

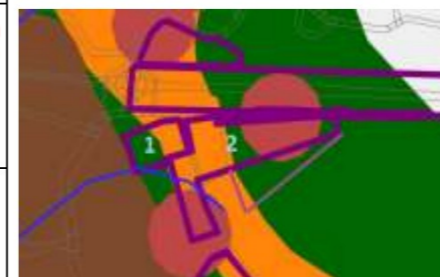
Verslag Omgevingstafel (invullen door de Casemanager)	
Plannaam:	Oude Kerkstraat 6 - Dussen
Proces:	Vooroverleg bestemmingsplan/wijziging omgevingsplan
Locatie:	Oude Kerkstraat 6 - Dussen (perceel 608, 609, 740, 741)
Samenvatting adviesvraag + doel:	Sloop van de bestaande horeca (partycentrum de Rietpluim) en het ontwikkelen van een verzamelgebouw door Stichting de Frontrunners. Zie Overige relevante informatie voor nadere toelichting van functies. Is deze ontwikkeling voorstelbaar op deze locatie?
Casemanager:	J
Procesfase Omgevingstafel:	Verkennde fase

Verloop proces (invullen door de Casemanager)	
Is het plan behandeld op de intakeafel	Ja, advies om een visie te ontwikkelen voor dit gebied/perceel
Zo ja, op welke datum	15-Nov-21
Datum Omgevingstafel	Fase 1: Verkennen en definiëren <span style="float:right">4/12/2022</span> Fase 2: Ontwikkelen globaal ontwerp <span style="float:right">datum</span> Fase 3: Definitief ontwerp <span style="float:right">datum</span>
Doorlopen planproces i.s.m. de aanvrager en belanghebbenden	Diverse vooroverleggen met onze stedenbouwkundige, initiatiefnemer, diens architect en RO adviseur heeft geleid tot een voorstel. Hierin opgenomen een analyse van het gebied, massastudie en gewenste invulling

Gegevens initiatief (invullen door de Casemanager)	
Ormschrijving initiatief	
Belanghebbenden	Stichting Frontrunners is een organisatie die gespecialiseerd is in aanbieden van Bijbels onderwijs voor geloofstoerusting en verdieping. Frontrunners biedt dit onderwijs aan door middel van Bijbelscholen, congressen, conferenties en bijeenkomsten, (gratis) boeken, video en uitmedia, muziek en externe lezingen en trainingen. Stichting Frontrunners (gevestigd in Werkendam) is ambitieus (groeiend) en heeft een nieuwe locatie gevonden aan de Oude Kerkstraat 6 te Dussen. Hierin wordt onder meer een congreszaal voor circa 1.250 personen (piekmomenten), lokalen voor de Bijbelschool, video- en opnamestudio's, kantoren en opslag en distribueruimte ondergebracht. Zie in het toegevoegde voorstel het beoogde programma. Parkeren wordt grotendeels gerealiseerd op het perceel aan de overzijde. In 2018 is voor deze locatie in het buitengebied een Omgevingsvergunning afgegeven, waarin een parkeerterrein met een capaciteit van 350 pp gerealiseerd kan worden. (waarvan 136 pp alleen in piekmomenten gebruikt mag worden).
Overige relevante informatie	Zie tabblad "Planologische informatie" voor kaartmateriaal, zoals luchtfoto's, bestemmingsplan, Interim OV N-B.

**Interne adviezen t.b.v. integraal advies (vooraf invullen!)**

Onderwerp	Adviseur (Zelf in te vullen door adviseur)	ADVIES				Vink aan indien advies ongewijzigd	Kaders (ALTIJD INVULLEN) <i>Noem de beleidsstukken die je gebruikt hebt</i> Bij 'nee want' tenminste ook check in structuurvisie/omgevingsvisie/woonvisie/etc	Onderbouwing (Bij: Ja, Mits en Nee, Want) <i>Ja, mits. Zo concreet mogelijke uitleggen van voorwaarden waaraan voldaan moet worden incl. verwijzing beleidsstuk</i>	Onderzoeken <i>Geef aan of en welke onderzoeken relevant zijn</i>
		NVT	Ja	Ja, mits	Nee, want				
Bestuurlijk gevoelig									
Stedenbouwkundig	J						Initiatief is al beoordeeld in het stedenbouwoverleg met een ja, mits met de nodige aandachtspunten (zie advies in map). Daarna is nog een verdere uitwerking gemaakt die nu is ingediend. De denkrichting is goed, maar zoals ook al in het overleg met hun aangegeven, vragen verschillende punten nog aandacht in de verdere uitwerking. Met name de landschappelijke inpassing van het parkeerterrein is onder de maat en moet in samenhang met het gebouw worden gemaakt. Integraal plan, geen optelsom van verschillende onderdelen/planologische mogelijkheden. De visie is het landschap naar/over het gebouw trekken, dan moet dat ook tot uitdrukking komen in het ontwerp van de parkeerplaats. Verder aandacht voor aansluiting op de omgeving (landschap, verkeer), verbinding met het dorp (o.a. l.v. routes) en natuurinclusief bouwen. Bomen langs weg is goed uitgangspunt, vraag is wel of er nu voldoende ruimte voor is gereserveerd. Evenzo geldt dat voor het plein. Advies is landschapsarchitect in te schakelen voor ontwerp buitenruimte (waaronder plein en parkeerterrein) en landschappelijke inpassing inclusief water. Vormgeving gebouw: meer geleiding in aanbrengen, gebouw opdelen en aandacht voor markante locatie tegenover het historische, kleinschalige dorp. Schuin dak niet overtuigend, uit verdere uitwerking moet blijken of dit passend is. Verkeer levert ook belangrijke input voor ontwerp, waaronder logische looproutes en daarnaast een veilige verkeersafwikkeling. Advies is ook daarvoor een specialist in te schakelen.		
Verkeer/Parkeren						Parkeernormnota	Deze ontwikkeling heeft veel invloed op het verkeer. Daarom blijven wij graag betrokken bij de advisering voor verkeer. Het gaat hierbij om verkeersgeneratie en parkeerplaatsen. Er wordt nu aangegeven dat er gebruik wordt gemaakt van de CROW parkeernormen 2018. Het verzoek is om de huidige parkeernormnota te hanteren. Uiteraard is deze gebaseerd op de CROW richtlijnen. Tot nu toe ziet de berekening er goed uit. De tekening ziet er ook goed uit. Er staat beschreven dat de rotonde de verkeersgeneratie aan kan, echter dient dit verder uitgewerkt te worden met cijfers (ook richtlijnen CROW).		
Archeologie	J (RWB)					Archeologische vooronderzoeken: 1) Colijn, J.E., en G. Sophie, 2016: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen (verkennde fase) Betonbedrijf Schellevis te Dussen (gemeente Werkendam), Antea Group Archeologie 2016/143. 2) Koeman, S.M., 2013: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karakteriserende fase: Partycentrum 'De Rietpluim' te Dussen. Zieenaar. 3) bijbehorende advies selectiebesluiten (zie projectmap) 4) archeologische beleidskaart	Zie afbeeldingen hiernaast. Het deel van het plangebied onder 1 is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het deel van het plangebied onder 2 heeft nog wel vervolgonderzoek. Zie ook het advies selectiebesluit in de projectmap. Een gedeelte van de parkeerplaats zal ook niet nader onderzocht hoeven worden.	Nader af te stemmen in welke vorm het vervolgonderzoek zal moeten plaatsvinden vanwege sloop en nieuwbouw. Programma van Eisen is verplicht.	
Bodem	J					Wet bodembescherming en Wabo	In de Ruimtelijke onderbouwing van Tritium dd 23-10-2017 wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoek (VBO) van mei 2013. Op beide locaties A en B zijn lichte verontreinigingen aangetroffen zowel in de grond als in het grondwater. Daarnaast zijn sterke verontreiniging aan lood aangetroffen in de bovengrond van locatie B (parkeerterrein) De omvang wordt geschat op circa 58m3. Van deze ernstige bodemverontreiniging is de provincie bevoegd gezag. Voor het saneren van de grond dient een BUS-procedure gevolgd te worden. Daarnaast dekt het oude VBO niet het gehele gebied waar de huidige ontwikkeling zich bevindt. Ook omdat het oude rapport ouder is dan 5 jaar (2013) dient deze geactualiseerd te worden met aanvulling van een onderzoek naar asbest in de bodem (NEN5707).		



	J					BP Buitengebied: Loswal Schellevis Beton, monumentenregisters, erfgoedkaarten,	Op of direct grenzend aan de locatie zijn geen monumenten aanwezig. In de erfgoedkaarten uit 2010 is de Oude Kerkstraat aangewezen als waardevol lijnelement en de gronden er langs als historische kern. Met name het versterken van de beeldbepalende dijksstructuur is hier van belang. De locatie (van de huidige horecavoorziening) heeft dan ook de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie (bouwverbod en aanlegvergunningstelsel) gekregen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is hier de adviserende partij, dus vooroverleg met hun wordt aangeraden (misschien ook goed als J hier bij aanschuift). Wellicht vragen zij dan ook nog om een cultuurhistorisch onderzoek. Aan dit deel van de Oude Kerkstraat is functionaliteit (bedrijventerrein) ten koste gegaan van ruimtelijke kwaliteit. Veel verharding, geen groen, en ophoging van de gronden gelegen aan de Oude Kerkstraat. Herontwikkeling biedt dus vooral de kans om kwaliteit toe te voegen. In de plannen wordt geconcludeerd dat het lint ophoudt waar het bedrijventerrein begint. Ik ben het hier niet mee eens. De huidige horecabebouwing is georiënteerd op het lint en ook de tegenovergelegen parkeergelegenheid ligt lager dan het lint waardoor de dijksstructuur hier nog een beetje te beleven is. Echter vooral het terrein naast de horecagelegenheid is door de ophoging en verharding een afbreuk aan de kwaliteiten van het lint. Ik kan niet goed zien in de stukken of de nieuwe bebouwing lager komt te liggen. Maar als de Oude Kerkstraat als lint meer "los" wordt getrokken van de naastgelegen gronden door een groene barrière langs de Oude Kerkstraat en het (gedeeltelijk) ongedaan maken van de ophoging, dan kan de dijksstructuur/ het lint toch versterkt worden. Ondanks dat de nieuwe bebouwing niet meer op dit lint georiënteerd is, maar een onderdeel wordt van het achterliggende bedrijventerrein. Dan kan dit ook beter zo verwoord worden in de omschrijving en via randvoorwaarden/bestemminggeving geregeld te worden.	
Cultuurhistorie				Ja, mits		Type bedrijvigheid is vergelijkbaar met bestaande horecagelegenheid. Parkeren wordt adequaat geregeld. Aandacht voor aan- en afvoerbewegingen. De situatie op de vertreklocatie, bedrijventerrein Brulne Kilhaven, verbeterd en kan weer conform de bestemming worden gebruikt.		
Economische zaken/Recreatie & Toerisme	J						Er moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidhinder die deze activiteiten kunnen veroorzaken voor de omliggende woningen en of dit past binnen de geluidzone. Het parkeerterrein ligt buiten het gezoneerde bedrijventerrein maar moet wel worden meegenomen in de mogelijke hinder. Ook de indirecte hinder moet worden meegenomen.	
Geluid en Luchtkwaliteit	J						Er moet een Aereisberekening worden uitgevoerd naar de stikstofdepositie die door deze ontwikkeling wordt veroorzaakt.	
Stikstof	J						Kijk ook wat de mogelijkheden zijn voor klimaatadaptief bouwen. Denk hierbij aan groene daken, wanden en vergroening.	
Klimaat/Duurzaamheid						IOV, Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019	Het beoogde parkeerterrein ligt in landelijk gebied. Landschappelijke inpassing is al vastgelegd in de omgevingsvergunning. Soortkeuze is goed! Op de bijbehorende plankkaart oogt het in mijn optiek nog wel erg open (veel zicht op blik) vanaf de N238, vergeleken met het huidige parkeerterrein. Zoals J in zijn advies aanstipt, zou het mooi zijn als een deel van het parkeren op het terrein waar de nieuwe gebouwen komen kan worden ingepast.	
Groen (landschappelijke inpassing) Groen (stedelijk)	J							
Natuur (flora en fauna)	J					Wet natuurbescherming	Voorafgaand aan het project zal onderzoek moeten worden gedaan naar flora en fauna. Dit geldt ook voor de sloop van bestaande panden. Het eerder uitgevoerde onderzoek (2013) is verouderd en mag niet meer gebruikt worden. Daarnaast stimuleert de gemeente natuurinclusief bouwen, het zou mooi zijn als dit in het ontwerp wordt meegenomen.	
Water/Riolering	J					Beleidsvisie riolering en water	Uit het oude plan van 2017 wordt aangegeven dat er op het gras (incl rasters) geparkeerd gaat worden. Het beleid rondom halfverharding is in de loop der jaren veranderd. Gezien het grote oppervlak aan parkeren, de grondopbouw en de afvoer van hemelwater van het parkeerterrein zal hier verder onderzoek naar gedaan worden of het mogelijk is dat het vrijkomend regenwater wel kan infiltreren en er eventueel een afvoer noodzakelijk is. Als blijkt dat er hemelwater afgevoerd moet worden richting oppervlaktewater zal er gecompenseerd moeten worden. Worden de rijbanen op het parkeerterrein ook onderverhard? halfverharding dient voor 100% gecompenseerd te worden. Het vrijvervalnoel ligt achter de percelen door. Let daarbij op dat de afwatering van het vuil water naar achteren af moet lopen. Op de ligging van het riool is een zakelijk recht gevestigd. Zie afbeelding hiernaast. Graag aangeven wat het bestaand verhard oppervlak is en wat het nieuw verhard oppervlak is. Deze toename zal gecompenseerd moeten worden. Nu niet helder inzichtelijk gemaakt. Zijn de percelen groter dan 600 m2, dan hanteren we het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m2 verhard oppervlak. Voor bedrijventerreinen hanteren wij een verhard oppervlak van 100% van het perceel oppervlak.	
Afval							betreft bedrijfsafval, dus niet van toepassing voor cluster afval	
Wonen								
Bedrijven en milieuzonering	J						Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit bedrijven en milieuzonering. Er moet dus worden aangetoond dat deze bedrijfsactiviteiten geen hinder veroorzaken voor omliggende bedrijven. Hierbij moet ook het gebruikte parkeerterrein worden meegenomen (zie ook geluid).	
RO Landelijk gebied RO stedelijk gebied	J					IOV en bestemmingsplan	parkeerterrein ligt in landelijk gebied volgens de IOV. Alleen perceel DSN03 976 heeft nu de bestemming Horeca-parkeerterrein. Er is in 2017 een omgevingsvergunning verleend voor uitbreiding van het parkeerterrein. Ik heb de ruimtelijke onderbouwing van toen toegevoegd aan de stukken. Bij afwijking van deze vergunning is een nieuwe procedure nodig. Aandachtspunten: kwaliteitsverbetering landschap, watercompensatie, parkeren	



Externe adviezen t.b.v. integraal advies (vooraf invullen!)

Onderwerp	Adviseur	ADVIES				Mink aan in dien advies ongewijzigd	Kaders (indien van toepassing) Noem de beleidsstukken die je gebruikt hebt	Onderbouwing (Bij: Ja, Mits en Nee, Want) Advies met onderbouwing overnemen	Onderzoeken Indien van toepassing
		NVT	Ja	Ja, mits	Nee, want				
GGD								Het initiatief mag niet leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Hierbij specifiek aandacht besteden aan geluid, luchtkwaliteit geadviseerd wordt de blootstelling te beoordelen op basis van de gezondheidskundige advieswaarden. draag zorg voor een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is het binnenklimaat een aandachtspunt, zorg voor voldoende ventilatie en goede akoestiek.	
Provincie Noord-Brabant		X					Het plangebied ligt buiten onze beheergrenzen. Wij hebben derhalve geen belangen op deze locaties.		
Rijkswaterstaat				X			Handreiking veilige leefomgeving, Beleidsregel Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening.	De inrichting van de omgeving zal een snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk moeten maken (kernwaarde 5). Middels het nog op te stellen inrichtingsplan is aan te tonen hoe er in voldoende bereikbaarheid en bluswater	
Veiligheidsregio West-Brabant					X		watercompensatie voor parkeerterrein is niet meegenomen	gezien het grote oppervlak aan parkeerterrein zal watercompensatie een forse opgave zijn. Hier is eerst meer onderbouwing voor nodig waar en hoe deze gevonden gaat worden voor het waterschap hier een advies over kan geven.	
Waterschap Rivierenland Omgevingsdienst OMWB									

Integraal advies Omgevingstafel principebesluit

Ja Ja, mits Nee, want



**UITKOMST BESPREKING**

<b>Wel</b> meewerken: Noem belangrijkste voor- en nadelen van WEL meewerken	Voordelen: Biedt de mogelijkheid tot toevoegen van kwaliteit Nadelen:
<b>Niet</b> meewerken: Noem belangrijkste voor- en nadelen van NIET meewerken	Voordelen: Nadelen:

<p>Ja, mits. Het plan is kanrijk. Herontwikkeling biedt op deze plek de kans om kwaliteit toe te voegen.</p> <p>Aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stedenbouwkundige invulling (bouwwerk en de buitenruimte), wat betreft de verbetering die het kan opleveren voor de leefomgeving</li> <li>- Het parkeerterrein moet in samenhang met het gebouw worden gemaakt. Dit parkeerterrein is ook de aanbevolen locatie voor de mogelijkheid tot afzetten/park- en ride.</li> <li>- Er dient duidelijk te worden aangegeven dat de versterking van het lint kan bestaan naast een lageregelegen ontwikkeling</li> <li>- Een groene landschappelijke inpassing, waaronder waterbestendig ontwikkelen, worden geadviseerd. Door de toevoeging van bebouwd gebied kunnen deze verbeterpunten als tegengewicht gelden.</li> <li>- Het bestaande verharde gebied t.b.v. watercompensatie is nog niet meegenomen in het plan. Dit heeft invloed op de watercompensatie van het plan</li> <li>- Bodemsanering en verkennend bodemonderzoek</li> <li>- Archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voor deze locatie</li> </ul>	<p>Samenvatting Omgevingstafel:</p>
--	-------------------------------------

Wat hebben we nodig voor de volgende fase?

Besluitenlijst	
Onderwerp	Toelichting
bijv verkeer	omschrijving actie volgende fase omgevingstafel
bijv stedenbouw	
bijv water	

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen