgeving. Het terrein is altijd intensief in gebruik geweest als agrarisch bedrijf, maar het agrarische bedrijf doet sinds enkele jaren geen dienst meer. Er is in die zin sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB). De aanwezige bedrijfsgebouwen, inclusief achtergelegen paardenstallen, staan op het moment leeg.

De planlocatie bestaat uit een agrarische loods, opgetrokken uit damwandplaat muren en zadeldak met geïsoleerde damwandplaten, een middels betonplaten verhard terrein en gras. Ook is er een woning behorende tot het (voormalige agrarische) bedrijf aanwezig op het adres.



De planlocatie wordt begrensd door de Veldstraat aan de noordzijde en agrarische gronden aan de drie overige zijden, waarbij aan de oostzijde nog een agrarische opstal aanwezig is.

De directe agrarische omgeving van de planlocatie wordt hoofdzakelijk gevormd door weilanden, akkers, kavelsloten, agrarische en niet-agrarische bedrijven. Onderstaande foto geeft de huidige situatie gezien vanaf de Veldstraat weer (bron: maps.google.nl).



3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Toetsingskader

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met mede-overheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(locatie)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. De planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:
'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(locatie)

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering, verpaupering en leegstand te voorkomen.

Onderhavige (plan)ontwikkeling betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het buitengebied. Een en ander impliceert onder meer dat nieuwe functies in eerste instantie binnen de bestaande bebouwing gehuisvest dienen te worden. Aan dit uitgangspunt wordt voldaan, aangezien geen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing plaatsvindt.

Elke vierkante meter van de voorgestelde bedrijfsbebouwing is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Op de huidige bedrijfslocatie aan de Veensesteeg is geen ruimte meer om bedrijfsvoering op een optimale manier voort te zetten. Onderhavig bestemmingsplan voorziet derhalve in een noodzakelijke ruimtebehoefte. Nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling staan daarmee onvoorwaardelijk vast.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken. Het voorliggende plan is derhalve in overeenstemming met de diverse beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar de paragrafen 3.3, 3.4 en 3.5 (regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid).

Conclusie

Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking met goed gevolg doorlopen.

3.3 Provinciaal beleid

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Richting het jaar 2050 dienen ontwikkelingen in het teken te staan van een welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Brabant.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie vervangt onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en Omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet – ongeacht de omvang – hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavige relatief kleinschalige ontwikkeling draagt waar mogelijk bij aan de 'grote' hoofdopgaven. Hierbij moet met name gedacht worden aan inspanningen op het gebied van een concurrerende, duurzame economie, duurzaam materiaalgebruik, het gebruik van slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen) en afvalreductie.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 01-10-2022) **Toetsingskader**

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders in de verordening ruimte.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Algemene regels ten aanzien van planlocatie en voorgestane ontwikkeling

Met onderhavige planontwikkeling wordt mede ingezet op het behouden en waar mogelijk versterken van aanwezige waarden en kwaliteiten te behouden en versterken. Een en ander heeft een plek gekregen in het opgestelde landschappelijk inpassingsplan (zie [bijlage 1](#) en paragraaf 5.3).

Ingegeven door artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is tevens (extra) landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap'

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hiermee worden aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving beoogd.

Een planvoornemen dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

Doorwerking plan(locatie)

In het kader van voorliggende functiewijziging gaat de gemeente uit van een maatschappelijke investering of kwaliteitsbijdrage ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering. De gemeente ziet sloop van stallen daarbij als een van de mogelijke investeringen. Voor de maatschappelijke investering maakt de gemeente gebruik van een palet aan mogelijkheden: landschappelijke inpassing, natuur & landschap, recreatieve voorzieningen, zichtbaar maken van cultuurhistorie en archeologie, sloop van overtollige bebouwing of een bijdrage aan het realiseren van het NNB.

Met het plan wordt gestreefd naar een duurzame situatie, waarin landschapsontwikkeling in evenwicht is met de gewenste ontwikkeling. Natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland dienen hand in hand samen te gaan. Landschappelijke inpassing en versterking maken onlosmakelijk en expliciet onderdeel uit van het totaalplan.

In paragraaf 5.3 van deze plantoelichting wordt inhoudelijk ingegaan op de landschappelijke kwaliteitsverbetering welke met voorliggende ontwikkeling wordt geleverd. Het landschappelijk inpassingsplan, inclusief de uitwerking van de kwaliteitsverbetering, is als [bijlage 1](#) bij deze plantoelichting gevoegd.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het ruimtelijke initiatief worden verder gemotiveerd in de hoofdstuk 5. In paragraaf 5.2 heeft reeds een toelichting plaatsgevonden op de gevolgen van de gewenste ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.



**Kaart 2: Rechtstreeks werkende regels:
landbouw**

Landelijk gebied
Thema: landbouw
Gebiedsbegrenzing: exact

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Doorwerking plan(locatie)

De gewenste en noodzakelijke opslagruimte aan de Veldstraat vormt een waarborg voor de huidige bedrijfsvoering en levert tevens een bijdrage aan de continuïteit en de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf.

Diverse niet-agrarische bedrijfsontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied hebben, al dan niet ten aanzien van 'vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen/-locaties' (VAB), reeds in zekere zin geleid tot een (gebieds)transformatie. Vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties/-gebouwen rechtvaardigen in beginsel nieuwe economische dragers in de vorm van niet-agrarische ontwikkelingen die de structuren en functionele karakteristiek van het gebied niet verstoren. Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is dat het geval.

De realisatie van de (statische) niet-agrarische opslagfunctie aan de Veldstraat 71b past binnen ontwikkelingsrichting van het (buiten)gebied. Dit blijkt tevens uit de beleidslij-

nen, met name ten aanzien van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen/-locaties' (VAB), zoals uitgezet in de 'Omgevingsvisie Altena 2040' en de 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena' van de (voormalige) gemeente Aalburg. Voor een inhoudelijke behandeling hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

Met het plan wordt gestreefd naar een duurzame situatie, waarin natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland in evenwicht zijn met de gewenste bedrijfsontwikkeling. Landschappelijke inpassing en versterking – welke tevens het behouden van de 'openheid' van het gebied waarborgen – maken derhalve onlosmakelijk en expliciet onderdeel uit van het totaalplan en zullen, net als het bouwontwerp zelf, nader worden geconcretiseerd en uitgewerkt. Op deze manier levert de landschappelijke inpassing c.q. het plan een positieve bijdrage aan het behoud en de verdere ontwikkeling van de functionele karakteristiek van het gebied.

Er vindt verder geen splitsing plaats van het bouwperceel en tevens heeft de vestiging geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. Gezien de leegstand in het buitengebied en de hierdoor beschikbare zijnde VAB-locatie heeft de gemeente besloten dat de planontwikkeling doorgang kan vinden. Mede omdat deze vestiging leegstand teniet doet en omdat met de vestiging van een dergelijk bedrijf een goede herontwikkeling kan worden gerealiseerd met inachtneming van de aanwezige land(schapp)elijke waarden en kwaliteiten.

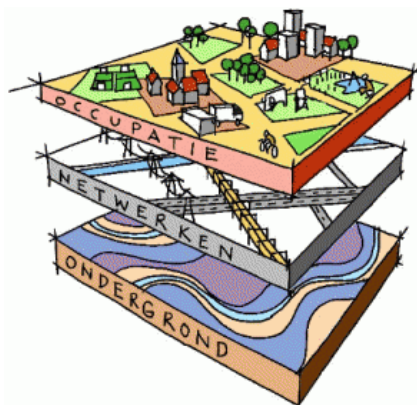
Uit onderhavig bestemmingsplan blijkt dat de beoogde niet-agrarische bedrijfsontwikkeling geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Voor de planlocatie c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven en waar nodig worden versterkt.

In paragraaf 5.3 van deze plantoelichting wordt inhoudelijk ingegaan op de landschappelijke kwaliteitsverbetering welke met voorliggende ontwikkeling wordt geleverd. Het landschappelijk inpassingsplan, inclusief de uitwerking van de kwaliteitsverbetering, is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

De 'lagenbenadering'



De **ondergrond** (ook wel basislaag genoemd) verandert maar langzaam. Het gaat om landschapskenmerken als grondsoort, rivieren, en reliëf. Natuurlijke kenmerken die we nauwelijks (na) kunnen maken. De volgende laag is de **netwerklaag**. Die verandert al sneller. Kanalen, wegen en pijpleidingen kunnen we bijvoorbeeld snel aanleggen. Toch kunnen deze netwerken al eeuwen oud zijn. De bovenste laag is de **occupatielaag**. Deze laag verandert het snelst. Huizen, een plantsoen of een stoplicht zijn vaak zó aangelegd.

De occupatielaag is bijvoorbeeld de meest flexibele laag. De occupatielaag is een weerspiegeling van het menselijk handelen. De occupatielaag geeft aan hoe wij gebruik maken van de ruimte voor wonen, werken, voedselproductie en recreatie. De occupatielaag gaat naast verstedelijking ook over het landelijke gebied. De (historische) patronen van het stedelijke en landelijke gebied en daarbinnen de aanwezigheid van groene en rode voorzieningen zijn dé aangrijpingspunten voor een duurzame inrichting.

De milieu-hygiënische situatie neemt een speciale positie in bij het in beeld brengen van de patronen van ruimtegebruik. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, externe veiligheids- en reststoffen worden vaak als een sta-in-de-weg ervaren in de ruimtelijke planvorming. Dat komt doordat vaak pas aan het einde van een planproces de ruimtelijke plannen worden getoetst op milieuaspecten.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. Paragraaf 5.2 gaat nader in op de gevolgen van de planontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Paragraaf 5.3 behandelt de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In die paragraaf wordt tevens nader ingegaan op de voorgenomen erfinrichting en landschappelijke inpassing van het plan.

Uit deze plantoelichting blijkt dat het (bouw)plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving (de *omgevingsaspecten*) ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten nader beschouwd.

Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de land(schapp)elijke en ecologische waarden en de milieu-hygiënische en waterhuishoudkundige situatie behouden, versterkt of verbeterd worden. Belangrijk gegeven is dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij

gelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven niet worden beknot en er tevens geen sprake is van milieu-hygiënische overlast op de omgeving.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de vornoemde beleidsstukken.

3.4 Regionaal beleid

Toetsingskader

Regionale Afspraken Bedrijventerreinen West Brabant West 2019-2023

Eind 2018 heeft de provincie nieuwe prognoses voor bedrijventerreinen vastgesteld. Hierin is de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen bepaald voor de periode t/m 2030. De provincie heeft de prognose per brief aan de regio's aangeboden en gevraagd om deze te gebruiken bij het actualiseren van de regionale bedrijventerreinafspraken in 2019. Gevraagd wordt om (zo nodig en mogelijk):

- De huidige afspraken over programmering (kwalitatief en kwantitatief) en huisvesting bij te stellen;
- De regionale samenwerking en samenwerking tussen regio en provincie bij bedrijventerreinen te actualiseren en versterken;
- Verbindingen te leggen tussen bedrijventerreinen en de maatschappelijke opgaven en regionale ambities, zoals energietransitie (RES), klimaatadaptatie, teruggingdringen van stikstofdepositie in natuurgebieden, mobiliteit en bereikbaarheid.

Met de nieuwe afspraken, zoals vastgesteld in de 'Regionale Afspraken Bedrijventerreinen West Brabant West 2019-2023', wil de regio de volgende stap zetten en komen tot een echte kwaliteitsslag op de West-Brabantse bedrijventerreinen en ons bedrijventerreinenbeleid. Daarbij wordt meer de nadruk gelegd op kwalitatieve thema's, zoals de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, herstructurering, duurzaamheid en de manier waarop we met elkaar samenwerken en ambities willen realiseren.

Doorwerking plan(locatie)

In het onderhavige geval gaat het om een bedrijf dat voor wat betreft de opslagactiviteiten wil uitbreiden binnen de gemeente. Uitgangspunt in deze situatie is dat als een gemeente een bedrijf zelf kan huisvesten – en dat is in casu het geval – die dat in principe ook doet. Dit wel onder voorbehoud van het type vestiger en de beschikbare locatie.

Uitgaande van de (regionale) huisvestingsafspraken geldt als uitgangspunt dat het bedrijfsperceel c.q. de planlocatie c.q. het bestemmingsvlak een oppervlak van maximaal 5.000 m² heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

(Realistische) alternatieve locaties, op bedrijventerreinen, zijn niet voorradig gebleken, aangezien er geen locaties beschikbaar zijn die kunnen voldoen aan het eisenpakket van initiatiefnemer. Grootte/omvang en vorm van de (vestigings)locatie, ligging in relatie tot afzetgebied en bereikbaarheid en woongebied werknemers zijn hierbij belangrijke uitgangspunten geweest.

Verder geldt dat de planlocatie aan de Veldstraat een voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft waar reeds bebouwing aanwezig is welke plaatsmaakt voor een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt .

Conclusie

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de regio nastreeft en heeft geformuleerd in de Regionale Afspraken Bedrijventerreinen West Brabant West 2019-2023. Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het voornoemde beleidsstuk.

3.5 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is reeds in paragraaf 1.3 aan bod gekomen. In het verdere vervolg van deze paragraaf worden de 'Omgevingsvisie gemeente Altena' en de 'Structuurvisie Plus Land van Heusden en Altena' beschreven.

Toetsingskader

Omgevingsvisie Altena 2040

In de omgevingsvisie laten we zien wat de gemeente tot Altena heeft en waar we naar toe willen in de toekomst. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in onze verschillende gebieden.

Met de omgevingsvisie is een belangrijke stap gezet in het samengaan van de drie gemeenten in één nieuwe gemeente Altena. Er is een gezamenlijke koers neergezet voor de ruimtelijke inrichting van het gebied.

Een aantal vraagstukken gaat over VAB's. De vraag hierbij is voornamelijk hoe verloedering en leegstand voorkomen worden, wat de mogelijkheden zijn van een VAB (voor wonen, werken en recreatie) en wat de uitstraling kan zijn met betrekking tot het landschap. Bovendien kan nieuwe bedrijvigheid bijdragen aan het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en aan de problematiek van vrijkomende locaties (agrarische bedrijven, winkelpanden). Daarom wil de gemeente de vestiging en incidenteel de (organische) doorgroei van bedrijven mogelijk maken als dit een versterking van de economische structuur betekent en als er direct een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk is.

De gemeente wil vrijkomende agrarische bouwblokken graag opnieuw invullen omdat dit kan bijdragen aan de vitaliteit van het landelijke gebied en om verloedering van gebouwen en ondermijning door illegale activiteiten te voorkomen. Bovendien kunnen nieuwe bedrijven zorgen voor extra verdien capaciteit in het landelijke gebied, en zodoende investeringen mogelijk maken in de kwaliteit van het bouwblok en/of de omgeving. In de derde plaats kan het platteland een andere kwaliteit en vorm aan functies herbergen die elders niet ontstaan.

De gemeente kiest ervoor dat elk vrijgekomen erf in het landelijk gebied kan worden ingezet voor een bedrijfsmatige of woonfunctie. Onder vrijgekomen erven verstaan we zowel erven, waarvan de agrarische functie wordt beëindigd als die waarvan de agrarische functie in het verleden is beëindigd of waar een andere bedrijfsmatige functie gevestigd is geweest.

Bij het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing stuurt de gemeente op de effecten van de nieuwe functie en op de kwaliteit van het plan. Er wordt derhalve minder gestuurd op de functie zelf (met uitzondering van zwaardere categorieën of de meeste vormen van detailhandel).

Bij bedrijfsbeëindiging is functiewijziging naar een bedrijfsmatige functie mogelijk. Bij deze functiewijziging gaat de gemeente uit van een maatschappelijke investering of kwaliteitsbijdrage ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering. De gemeente ziet sloop van stallen daarbij als een van de mogelijke investeringen. Voor de maatschappelijke investering maakt de gemeente gebruik van een palet aan mogelijkheden: landschappelijke inpassing, natuur & landschap, recreatieve voorzieningen, zichtbaar maken van cultuurhistorie en archeologie, sloop van overvloedige bebouwing of een bijdrage aan het realiseren van het NNB.

Doorwerking plan(locatie)

Ter hoogte van het plangebied zet het gebiedsgerichte beleid van de gemeente in op het behouden van de kwaliteiten rust, uitzichten en natuurbeleving. Daarom geldt als uitgangspunt dat nieuwe functies geen extra verkeersdruk, een hoger geluidsniveau of een belemmering van doorzichten als effect hebben. Met onderhavige ontwikkeling komen deze uitgangspunten niet in het gedrang. Het planvoornemen betreft immers de gedeeltelijke verplaatsing van een licht milieucategorie 2-bedrijf naar een VAB-locatie. De nieuwe functie genereert geen extra verkeersdruk of een onaanvaardbaar geluidniveau. Doorzichten / zichtlijnen blijven behouden, omdat geen sprake is van nieuwbouw. Voor de planlocatie c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven en waar nodig worden versterkt.

Het plan draagt bij aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en vormt daarmee een positieve functionele invulling.

Een aantal vraagstukken gaat over VAB's. De vraag hierbij is voornamelijk hoe verloedering en leegstand voorkomen worden, wat de mogelijkheden zijn van een VAB (voor wonen, werken en recreatie) en wat de uitstraling kan zijn met betrekking tot het landschap. De nieuwe bedrijvigheid draagt bij aan het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en aan de problematiek van vrijkomende locaties (agrarische bedrijven). Daarom wil de gemeente de vestiging en incidenteel de (organische) doorgroei van bedrijven mogelijk maken als dit een versterking van de economische structuur betekent en als er direct een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk is.

De gemeente wil vrijkomende agrarische bouwblokken graag opnieuw invullen omdat dit kan bijdragen aan de vitaliteit van het landelijke gebied en om verloedering van gebouwen en ondermijning door illegale activiteiten te voorkomen. Bovendien kunnen nieuwe bedrijven zorgen voor extra verdien capaciteit in het landelijke gebied en zodoende investeringen mogelijk maken in de kwaliteit van het bouwblok en/of de omgeving. In de derde plaats kan het platteland een andere kwaliteit en vorm aan functies herbergen die elders niet ontstaan.

Met het plan wordt gestreefd naar een duurzame situatie, waarin landschapsontwikkeling in evenwicht is met de gewenste ontwikkeling. Natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland dienen hand in hand samen te gaan. Landschappelijke inpassing en versterking – welke tevens het behouden van de 'openheid' van het gebied waarborgen – maken onlosmakelijk en expliciet onderdeel uit van het totaalplan en zullen, net als het bouwontwerp zelf, nader worden geconcretiseerd. Op deze manier levert de landschappelijke inpassing c.q. het plan een positieve bijdrage aan het behoud en de verdere ontwikkeling van de waarden en kwaliteiten en kwaliteiten van het gebied.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in het Omgevingsvisie gemeente Altena.

Toetsingskader

Structuurvisie Land van Heusden en Altena (september 2013)

In samenwerking met de voormalige gemeenten Werkendam en Woudrichem heeft de voormalige gemeente Aalburg de 'Structuurvisie Plus Land van Heusden en Altena' opgesteld. Deze structuurvisie brengt voor alle drie de (voormalige) gemeenten de beleidsuitgangspunten in beeld. Hierbij worden de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijk beleid vastgelegd richting 2025. In de structuurvisie worden keuzen gemaakt om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Een belangrijk uitgangspunt voor de opzet van de structuurvisie vormt de sturingsfilosofie die de gemeenten voor de komende planperiode in de ruimtelijke ordening willen hanteren. Hierbij worden per beleidsveld vier vormen van gemeentelijke regie onderscheiden. Het gaat dan om ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid rekenen (moeten), ontwikkelingen die hun ambities betreffen (willen), ontwikkelingen die veelal van derden afkomstig zijn maar waarbij de gemeenten zo goed mogelijk kansen willen benutten (kunnen) en tenslotte ontwikkelingen die de gemeenten willen voorkomen omdat ze kwaliteiten en waarden aantasten (voorkomen).

De belangrijkste thema's (beleidsvelden) uit de structuurvisie zijn:

- wonen;
- voorzieningen;
- economie;
- omgeving en eigenheid;
- verkeer en mobiliteit.

Voor de vertreklocatie is het wenselijk het agrarische bedrijf om te schakelen naar een niet-agrarisch bedrijf tot maximaal milieucategorie 2. Ten aanzien van vrijkomende agrarische locaties en omschakeling van de functie daarvan staat de gemeente positief. De vestiging van het bedrijf aan de Veldstraat 71b past derhalve binnen ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit blijkt expliciet uit de 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena' van de (voormalige) gemeente Aalburg. Met betrekking tot voorliggende ontwikkeling zegt de structuurvisie het volgende:

'Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden een kans tot functiewijziging. Op deze wijze blijft het landelijk gebied vitaal en leefbaar. De gemeenten willen initiatieven in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen onder voorwaarden kunnen faciliteren. Uitgangspunt is hierbij niet primair de aard van de nieuwe functie, maar de invloed van de functie op de omgeving. Bij de beoordeling van initiatieven zullen de gemeenten de volgende criteria hanteren:

- 1. De aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving, met name daar waar sprake is van bebouwingslinten en clusters;*
- 2. De aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;*
- 3. De aard en inrichting van het initiatief moet rekening houden met de kenmerkende cultuurhistorische waarden in het gebied;*
- 4. Het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving. Parkeren dient altijd op eigen erf te worden geregeld;*
- 5. Het initiatief moet zelf zorgdragen voor een goede afwikkeling van de waterhuishouding;*

6. *Het initiatief mag niet leiden tot extra milieu-hygiënische belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven;*
7. *Het initiatief mag niet leiden tot milieu-hygiënische overlast op de omgeving.'*

Doorwerking plan(locatie)

Ad. 1 en 2:

De VAB-locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Altena: een agrarische omgeving met weilanden, akkers, kavelsloten, boerenbedrijven en vrijstaande woningen met bedrijfsloodsen.

De ruimtelijke uitstraling ter plaatse zal slechts minimaal wijzigen, behalve dat de verouderde/verpauperde voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing wordt gerenoveerd/verbouwd en een eigentijdse uitstraling krijgt welke passend is in het landschap. Van nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing is geen sprake.

Met voorliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen renovatie / verbouwing van het bestaande gebouw en upgrade van het gehele terrein zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt.

Ad. 3:

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal de uitstraling van het bedrijf en de locatie verbeteren. Initiatiefnemer ziet de ontwikkeling als een kans om de planlocatie en tevens de directe omgeving in land(schapp)elijke waarde en uitstraling te doen verbeteren. De planlocatie en de directe omgeving ervan bezitten verder geen expliciete cultuurhistorische waarden en kwaliteiten.

Ad. 4:

Parkeren vindt in de huidige situatie al geheel op eigen terrein plaats. Dat zal met de voorgenomen ontwikkeling niet veranderen. Op eigen terrein wordt voorzien in (ruim) voldoende parkeergelegenheid, gesitueerd achter de bedrijfsloods. Er zal bovendien geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Klanten, voornamelijk bedrijfsmatige, komen uit Nederland, België, Luxemburg, Duitsland en Canada. Vervoer naar deze klanten geschiedt met twee eigen bestelauto's. Daarnaast vervoeren transporteurs de materialen naar verder gelegen gebieden of landen. Transporteurs komen één keer per dag afhalen. Het aantal verkeersbewegingen zal daardoor niet toenemen ten aanzien van de huidige situatie. Zie verder paragraaf 5.11 van deze plantoelichting.

Ad. 5:

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de waterhuishouding niet veranderen. Er is in de huidige situatie sprake van een goede waterhuishouding en dat zal na omschakeling eveneens zo zijn. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

Ad. 6:

Het initiatief zal niet leiden tot milieu-hygiënische belemmeringen voor omliggende bedrijven. Dit is nader aangetoond in de paragraaf 5.3 (milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid).

Ad. 7:

Het initiatief zal niet leiden tot milieu-hygiënische overlast op de omgeving. De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer zijn het beste onder te brengen in SBI-2008 4673 (nr. 2) 'Groothandel in hout en bouwmaterialen, algemeen: b.o. $\leq 2000 \text{ m}^2$ ' (milieucategorie 2) met 30 meter als grootste (indicatieve) afstand voor het aspect 'geluid'. Nabij de planlocatie zijn geen woningen of andersoortige gevoelige objecten gelegen die conform de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een belemmering vormen voor de planvorming. De afstand ten opzichte van het op kortste afstand gelegen gevoelige object, te weten de bedrijfswoning aan de Veldstraat 71, bedraagt circa 80 meter. Dit is nader toegelicht in de paragraaf 5.3 (milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid).

Conclusie

Aan de criteria uit de structuurvisie kan met de voorgenomen ontwikkeling worden voldaan. Hiermee kan worden gesteld dat omschakeling van het huidige bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf mogelijk kan worden gemaakt vanuit het gemeentelijke beleid.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

Toetsingskader

Bed & breakfast in relatie tot Parapluplan beleidsharmonisatie (voorontwerp, februari 2022)

Bed and breakfast (artikel 8)

In sommige geldende ruimtelijke plannen zijn mogelijkheden opgenomen voor het vestigen van een bed and breakfast bij een woning. Deze mogelijkheden verschillen echter tussen de plannen. Bovendien is het in het ene plan bij recht mogelijk en in het andere plan via afwijking. Daarnaast zijn er ook plannen waarin helemaal geen mogelijkheden voor bed and breakfast zijn opgenomen. Het parapluplan voorziet daarom in een uniforme afwijkingsmogelijkheid waarmee het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast kan toestaan. Als er in de geldende ruimtelijke plannen regels zijn opgenomen met betrekking tot bed and breakfast, bij recht of via afwijking, dan worden deze regels vervangen door de regels uit het parapluplan. De regels uit het geldende ruimtelijk plan voor bed and breakfast, zowel mogelijkheden bij recht als via afwijking, vervallen dus en hiervoor treden de regels uit het parapluplan in de plaats. Als er in de geldende plannen geen regels zijn opgenomen voor bed and breakfast, dan gelden de regels uit het parapluplan als aanvulling. De afwijkingsmogelijkheid in het parapluplan is vormgegeven door een gebruiksverbod in de regels op te nemen voor bed and breakfast, waarvan kan worden afgeweken. Dit verbod is niet van toepassing op bestaande legale bed and breakfasts. Die kunnen uiteraard worden voortgezet. Het parapluplan voorziet ook in een eenduidige definitie voor bed and breakfast: een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in een bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel. In het parapluplan is voor het vestigen van een bed and breakfast een onderscheid gemaakt tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Daartoe is de afwijking voor de bebouwde kom in de regels gekoppeld aan de aanduiding 'overige zone - bebouwde kom' en de afwijking voor het buitengebied aan de aanduiding 'overige zone -

buitengebied'. Met toepassing van de afwijking mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast worden gebruikt, tot een absoluut maximum van 50 m² in de bebouwde kom en 100 m² in het buitengebied. In de bebouwde kom zijn maximaal 5 gasten gelijktijdig toegestaan en in het buitengebied maximaal 10. De reden voor dit verschil in omvang is dat er in het buitengebied veelal sprake is van grotere percelen dan in de bebouwde kom. De 40% regel zorgt er in beide gevallen voor dat de bed and breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. In de bebouwde kom is een bed and breakfast niet toegestaan bij een bedrijfswoning. Dat zou er immers toe kunnen leiden dat er bij bedrijfswoningen op bedrijventerreinen (die worden ook tot de bebouwde kom gerekend) bed and breakfasts kunnen ontstaan, hetgeen niet wenselijk wordt geacht met het oog op de functie die bedrijventerreinen hebben. Voor het kunnen toepassen van de afwijkmogelijkheid geldt een aantal voorwaarden. Zo dient de bed and breakfast te worden uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van de woning is (zelfstandige bed and breakfasts in woningen zijn dus niet toegestaan), mogen gasten maximaal 14 aaneengesloten dagen blijven en mag de bed and breakfast geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt. Ook mogen de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en dient er in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Een vergunning kan alleen worden verleend als aan alle voorwaarden wordt voldaan. Dit dient in de vergunning te worden gemotiveerd.

Doorwerking plan(locatie)

In artikel 3.1.2 onder 2 van de planregels van voorliggend bestemmingsplan zijn de voorwaarden / criteria opgenomen waaronder bed & breakfast is toegestaan.

Conclusie

Uit onderhavige plantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden / criteria, zoals opgenomen in artikel 3.1.2 onder 2 van de planregels van onderhavig bestemmingsplan, voor het toestaan van bed & breakfast.

4. Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe en het onderscheid is vaak ook niet meer goed aan te geven. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(locatie)

Wegverkeerslawaai

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;

- geluidgevoelige terreinen.

Het plan ziet niet op de oprichting van geluidgevoelige objecten. Er is geen sprake van de oprichting van leefruimtes waar 'nagenoeg voortdurend' mensen verblijven. Daarom is er geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de invloed van het wegverkeerslawaai. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is derhalve gewaarborgd.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die geluidhinder kunnen veroorzaken. De akoestische gevolgen van overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de planlocatie komen in paragraaf 5.3 (milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid) aan de orde.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

4.3 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Doorwerking plan(locatie)

Geurhinder (Wgv)

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van de planlocatie komen diverse agrarische of agrarisch georiënteerde bedrijven voor.

De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer zijn het beste onder te brengen in SBI-2008 4673 (nr. 2) 'Groothandel in hout en bouwmaterialen, algemeen: b.o. $\leq 2000 \text{ m}^2$ ' (milieucategorie 2) met 30 meter als grootste (indicatieve) afstand voor het aspect 'geluid'.

Nabij de planlocatie zijn geen woningen of andersoortige gevoelige objecten gelegen die conform de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming. De afstand ten opzichte van het op kortste afstand gelegen gevoelige object, te weten de bedrijfswoning aan de Veldstraat 71, bedraagt circa 80 meter.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de gevoelige objecten in de omgeving van de planlocatie.

Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan initiatiefnemer zich dient te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Aan het hiervoor vermelde kan nog worden toegevoegd dat alle bedrijfsactiviteiten in-pandig plaatsvinden en ook van de beoogde landschappelijke inpassing een geluidreducerend effect uitgaat. Er vindt geen buitenopslag plaats en de voertuigen worden binnen gestald.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende woningen en bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (ho-

gedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(locatie)

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied ligt binnen de 200 meter zone van de Veldstraat. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10^{-6} contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend ontwikkeling is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Onderhavig plan is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio / Brandweer Midden- en West-Brabant. Om te komen tot een toereikende bluswatervoorziening voor het plangebied wordt geadviseerd om in / of op korte afstand van het plangebied te voorzien in een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 90 m³ per uur. Het volledige advies is als [bijlage 2](#) bij de plantoelichting opgenomen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen ontwikkeling zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Wel zullen gemeente en initiatiefnemer invulling geven aan het advies van de Veiligheidsregio / Brandweer Midden- en West-Brabant om in / of op korte afstand van het plangebied te voorzien in een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 90 m³ per uur.

4.5 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-

procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(locatie)

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden per saldo geen extra woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is immers pas noodzakelijk voor de bouw van meer dan 2.000 woningen in aaneengesloten gebied (lijst D, categorie 11.2).
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een dergelijk gebied.
3. In hoofdstuk 4, 'Milieu- en ruimtelijke waardentoets', zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.6 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(locatie)

Initiatiefnemer heeft door MILON een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn licht tot matig verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetoond. Er is voldoende inspanning geweest om aan te tonen dat er geen sprake is van een ernstige grondverontreiniging van nikkel. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

De integrale onderzoeksrapportage is bijgevoegd als [bijlage 3](#).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Het uiteindelijke doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Het Waterschap Rivierenland maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. De huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en gebiedsspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

Doorwerking plan(locatie)

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 500 m². Gezien er nieuwe verharding aangebracht gaat worden, moet dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld worden en dienen er eveneens compenserende voorzieningen te worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft aangegeven een wadi of greppel te realiseren aan de westzijde van de onderzoekslocatie nabij de b-watergang. Omdat de nieuw te graven bergingsvoorziening aangesloten wordt op de b-watergang bedraagt de bergingsopgave 22 m³ (500 * 0,0436 = 22 m³).

De integrale watertoets is bijgevoegd als bijlage 4.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een

afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso 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, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningontwikkelingen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(locatie)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Conclusie

Het ontwikkeling zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De ontwikkeling houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.9 Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(locatie)

Flora en fauna

Initiatiefnemer heeft door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermd flora en fauna laten uitvoeren. Conclusie is dat de planontwikkeling, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels,

niet leidt tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Veldstraat 71b te Wijk en Aalburg uitvoerbaar zijn, zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen, zoals geadviseerd door Blom Ecologie:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

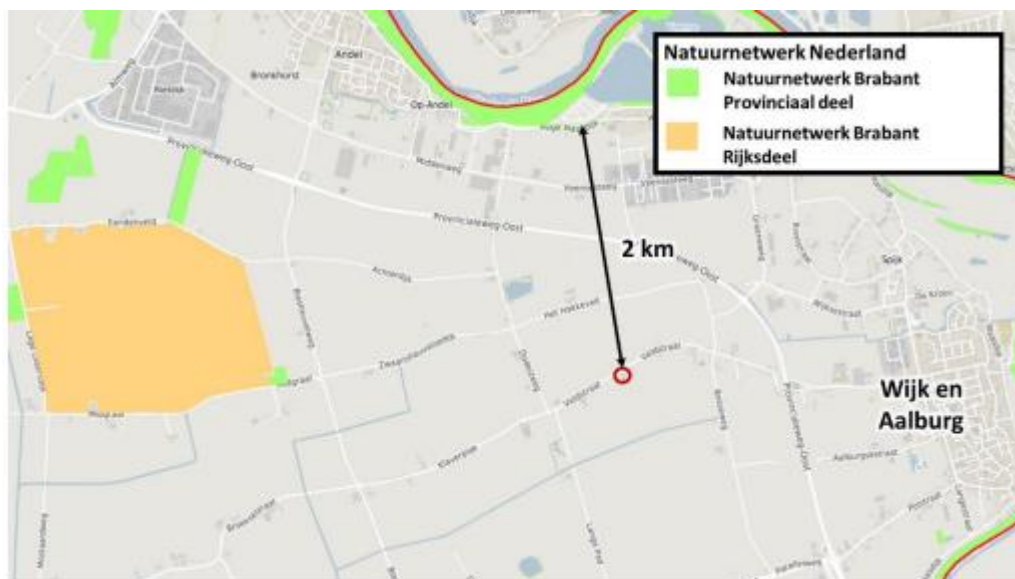
De integrale rapportage van Blok Ecologie is bijgevoegd als [bijlage 5](#).

Stikstofdepositie

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 2,8 km ligt het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem:



De planlocatie ligt op een afstand van circa 2 km ten noorden van het Natuurnetwerk Nederland:



Op basis van de Europese vogel- en habitatrichtlijn geldt voor projecten en andere handelingen de verplichting om aan te tonen dat er geen significante effecten optreden als gevolg van stikstofdepositie. De algemene richtlijn hiervoor is dat voor ieder project of handeling, middels de rekentool Aerius, een berekening gemaakt dient te worden om aan te tonen of er wel of geen sprake is van een meldings- of vergunningplichtige stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats. Of er sprake kan zijn van overschrijding van de drempelwaarde is afhankelijk van een aantal factoren. Vaak betreft dit een combinatie van de kwetsbaarheid van een gebied, de terreinomstandigheden, ligging van het project en overheersende windrichting.

Initiatiefnemer heeft door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositie-onderzoek uit laten voeren. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de gebruiksfase van het gewenste plan, aan de Veldstraat 71b te Wijk en Aalburg, de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

De integrale rapportage van Blom Ecologie is bijgevoegd als [bijlage 6](#).

Conclusie

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Vanuit het oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.10 Historische kwaliteit

Toetsingskader

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Altena de archeologische (en cultuurhistorische) waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart/archeologiekaart op te stellen.

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons 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 die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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 aangeven.

Doorwerking plan(locatie)

Initiatiefnemer heeft door Bureau voor Archeologie archeologisch onderzoek laten uitvoeren. Conclusie is dat Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven.

De integrale rapportage van Bureau voor Archeologie is bijgevoegd als [bijlage 7](#).

In algemene zin geldt altijd een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

De planlocatie bezit verder geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit en heeft daarmee geen cultuurhistorische status of belang.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Onder de agrarische bestemming waren er dagelijks 4 à 5 landbouwtrekkers ter plaatse acties, vermeerderd met vrachtwagens voor de aan- en afvoer van hoofdzakelijk uien en aardappelen vanuit de regio en de Biesbos. Dit resulteerde in minimaal 150 vrachtwagenbewegingen per jaar, exclusief het aantal dagelijkse trekkersbewegingen. Daarnaast waren er nog auto- en heftruckbewegingen van personeel. Bij 5 personeelsleden kwam

dat uit op minimaal 10-15 autobewegingen per dag en voor wat betreft het eigen woonverkeer op circa 10 bewegingen per dag.

De webshop van initiatiefnemer genereert tussen 23.000 en 25.000 bezoekers per maand wat sinds 4 jaar tijd reeds meer dan 10.000 orders heeft opgeleverd. Op dit moment is initiatiefnemer bezig het succes te verbeteren naar een inlog voor klanten, deze kunnen op hun beurt meteen de korting zien en vanaf huis of de werkplaats bestellen. Ideaal, want naast deze verbetering zal ook de service aangescherpt worden. Initiatiefnemer zal binnen een straal van 15 km de orders dezelfde of uiterlijk de volgende dag afleveren. Dit betekent minder verkeer op het terrein, omdat initiatiefnemer de materialen verzamelt en één keer per dag uitlevert.

Er zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Klanten, voornamelijk bedrijfsmatige, komen uit Nederland, België, Luxemburg, Duitsland en Canada. Vervoer naar deze klanten geschiedt met twee eigen bestelauto's. Daarnaast vervoeren transporteurs de materialen naar verder gelegen gebieden of landen. Transporteurs komen één keer per dag afhalen.

Initiatiefnemer kan transport van leveranciers beperken tot enkele leveringen per week door deze in bestelfunctie te combineren met andere lopende inkooporders. De toegangswegen vanaf N267 en N283 zijn afgelopen jaren behoorlijk vernieuwd en verbeterd. Zo kan initiatiefnemer zorgdragen voor een beheer op transport in de zin van éénrichtingsverkeer, om zodoende onnodig of veel verkeersbewegingen te beperken. Daarnaast gaat initiatiefnemer nog verder door verkeersbewegingen te beperken tot bepaalde tijden, bijvoorbeeld leveren tussen 08:00 en 11:30 en vanaf 13:00-16:00. Voor 08:00 en na 16:00 zullen er nauwelijks verkeersbewegingen zijn. Personeel komt bijvoorbeeld doorgaans per fiets. Daarnaast is een webshop actief waarop klanten bestellen en initiatiefnemer uiteindelijk de leveringen zal doen, waardoor al veel verkeersbewegingen worden weggenomen. Verkeersbewegingen op het terrein zelf zullen er nauwelijks zijn.

Initiatiefnemer schat in dat de nieuwe bedrijfssituatie, inclusief de bed- en breakfast, de volgende verkeersbeweging zal generen:

- 75 vrachtautobewegingen per jaar;
 - 4-6 autobewegingen per dag (bed- en breakfast klanten);
 - 8-10 woon-werkverkeer per dag;
 - heftruckbewegingen zullen circa 1-2 per dag zijn (heftruck is overigens elektrisch)
- Bewegingen zullen over het algemeen binnen in de bedrijfshal zijn, maar door alleen lichte opslag zal dit geminimaliseerd worden.

Conclusie is dat een agrarisch (bedrijfs)bestemming met relatief veel verkeersbewegingen stopt en een nieuw bedrijf met minder verkeersbewegingen daarvoor in de plaats komt.

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden er derhalve geen noemenswaardige veranderingen plaats. Zo zal de ontsluiting, ook in de nieuwe plansituatie, plaatsvinden op de Veldstraat en zal na realisatie van het ontwikkeling de verkeersintensiteit/-druk op de Veldstraat niet significant toenemen ten opzichte van het huidige niveau.

Parkeren vindt in de huidige situatie al geheel op eigen terrein plaats. Dat zal met de voorgenomen ontwikkeling niet veranderen. Op eigen terrein wordt voorzien in (ruim) voldoende parkeergelegenheid. Zo worden zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de opslagloods 8 parkeerplaatsen aangelegd. Hier kan ook geparkeerd worden ten behoeve van de bed & breakfast. Echter zal initiatiefnemer bij de bedrijfswoning ook nog parkeerplaatsen aanleggen ten behoeve van de bed & breakfast. Uit navolgende par-

keerbalans blijkt dat de nieuwe bedrijfssituatie, inclusief de bed- en breakfast, een parkeerbehoefte van 8 extra parkeerplaatsen oplevert. Met de aanleg van 16 parkeerplaatsen wordt derhalve in (ruim) voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien. Hierbij geldt de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena houdende regels omtrent de parkeernormen' van 29 juni 2021 als beleidsuitgangspunt.

basisgegevens	
beleid	Beleidsregels Altena parkeernormen 2021
locatie	Veldstraat 71b Wijk en Aalburg
stedelijkheidsgraad	niet stedelijk
stedelijke zone	rest bebouwde kom
loopafstand nieuwe functies	100 meter (wonen) 800 meter (werken)
functies in omgeving	nvt

huidige functies	norm	eenheid	aantal
huis, vrijstaand - bewoners	2,20	100 m2	1
huis, vrijstaand - bezoekers	0,30	woning	1
	norm	eenheid	aantal
huis, vrijstaand - bewoners	2,20	woning	1
huis, vrijstaand - bezoekers	0,30	woning	1
bed & breakfast*	1,00	kamer	1
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	0,60	100 m2	11,65

huidige parkeervraag (parkeerplaatsen)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
huis, vrijstaand - bewoners	1,10	1,10	1,98	2,20	1,76	1,32	1,76	1,54
huis, vrijstaand - bezoekers	0,03	0,06	0,24	0,00	0,21	0,18	0,30	0,21
<i>bruto parkeervraag</i>	<i>1,13</i>	<i>1,16</i>	<i>2,22</i>	<i>2,20</i>	<i>1,97</i>	<i>1,50</i>	<i>2,06</i>	<i>1,75</i>
netto parkeervraag (afgerond)	2	2	3	3	2	2	3	2

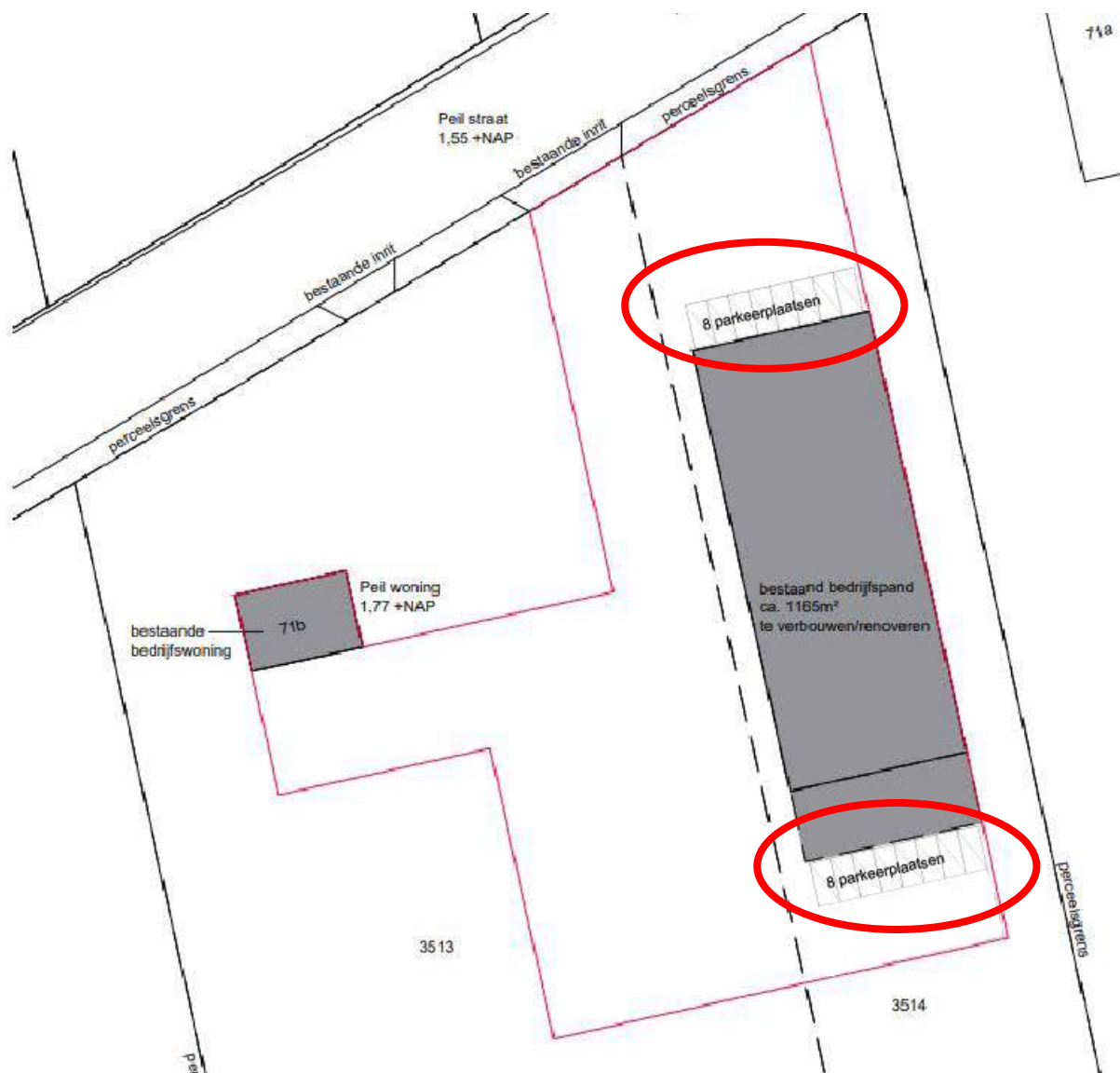
toekomstige parkeervraag (parkeerplaatsen)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
huis, vrijstaand - bewoners	1,10	1,10	1,98	2,20	1,76	1,32	1,76	1,54
huis, vrijstaand - bezoekers	0,03	0,06	0,24	0,00	0,21	0,18	0,30	0,21
bed & breakfast*	0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	0,60	0,80	0,70
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	6,99	6,99	0,35	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00
<i>bruto parkeervraag</i>	<i>8,62</i>	<i>8,65</i>	<i>3,47</i>	<i>3,20</i>	<i>3,12</i>	<i>2,10</i>	<i>2,86</i>	<i>2,45</i>
netto parkeervraag (afgerond)	9	9	4	4	4	3	3	3

parkeereis (parkeerplaatsen)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
bruto	7,49	7,49	1,25	1,00	1,15	0,60	0,80	0,70
te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein**	17							
netto (incl. parkeerplaatsen eigen terrein en afgerond)	-9	-9	-15	-16	-15	-16	-16	-16

* geen parkeernorm en aanwezigheidspercentage opgenomen in gemeentelijk beleid. Uitgangspunt: 1 parkeerplaats per te verhuren kamer. Aanwezigheid vergelijkbaar met woning (bewoner)

** bestaande uit 1 al vegunde garage (garage met lange oprit, gelijk aan 1 parkeerplaats) en 16 te realiseren haaksparkerplaatsen op eigen terrein

Op navolgende situatietekening zijn de in totaal 16 parkeerplaatsen rood omlijnd aangegeven.



4.12 Niet gesprongen explosieven (NGE's)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven (CE's) uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook het grondgebied van de gemeente Wijk en Aalburg heeft in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE's). Met behulp van een explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Altena

adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren. Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

5. Planbeschrijving

5.1 Beoogde situatie

Het planvoornemen betreft de gedeeltelijke verplaatsing van de opslagfunctie van een niet-agrarisch, milieucategorie 2-bedrijf – te weten een groothandel in kunststoffen – aan de Veensesteeg 8a in Veer naar de Veldstraat 71b in Wijk en Aalburg, zijnde een VAB-locatie.

Het plan van initiatiefnemer gaat uit van de volgende ontwikkelingen:

- renoveren / verbouwen van huidige loods (circa 1.165 m²);
- realiseren B&B achter in bedrijfsloods;
- egaliseren terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;
- revitalisatie terrein en vervangen verharding: allerhande (straat- en hoveniers)werkzaamheden;
- aanleg (interne) ontsluiting, parkeervoorzieningen achter de loods, inclusief erfinrichting en landschappelijke inpassing;
- de aanwezige bedrijfswoning blijft behouden voor de toekomst.

Navolgend is een situatietekening opgenomen van de nieuwe plansituatie op kadastrale ondergrond. Op de tekening is verder met rode lijnen de contouren aangegeven van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' ter grootte van circa 5000 m².



Voor het plangebied c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven en waar nodig worden versterkt. Met het plan wordt gestreefd naar een duurzame situatie, waarin landschapsontwikkeling in evenwicht is met de gewenste ontwikkeling. Natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland dienen hand in hand samen te gaan. Landschappelijke inpassing en versterking maken onlosmakelijk en expliciet onderdeel uit van het totaalplan. Het landschappelijk inpassings- en kwaliteitsverbeteringsplan is opgenomen als [bijlage 1](#).

Vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties / -gebouwen rechtvaardigen nieuwe economische dragers in de vorm van niet-agrarische ontwikkelingen die de ruimtelijke en milieuhygiënische structuren van het gebied niet verstoren. In voorliggende planontwikkeling is dat het geval.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 5. Paragraaf 3.1 gaat nader in op de gevolgen van de planontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Paragraaf 3.2 behandelt de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In die paragraaf wordt tevens nader ingegaan op de voorgenomen erfinrichting en landschappelijke inpassing van het plan.

5.2 Stedenbouwkundig plan: ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit

De renovatie / verbouwing van de aanwezige bedrijfsloods en de totale upgrade van het terrein heeft een positieve impact op de beeldkwaliteit ter plaatse. Doordat er geen nieuwbouw en uitbreiding van bebouwing plaatsvindt, blijven zichtlijnen en doorzichten behouden hetgeen de gewenste openheid ten goede komt.

De ontsluiting vindt ongewijzigd plaats op de Veldstraat en op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeerplaatsen worden achter de bestaande loods gerealiseerd waardoor de geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken. Het plan is niet significant van invloed op de bestaande parkeervoorzieningen en infrastructuur. Na planrealisatie heeft initiatiefnemer de beschikking over voldoende ruimte op de locatie, zodat opslag en transportbewegingen intern plaats kunnen vinden.

Verder geldt dat het plan voorziet in een gedegen landschappelijke inpassing c.q. (groen)inrichting van de bedrijfsbebouwing (zie hierna paragraaf 5.3 en [bijlage 1](#)). Zo wordt bij de landschappelijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Tevens wordt hierbij het aspect hydrologie nadrukkelijk betrokken.

Tot slot is het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten erop gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk

hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

Met voorliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen renovatie / verbouwing van het bestaande gebouw en upgrade van het gehele terrein zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt.

5.3 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Landschappelijk inpassing

De beoogde ontwikkeling vereist een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Zeker omdat de planlocatie is gelegen in een gebied waar voorkomende landschapswaarden in stand gehouden en beschermd moeten worden en hierbij met name het gewenste behoud van 'openheid' aandacht verdient.

Met het landschappelijk inpassingsplan is aangesloten op de bestaande situatie en de (potentiële) waarden en kwaliteiten binnen en in de directe omgeving van de planlocatie. Verantwoord is hoe de ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

Op basis van de situering van bestaande bebouwing en de voorziene ontwikkeling is op navolgende afbeelding een overzicht opgenomen van de land(schapp)elijke ontwikkelingen aangaande het planinitiatief. Deze zijn als volgt toe te lichten:

A. Voorerf Veldstraat:

een traditionele aankleding van plangebied op basis van een aantrekkelijk meer gecultiveerde inrichting.

B. Westzijde plangebied:

de beleving van de voorgenomen ontwikkelingen is beperkt, plangebied vereist hier een kwaliteitsimpuls om zo het belangrijke aangezicht vanaf de doorgaande weg te verbeteren.

C. Oostzijde plangebied:

meest aanwezige beleving voorgenomen renovatie bestaande bebouwing. Hier is de ruimte beperkt vanwege recht van overpad, een dichte geschoren haag kan hier de beleving op de bebouwing verminderen.

D. Zuidzijde plangebied:

de beleving van de ontwikkelingen is vanaf de zuidzijde beperkte vanwege de beperkte infrastructuur op korte afstand van deze zijde. Het traditionele achtererf kan wel een belangrijke impuls krijgen gericht op flora en fauna.



Het integrale landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het landschappelijk inpassingsplan blijkt dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en land(schapp)elijke waarden en kwaliteiten ter plaatse niet schaadt. Met de voorziene ontwikkeling in natura wordt voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

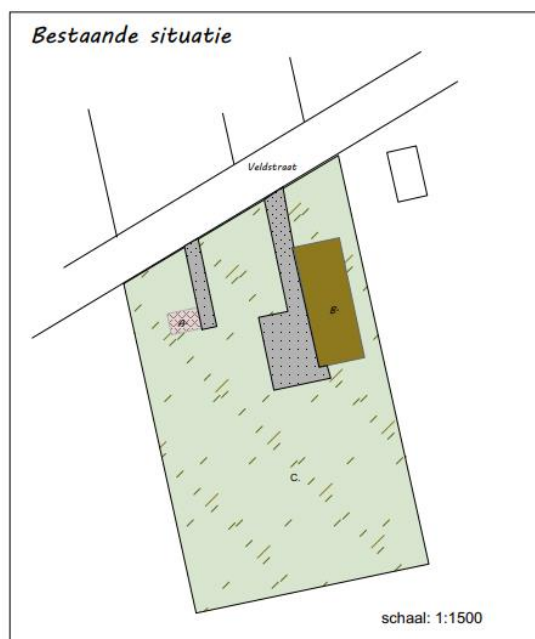
Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten landschappelijk worden ingepast en moeten, daar waar een waardevermeerdering van de gronden plaatsvindt, op enigerlei wijze worden gecompenseerd. Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen tevens (extra) landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 4.11 Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp) kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en

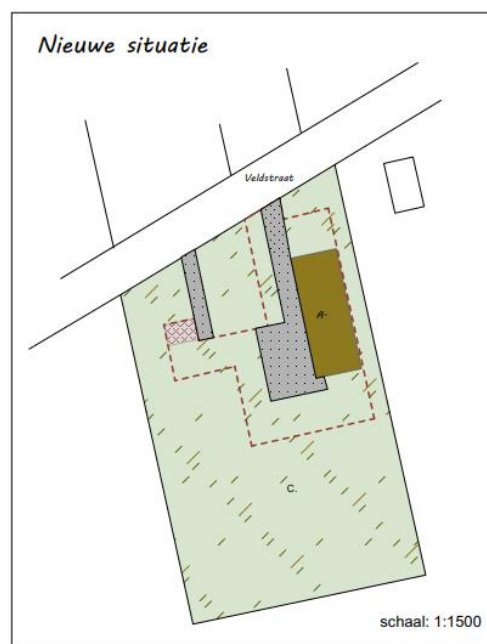
ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Bij hergebruik van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties is sloop van overtollige bebouwing uitgangspunt.

Naast een gedegen landschappelijke inpassing moet voor onderhavige planologische ontwikkeling dus, in het kader van de extra kwaliteitsverbetering, het effect op de financiële waarde van de gronden binnen de planlocatie verantwoord worden. Op basis van een dergelijke berekening kan worden aangetoond wat de meer- of minderwaarde is van een nieuwe ontwikkeling. Er is bijvoorbeeld sprake van meerwaarde als een agrarische of natuurbestemming wordt gewijzigd naar een stedelijke functie (wonen of bedrijvigheid). Van deze meerwaarde dient een percentage te worden gecompenseerd. Het kan dan zijn dat er een financiële bijdrage wordt geleverd aan een gemeentelijk groenfonds.

De gemeente Altena heeft categorieën van ontwikkelingen aangegeven en per categorie aangegeven welke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Voor ontwikkelingen in categorie 1 is geen bijdrage in landschappelijke kwaliteitsverbetering benodigd. Van initiatieven in categorie 2 wordt enkel landschappelijke inpassing gevraagd. Acties die vallen onder categorie 3 dienen naast een landschappelijke inpassing ook een extra kwaliteitsverbetering te leveren, bijvoorbeeld in de vorm van een financiële bijdrage.



A- Bestaande woning
 B- Bestaande bedrijfsbebouwing
 C- Grasland / tuin (agrarische bestemming)



A- Verbouwing/renovatie bestaande loods (1165 m²). Van agrarische bedrijfsloods naar een niet-agrarische bedrijfsloods.

Wijziging bestemming van agrarisch in bedrijf

Onderhavige ontwikkeling moet onder categorie 3 worden geschaard. De noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering is uitgewerkt in bijlage 1. Deze is als volgt:

Berekening maatregelen landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

	Eenheidsprijs	Aantal	
Gemengde haag (210 meter, 8 stuks per meter)	€ 1,66 p.st.	1680	€ 2.788,80
Onderhoud gemengde haag	€ 1,17	210	€ 2.457,00
Houtsingel (240 m2)	€ 1,66 p.st.	240	€ 398,40
Onderhoud hakhoutsingel	€ 11,59	10	€ 1.159,00
Hoogstam fruitbomen	€ 64,90 p.st.	24	€ 1.557,60
Onderhoud hoogstam fruitboom	€ 5,34	24	€ 1.281,60
Laanbomen	€ 64,90 p.st.	12	€ 778,80
Onderhoud laanbomen	€ 3,34	12	€ 400,80

Omvang maatregelen: € 10.822,00

*Prijzen gebaseerd op STIKA-normering
Beheervergoeding op basis van 10 jaar*

Berekening benodigde kwaliteitsverbetering

Huidige situatie:	
Oppervlakte plangebied	14040 m2
Waardering per m2 'agrariisch met waarden – Landschap' - met bouwvlak:	€ 20,00
Areaal:	12500 m2
<u>Subtotaal:</u>	<u>€ 250.000,00</u>
Waardering per m2 'agrariisch met waarden – Landschap' - buiten bouwvlak:	€ 6,50
Areaal:	1540 m2
<u>Subtotaal:</u>	<u>€ 10.010,00</u>
Huidige waarde bestemmingsvlak:	<u>€ 260.010,00</u>
Nieuwe situatie:	
Enkelbestemming 'Bedrijf':	5000 m2
Waardering per m2 ('bedrijven, niet agrariisch' met hierbinnen bouwvlak van 1165m2 t.b.v. bestaande loods):	€ 100,00
Nieuwe waarde bestemmingsvlak:	<u>€ 500.000,00</u>
Waardering per m2 'agrariisch met waarden – Landschap' - buiten bouwvlak:	€ 6,50
Areaal:	9040 m2
<u>Subtotaal:</u>	<u>€ 58.760,00</u>
Toekomstige waarde plangebied:	<u>€ 558.760,00</u>
Bestemmingswinst (verschil huidige- en nieuwe situatie):	<u>€ 298.750,00</u>
Investering (20% van de bestemmingswinst / toegevoegde waarde):	<u>€ 59.750,00</u>
Omvang maatregelen landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:	<u>€ 10.822,00</u>
Afstorten landschapsfonds:	<u>€ 48.928,00</u>

Prijzen op basis van 'Gemeentelijke uitwerking Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap, Altena 2019

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

6.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- aanduidingen.

Voor een goed begrip van de regelingen dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

7. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Altena een planschadeovereenkomst gesloten.

8. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Voor de Nota van Inspraak en Vooroverleg wordt verwezen naar [bijlage 8](#).

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft informeel overleg gehad met de direct aan- en omwonenden van de adressen Veldstraat 71, 71a en 73. Deze burens hebben aangegeven de plannen te volgen, maar hebben op voorhand geen bezwaren tegen de planontwikkeling.