

Adviesbureau De Meierij

R. van Laarhoven
Advies op maat
Ruimtelijke Ordening
en bouwontwikkeling

Gemeente Werkendam

Partieel bestemmingsplan Leegwaterstraat 4a te Werkendam

Initiatiefnemer:

De heer C. Ruitenbergh, Sasdijk 3p, 4251 AA Werkendam

Baarle-Nassau

26 november 2012

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl
Rabobank rek.nr. 1285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Toelichting

| | |
|--------------|--|
| Titel | Partieel bestemmingsplan Leeghwaterstraat 4a te Werkendam |
| Status | Vastgesteld bestemmingsplan |
| Auteur | M.R.M. van Laarhoven |
| E-mail adres | laarhoven60@hetnet.nl |
| Contact | Postbus 139 5110 AC Baarle Nassau 06 2047 5649 |

| | pagina |
|---|--------|
| Inhoudsopgave | 3 |
| 1. Inleiding | 4 |
| 1.1. Aanleiding planherziening | 4 |
| 1.2 Vigerend juridische regelgeving | 4 |
| 1.3 Opzet leeswijzer | 6 |
| 2. Het plangebied | 7 |
| 2.1 Begrenzing en ligging | 7 |
| 2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving | 8 |
| 2.3 Beoogde ontwikkeling | 11 |
| 3. Beleids- en afwegingskader | 11 |
| 3.1 Rijksbeleid | 11 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 12 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 14 |
| 4. Planbeschrijving | 15 |
| 5. Onderzoek omgevingsaspecten | 16 |
| 5.1 Bodem | 17 |
| 5.2 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten | 17 |
| 5.3 Kabels en Leidingen | 19 |
| 5.4 Geluid | 19 |
| 5.5 Waterhuishouding | 21 |
| 5.6 Luchtkwaliteit | 22 |
| 5.7 Externe Veiligheid | 23 |
| 6. Juridische vormgeving | 24 |
| 6.1 Plansystematiek | 24 |
| 6.2 Toelichting op de regels | 24 |
| 7. Uitvoerbaarheid | 26 |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid | 26 |
| 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 26 |
| 7.2.1 Inspraak | 26 |
| 7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro | 27 |
| Bijlagen | 28 |
| 1. Bodemonderzoek | |
| 2. Milieuhinderlijke bedrijvigheid | |
| 3. Akoestisch onderzoek | |
| 4. Watertoets | |
| 5. Vaststellingsbesluit d.d. 6 november 2012 | |

1 Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

De heer Ruitenberg heeft het perceel Leeghwaterstraat 4a te Werkendam. Dit perceel is gelegen op het bedrijventerrein Bruine Kilhaven en momenteel bebouwd met een bedrijfsopstal. Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan mag in de bestaande bedrijfsopstal een inpandige bedrijfswoning worden gerealiseerd.

De heer Ruitenberg heeft echter te kennen gegeven de bedrijfswoning niet als inpandige bedrijfswoning te willen realiseren maar als een vrijstaande bebouwing aan de straatzijde van het perceel. De woning vormt daardoor een beter herkenbaar element in het straatbeeld. Bovendien blijft het op deze wijze mogelijk de bestaande bedrijfsbebouwing nog uit te breiden conform de in het bestemmingsplan geboden bouwbaarheid.

Het voornemen van de heer Ruitenberg om de bedrijfswoning als een vrijstaande bebouwing te realiseren past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. De heer Ruitenberg heeft zijn plannen ter beoordeling voorgelegd aan het college van Werkendam. Deze heeft in principe besloten aan het bouwvoornemen van de heer Ruitenberg medewerking te verlenen.

Voorliggend partieel bestemmingsplan beoogd te voorzien in een planologisch-juridische status teneinde de voorgestane bouw van een vrijstaande bedrijfswoning op het perceel Leeghwaterstraat 4a mogelijk te maken.

1.2. Vigerende juridische regelgeving

De gronden in het projectgebied zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk”, vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam bij besluit van 24 mei 2011.

In het bestemmingsplan is voor de gronden deel uitmakend van het projectgebied voorzien in de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’ welke bestemming is gericht op het gebruik en het bebouwen van onderhavige gronden voor bedrijfsmatige doeleinden.

In het bestemmingsplan is verder voorzien in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning', op basis waarvan het tevens is toegestaan een bedrijfswoning te realiseren op de verdieping van de bijbehorende bedrijfsopstal, alsook de gebiedsaanduiding 'zone detailhandel grootschalig'.

Op de volgende pagina is een uitsnede van de plankaart (fig. 1) en de legenda (fig. 2) behorende bij het bestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk” en betrekking hebbend op het projectgebied weergegeven.

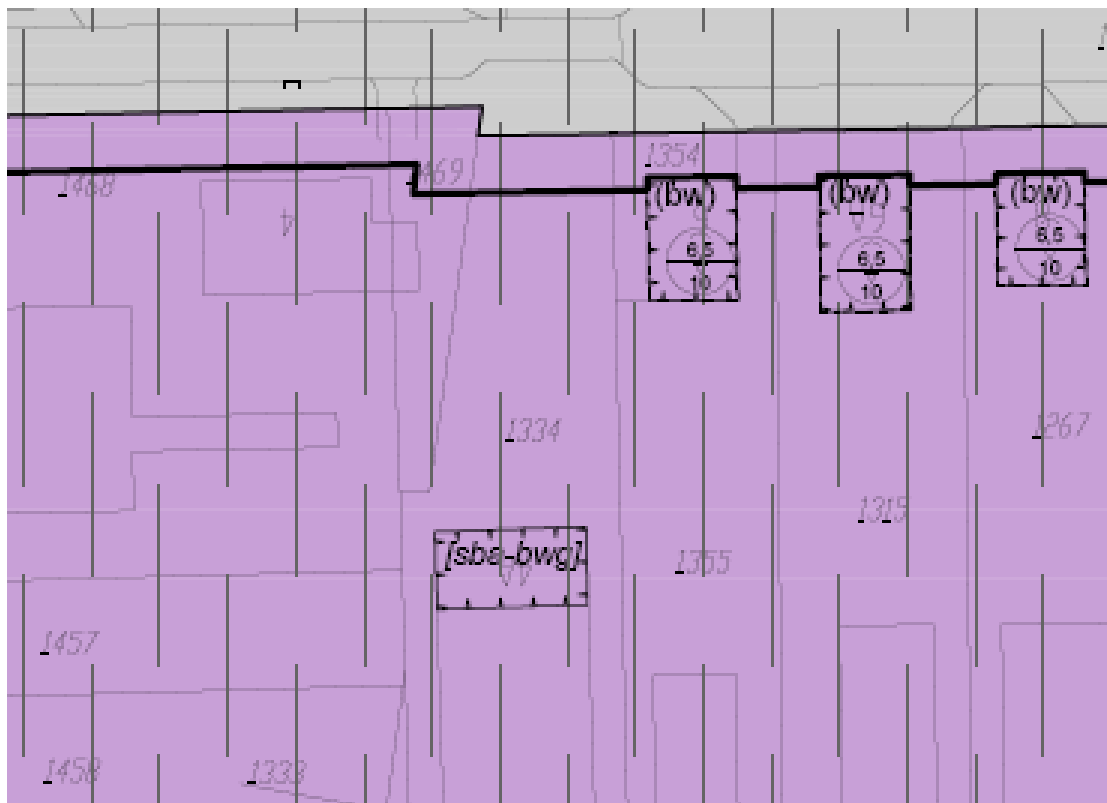
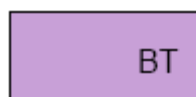


Fig. 1 uitsnede plankaart bestemmingsplan.

Bestemmingen

enkelbestemmingen



Bedrijventerrein

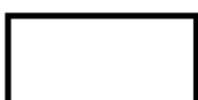
Aanduidingen

gebiedsaanduidingen



zone detailhandel grootschalig

bouwvlak



bouwvlak

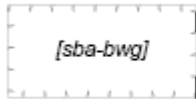
bouwvlak



bouwvlak

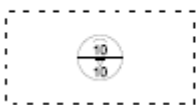
bouwaanduidingen

bouwaanduidingen



specifieke bouwaanduiding -
bovenwoning

maatvoeringsaanduidingen



maximale goot- en bouwhoogte (m)

Fig. 2 uitsnede legenda.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het projectgebied voorzien in de bestemmingen 'Bedrijventerrein'. Ten aanzien van deze bestemming wordt het volgende opgemerkt.

De bij de bestemming 'Bedrijventerrein' behorende regels zijn opgenomen in artikel 4. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 4.1 bepaald dat de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens voor een bedrijfswoning;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning', tevens voor een bedrijfswoning op de verdieping.

Nu voor het perceel Leeghwaterstraat 4a te Werkendam specifiek is voorzien in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning' is ter plaatse enkel de bouw van een bedrijfswoning op de verdieping van de bijbehorende bedrijfsopstal toegestaan. Het oprichten van een vrijstaande bedrijfswoning op het perceel is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Opzet leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor de planherziening en het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied, de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleids- en afwegingskader, respectievelijk het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het aan het partieel bestemmingsplan ten grondslag liggend initiatief.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten beschreven van het onderzoek naar de diverse omgevingsaspecten. Daartoe wordt ingegaan op de onderdelen bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, externe veiligheid en archeologische en cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische beschrijving van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Het plangebied

2.1 Begrenzing en ligging projectgebied

Het projectgebied is gesitueerd op het bedrijventerrein Bruine Kilhaven, in de kern Werkendam van de gemeente Werkendam, aan de noordzijde van de Leeghwaterstraat. Het projectgebied omvat het bestaande perceel Leeghwaterstraat 4a, kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie P, nummers 1334 en 1469.

Onderstaand is een uitsnede van de kadastrale kaart opgenomen.

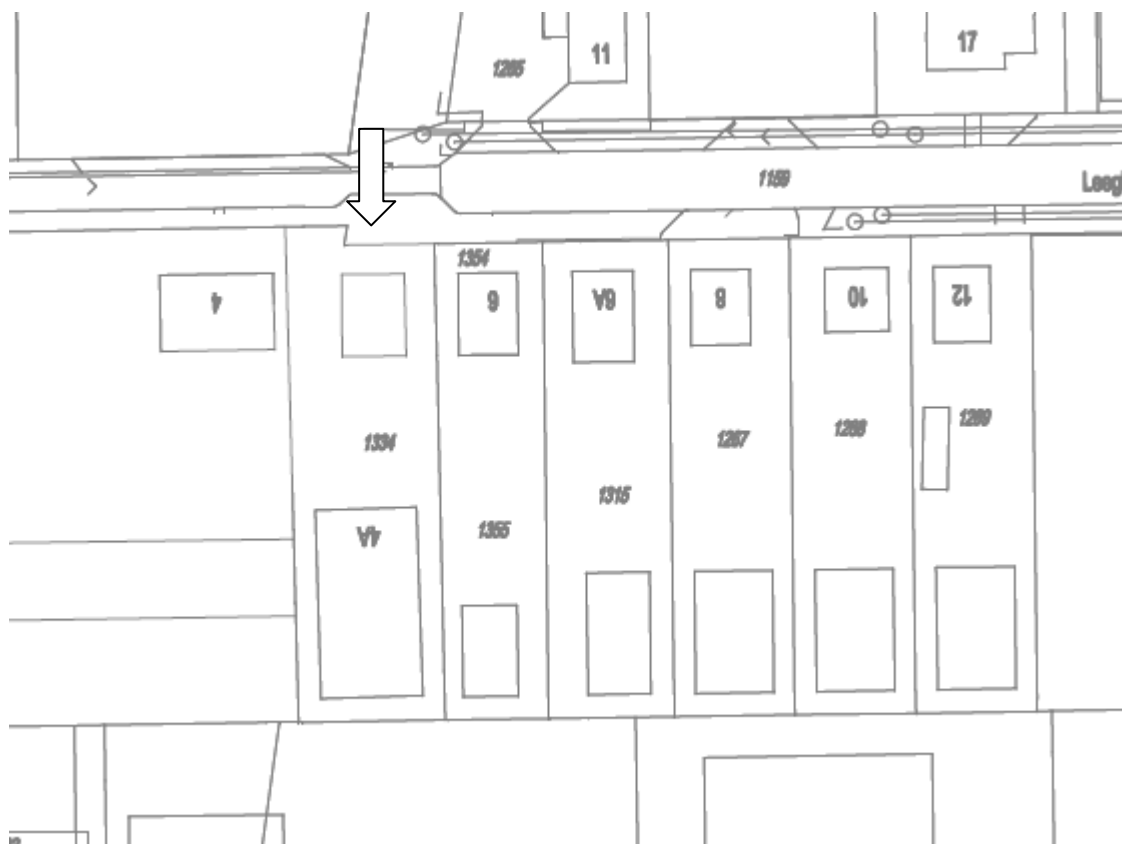


Fig. 3 Kadastrale schets.

2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving

De locatie Leeghwaterstraat 4a te Werkendam is momenteel bebouwd met een bedrijfsbebouwing. Deze bevindt zich aan de zuidzijde van het perceel. Het aan de voorzijde van de bestaande bedrijfsopstal gelegen perceelsgedeelte is momenteel onbebouwd en voorzien van een klinkerverharding. Van het onbebouwde perceelsgedeelte wordt gebruik gemaakt in het kader van de exploitatie van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing. Dat gebruik betreft veelal het stallen van motorvoertuigen, het gebruik voor verkeersbewegingen ten behoeve van het laden en lossen en incidenteel buitenopslag.

De omliggende percelen van de locatie Leeghwaterstraat 4a betreffen eveneens bedrijfspercelen, waarop bedrijfsopstallen aanwezig zijn en in enkele situaties het perceel tevens wordt gebruikt voor buitenstalling en –opslag. Op het direct aan de oostzijde aangrenzend perceel is behalve een bedrijfsopstal tevens een vrijstaande bedrijfswoning aanwezig.

Op het direct aan de westzijde aangrenzend perceel is momenteel enkel een bedrijfsopstal aanwezig doch het bestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk” voorziet voor dat perceel wel in de bouwmogelijkheid van een vrijstaande bedrijfswoning.

Op de volgende pagina's is een foto-impressie opgenomen van het plangebied.



Perceel Leeghwaterstraat 4a.



Perceel ten westen van Leeghwaterstraat 4a



Perceel ten oosten van Leeghwaterstraat 4a



Perceel overzijde (noorden) van Leeghwaterstraat 4a



Perceel overzijde (noorden) van Leeghwaterstraat 4a

2.3 Beoogde ontwikkeling

Met voorliggend partieel bestemmingsplan wordt beoogd het juridisch planologisch kader te scheppen om te komen tot de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning op het perceel Leeghwaterstraat 4a. De thans in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning', zal daarmee komen te vervallen.

3. Beleids- en afwegingskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid betreffende de ruimtelijke ordening heeft in hoofdlijnen gestalte gekregen in de Nota Ruimte. Als uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland worden daarin als hoofdlijnen van beleid aangegeven, de ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het Rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Daaruit is een aantal beleidsdoelen afgeleid zoals de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, het versterken van economische kerngebieden, het verbeteren van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, het tot stand brengen van bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, het behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, een afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en tot slot het waarborgen van milieukwaliteit en veiligheid.

De nota stelt verder 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkte hoeveelheid aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant was sinds de Wro verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant'.

Inmiddels is dit beleidsdocument vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van 1 oktober 2010. Deze visie is een strategisch plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040.

Uit de structurenkaart behorende bij de structuurvisie kan worden afgeleid dat de planlocatie is gelegen in een gebied aangeduid als stedelijke structuur met de nadere aanduiding kernen in landelijk gebied. Het gebied grenzend aan het bedrijventerrein waarvan het perceel Leeghwaterstraat 4a deel van uitmaakt is aangeduid als regionaal bedrijventerrein.

In dergelijk aangeduide gebieden is het hoofdaccent gelegen op de bestaande stedelijke bebouwingscontouren en kan daarbinnen, binnen nader aangegeven kaders, worden gekomen tot een intensivering van bebouwing met name ten behoeve van de functie bedrijven.

3.2.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten heeft op 23 april 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld. Inmiddels is ook de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 2 vastgesteld en in werking getreden. De Verordening ruimte Noord-Brabant fase 1 is daarin opgenomen.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Bij de keuze voor het instrument is het belangrijk dat dit het enige instrument is voor de provincie dat vooraf aangeeft waarmee de gemeente rekening moet houden én dat rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau.

In de verordening is gekozen voor een systeem waarbij ruimte wordt geboden voor een afweging op gemeentelijk niveau. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens de ‘Verordening ruimte Noord-Brabant’ ligt de planlocatie in het bestaand stedelijk gebied nader aangeduid als kernen in landelijk gebied. Het gebied grenzend aan het bedrijventerrein waarvan het perceel Leeghwaterstraat 4a deel van uitmaakt is ook in dit beleidsdocument aangeduid als regionaal bedrijventerrein.

Het beleid van de provincie is er op gericht dat zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt voorzien en dat een substantieel deel hiervan gerealiseerd wordt door verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties te herstructureren en door het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantorenlocaties te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. In de Verordening ruimte is deze ambitie verder geconcretiseerd in regels. In het bijzonder wordt de door de provincie opgestelde prognose van de ruimtebehoefte van bedrijventerreinen en kantorenlocaties in het kader van het regionaal ruimtelijk overleg omgezet in afspraken ter voorbereiding van de gemeentelijke planologische besluitvorming. Aldus wordt aangegeven welke bestaande bedrijventerreinen of kantorenlocaties kunnen worden uitgebreid of op welke locaties nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties kunnen worden ontwikkeld. Voorts bevat de Verordening ruimte voor wat betreft bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties een bijzondere verantwoordingsverplichting.

Ten slotte werkt de Verordening ruimte voor wat betreft de kernen in de landelijk gebied het beleidsuitgangspunt uit dat daar alleen bedrijven worden gevestigd of uitgebreid die qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd. De uitbreiding en nieuwvestiging van niet passende bedrijven in deze kernen vindt de provincie in het algemeen niet gewenst. De Verordening ruimte bevat daartoe een aantal bijzondere verantwoordingsverplichtingen. Deze zullen in de artikelsgewijze toelichting worden toegelicht.

De provincie wil verder 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.

Onderhavig initiatief gaat uit van de bouw van een bedrijfswoning bij een bestaande bedrijfsvestiging op een bestaande bedrijfslocatie. Ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning zal de thans in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor het realiseren van een inbandige bedrijfswoning komen te vervallen. Hierdoor is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen, die zijn genoemd in de diverse provinciale beleidsdocumenten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie-Plus2

In de StructuurvisiePlus is het ruimtelijk functioneel beleid van het Land van Heusden en Altena uiteengezet. Uitgangspunt en streven is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk moeten leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook recht doen aan bestaande kwaliteiten door deze te ontzien, dan wel een zodanig inpassing in zich hebben dat er sprake blijft van een kwaliteitsbeeld, dan wel dat een ongewenste situatie verbetert. De ruimtelijke opgaven zoals geformuleerd in de StructuurvisiePlus zijn opgenomen in het ‘Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena’.

In de StructuurvisiePlus geeft de regio aan dat werken een regionale zaak is en dat bij het aanbieden van nieuwe ruimte voor bedrijven bundeling van de bedrijventerreinen voorop staat. Er wordt aansluiting gezocht bij bestaande verstedelijkte gebieden en bij de huidige grotere bedrijvenlocaties. De ontwikkeling van bedrijven moet aansluiten op de beschikbare regionale weginfrastructuur. In verband met het niet-verstedelijkte karakter van het Land van Heusden en Altena en het boven regionale transitokarakter is de A27 geen aanknopingspunt voor het bieden van nieuwe ruimte aan bedrijventerreinen. Voor de ontwikkeling van ‘natte’ bedrijvigheid zijn de bestaande havens aan de Merwede bij Werkendam het logische aanknopingspunt.

3.3.2 Economisch beleid

Het economisch beleid voor de gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem heeft gestalte gekregen in de regionale nota economisch beleid Land van Heusden en Altena (sept. 2008). Hieraan gekoppeld is een actieprogramma dat ervoor moet zorgen dat de ambitie voor economische groei wordt gerealiseerd. De wijze waarop dit zich moet manifesteren is door middel van werkgelegenheidsgroei, een verlaging van de uitgaande pendelstroom, startersdynamiek en blijvend lage werkloosheid. De benodigde ruimte wordt gezocht op het nieuw te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein en drie subregionale terreinen in de afzonderlijke gemeenten (beleid RBT, april 2009). Voor de gemeente Werkendam is dit Bruine Kilhaven V. Herstructurering van de bestaande terreinen moet daarbij leiden tot efficiënt en zuinig ruimtegebruik.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk”.

De gemeenteraad van Werkendam heeft op 24 mei 2011 besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk”. Het perceel Leeghwaterstraat 4a maakt deel uit van het plangebied van dat bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk” heeft de gemeenteraad er voor gekozen voor het overgrote gedeelte van het plangebied waaronder het perceel Leeghwaterstraat 4a te voorzien in een bedrijfsbestemming. Waar ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan sprake was van de aanwezigheid van bedrijfswoningen, zijn deze positief opgenomen in het bestemmingsplan. In de andere gevallen is niet (langer) voorzien in de bouwmogelijkheid van een bedrijfswoning.

Voor het perceel Leeghwaterstraat 4a is in genoemd bestemmingsplan voorzien in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning', dit omdat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor deze locatie sprake was van een vergunde inpandige bedrijfswoning.

Van de zijde van de gemeente is, op verzoek van initiatiefnemer, aangegeven dat, gelet op het in het vigerende bestemmingsplan verankerde bouwrecht voor een inpandige bedrijfswoning, er geen planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren tegen het wijzigingen van die bouwmogelijkheid naar een vrijstaande bedrijfswoning aan de straatzijde van het perceel.

4. Planbeschrijving

Het initiatief dat ten grondslag aan onderhavig partieel bestemmingsplan betreft de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning op de bestaande bedrijfskavel aan het adres Leeghwaterstraat 4a te Werkendam. Genoemde locatie is gelegen op het bedrijventerrein "Bruine Kilhaven".

Op onderstaande kopie van de luchtfoto is het projectgebied nader in relatie tot de omgeving aangegeven.



Fig. 4 Luchtfoto

De bouw van een bedrijfswoning is geprojecteerd aan de noordzijde van de bestaande bedrijfskavel, direct grenzend aan de Leeghwaterstraat. De woning zal in de

bestaande lijn van de op de aan de beide zijde aangrenzende percelen aanwezige, c.q. toegestane bedrijfswoningen worden gebouwd.

Onderstaand is de bij het partieel bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven.

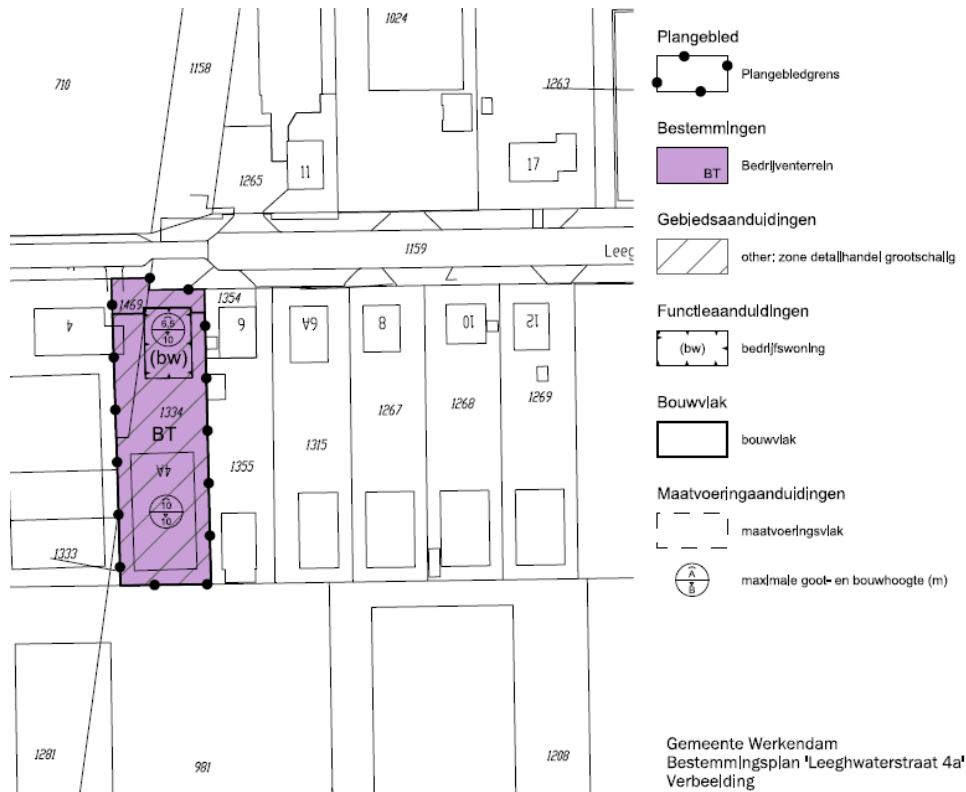


Fig. 5. Verbeelding nieuwe situatie.

5 Onderzoek omgevingsaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bodem, milieuhinderlijke bedrijvigheid, kabels en leidingen, geluid, watertoets, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

In een afzonderlijke paragraaf (7. Uitvoerbaarheid) zal aan de hand van een opgestelde planschaderisicoanalyse nader worden ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het project.

5.1 Bodem

In het kader van de realisering van onderhavige plannen vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Hiertoe is door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BM/1786-11, juni 2011). Het doel van het uitgevoerde bodemonderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen voor de voorgestane aanwending van de grond voor de bouw van een bedrijfswoning.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- a. In de bovengrond (ophoogzand) zijn alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- b. In de ondergrond is alleen lood licht verhoogd aangetroffen. Dit heeft geen consequenties;
- c. In het grondwater is alleen het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een niet relevante verhoging.

Onderdeel van het uitgevoerde bodemonderzoek heeft ook uitgemaakt de vaststelling van de nulsituatie rondom het bestaande bedrijfspand. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan voor dat gedeelte van het onderzoek over de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- a. In de bovengrond (ophoogzand) is alleen cobalt licht verhoogd aangetroffen;
- b. De kleiige ondergrond in boring 5 nabij de inpandige olie-opslag is schoon voor minerale olie;
- c. Achter het pand blijkt het ophoogzand ter plaatse van een duidelijk waarneembare oliemorsing sterk verontreinigd met minerale olie. Daar de laag ophoogzand maar 10 cm dik is en de morsing nog geen 10 m² betreft, is hier geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- d. In het grondwater zijn de gehalten aan barium en molydeen boven de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een bedrijfswoning.

Bij eventuele grondafvoer dient men altijd rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Een rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 1**).

5.2 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Één van die aspecten betreft de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied. De in de directe omgeving van het projectgebied aanwezige bedrijvigheid mag geen belemmering opleveren voor de geplande bouw van de bedrijfswoning. Aan de andere kant mag de bouw van de bedrijfswoning geen

(verdere) belemmeringen opleveren voor de aanwezige bedrijfsactiviteiten c.q. de ontwikkeling daarvan.

In opdracht van de heer Ruitenbergh is door Agel Adviseurs te Oosterhout een omgevingsonderzoek milieuzonering bedrijven uitgevoerd, projectnummer 20110116, d.d. 5 augustus 2011. Het doel van het omgevingsonderzoek is, om op basis van een beoordeling van de milieudossiers van de nabijgelegen milieubelastende activiteiten en aan de hand van de onderzoeksresultaten, de invloed op de ruimtelijke zonering te bepalen voor de nieuwe bedrijfswoning binnen het plangebied. Aan de hand van deze beoordeling is het mogelijk om te bepalen of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van invloed is voor de nabij gelegen bedrijfsactiviteiten dan wel aanpassingen gewenst zijn van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Deze doelstelling kan vertaald worden naar twee uitgangspunten:

- het zorg dragen van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe bedrijfswoning;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Tevens is een geluidonderzoek milieubelastende activiteiten uitgevoerd waarbij is beoordeeld in welke mate de te bouwen bedrijfswoning geconfronteerd zal worden met optredende geluidsbelastingen vanwege de in de directe omgeving van het projectgebied aanwezige elementen.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat.

Milieuzonering bedrijven:

- Het plangebied kan op basis van een beoordeling van de omgevingskenmerken en de beoogde gebruiksfuncties binnen het plangebied en haar omgeving aangemerkt worden als een omgevingstype 'gemengd gebied'.
- In de directe omgeving van de bedrijfswoning zijn een twaalfstal milieubelastende activiteiten aanwezig waarvan van vier activiteiten de maximale richtafstand loopt over het bouwvlak van de bedrijfswoning. Het betreft de bedrijfslocaties Leeghwaterstraat 1-3, 3, 4 en 4c. Voor al deze bedrijfslocaties wordt de maximale richtafstand bepaald door het aspect geluid.
- Voor de locaties waar sprake is van een overschrijding van de maximale richtafstand voor geluid dient door middel van een geluidonderzoek aangetoond te worden dat ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de nabij gelegen milieubelastende activiteiten niet onnodig worden beperkt als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Geluidonderzoek milieubelastende activiteiten:

- Voor de bedrijfslocaties Leeghwaterstraat 1-3, 3, 4-4C, 6 en 11 is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Voor het vaststellen van de representatieve bedrijfssituatie is uitgegaan van de informatie op basis van de aanwezige milieudossiers alsmede informatie van de bedrijven.
- Als toetsingskader is uitgegaan van de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit.
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van alle omliggende bedrijfslocaties kan voldoen aan het toetsingskader van 55 dB(A) etmaalwaarde. De hoogste geluidbijdrage wordt geleverd door de bedrijfslocaties Leeghwaterstraat 1-3 en 3. De geluidsbelasting is respectievelijk 49 en 48 dB(A) etmaalwaarde;
- De cumulatieve geluidbelasting van de omliggende bedrijven bedraagt 52 dB(A)

etmaalwaarde en is daarmee lager dan het individuele toetsingskader van 55 dB(A).

- Voor het maximaal geluidniveau voldoen de bedrijfslocaties Leeghwaterstraat 1-3, 4-4C, 6 en 11 aan het toetsingskader van 75 dB(A) etmaalwaarde.

- Voor de bedrijfslocatie Leeghwaterstraat 3 is in de dagperiode ter plaatse van de voorgevel van de bedrijfswoning sprake van een overschrijding van 1 dB van het toetsingskader van 75 dB(A). De overschrijding wordt echter bepaald door laad/loshandelingen in de dagperiode. Op basis van het Activiteitenbesluit hoeven optredende piekgeluiden als gevolg van laad/loshandelingen in de dagperiode niet getoetst te worden aan de normstelling.

- Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning kan gesteld worden dat een marginale overschrijding van 1 dB van de algemeen geldende grenswaarde van 75 dB(A) etmaalwaarde als aanvaardbaar aangemerkt kan worden.

Uitgaande van een gemiddelde geluidwering van een nieuwbouw woning van 20 tot 25 dB kan zeker voldaan worden aan de grenswaarde van 55 dB(A) voor het maximaal geluidniveau welke het Activiteitenbesluit stelt in pandig in woningen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er ter plaatse van de bedrijfswoning binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg

van de milieubelastende activiteiten die plaatsvinden buiten het plangebied.

Daarnaast wordt de

bedrijfsvoering van deze activiteiten niet onnodig beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

5.3 Kabels en leidingen

Het perceel Leeghwaterstraat 4a te Werkendam ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel.

In het kader van de feitelijke realisering van de woonbebouwing zal, alvorens hiervoor graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

Conclusie

Met inachtneming en onder voorbehoud van de nog uit te voeren KLIC-melding levert het aspect kabels en leidingen geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.4 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

In opdracht van de heer Ruitenbergh is door Agel Adviseurs te Oosterhout een akoestisch onderzoek uitgevoerd, projectnummer 20110116, d.d. 5 augustus 2011. Uit dit akoestisch onderzoek is het volgende gebleken.

Het perceel Leeghwaterstraat 4a is gelegen binnen de geluidzone van de Dijkgraaf den Dekkerweg, de Vierlinghstraat en de Leeghwaterstraat. De bijdrage van de Vierlinghstraat kan op basis van de afstand tot de bouwlocatie, de etmaalintensiteit en de afscherpende bebouwing als niet relevant aangemerkt worden.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting van de Dijkgraaf den Dekkerweg voldoet aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Voor de geluidbelasting van de Leeghwaterstraat is sprake van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting met 2 dB. De geluidbelasting bedraagt 50 dB ter plaatse van de voorgevel van de bedrijfswoning. Voor realisatie van de woning dient een verzoek hogere waarde ingediend te worden bij de gemeente Werkendam.

Om te voldoen aan de norm van 48 dB heeft verder een onderzoek plaatsgevonden naar mogelijke geluidbeperkende maatregelen. Middels één van de navolgende maatregelen kan hieraan worden voldaan:

1. vergroten afstand tot de geluidbron met 3 meter
2. aanwezige klinkerverharding vervangen door asfalt
3. snelheid verlagen van 50 km naar 30 km.

Voor de maatregelen 2 en 3 is instemming nodig van de wegbeheerder. De initiatiefnemer heeft hierop geen directe invloed. Voor maatregel 1 dient beoordeeld te worden of een wijziging in de aanwezige voorgevelrooilijn stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Een dergelijke wijziging wordt echter vanuit stedenbouwkundig opzicht als minder gewenst geacht. De te bouwen bedrijfswoning zal hierdoor namelijk, ten opzichte van de op de beide aangrenzende percelen aanwezige woonbebouwingen, in dusdanige mate naar achter geschoven dienen te worden dat sprake is van een in het oog springende afwijking van de aan te houden voorgevelbouwlijn.

Op basis van stedenbouwkundige en financiële overwegingen kan gesteld worden dat het verlenen van een verzoek hogere waarde de voorkeur heeft op het treffen van de voorgestelde geluidbeperkende maatregelen. De eventueel extra geluidwerende kosten aan de voorgevel van de bedrijfswoning zijn beperkt van omvang.

Uit de berekening van de cumulatieve geluidbelasting wegverkeer blijkt tot slot dat er ter plaatse van de voorgevel sprake is van een geluidbelasting van 55,8 dB. Uitgaande van de door het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering van 20 dB en de gestelde eis voor een binnenniveau van maximaal 33 dB kan gesteld worden dat mogelijk aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig zullen zijn. Deze situatie is alleen aan de orde bij de voorgevel van de geplande bebouwing.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat vanuit akoestisch opzicht tegen de geplande bouw van de bedrijfswoning geen bezwaren bestaan mits hiervoor een

hogere grenswaarde wordt verleend. Het verzoek hiertoe zal separaat worden ingediend bij gemeente Werkendam.

Het uitgevoerd akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen **(bijlage 3)**.

Conclusie.

Op basis van een te verlenen ontheffing hogere grenswaarden bestaan er geen akoestische belemmeringen voor realisering van het project

5.5 Waterhuishouding

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient middels een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de geplande ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse zowel in kwalitatief alsook in kwantitatief opzicht. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak.

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Ten behoeve van de uit te voeren watertoets is door Waterschap Rivierenland de brochure Partners in Water ontwikkeld en het document achtergrondinformatie watertoets uitgebracht.

Bij de watertoets wordt aandacht besteed aan 4 thema's:

1. waterneutraal inrichten
2. schoon inrichten
3. veilig inrichten
4. bijzondere wateren en voorzieningen.

Gegeven de aard en omvang van onderhavig project, de bouw van één vrijstaande bedrijfswoning, heeft de uit te voeren watertoets enkel betrekking op de 2 eerstgenoemde thema's. De onder 3 en 4 genoemde thema's overstijgen de schaal van het project.

Waterneutraal inrichten

Binnen dit thema speelt met name de waterkwantiteit een rol. Binnen de huidige beleidsuitgangspunten dienen ruimtelijke plannen dusdanig te worden ontwikkeld dat sprake is van een hydrologisch neutrale situatie (waterneutraal inrichten). Van belang hierbij is het om te beoordelen welke effecten plannen zullen hebben voor de waterhuishouding ter plaatse.

De projectlocatie betreft een bestaande bedrijfskavel gelegen op het bedrijventerrein Bruine Kilhaven De kavel is momenteel bebouwd met een bedrijfsloods. Het resterende onbebouwde gedeelte van de kavel is voorzien van een oppervlakteverharding in de vorm van klinkerbestrating.

Ter plaatse van de geprojecteerde bedrijfswoning zal de aanwezige oppervlakteverharding worden verwijderd en het aldus vrijkomend perceelsgedeelte zal voor bebouwing worden aangewend. De concrete oppervlakte van de op te richten bebouwing is momenteel nog niet bekend. In het partieel bestemmingsplan zal voor onderhavige locatie echter een bouwvlak worden opgenomen van 10 x 15 meter (bx). Op basis hiervan zal de oppervlakte van de op te richten bebouwing maximaal 150 m² bedragen.

Binnen de beleidsuitgangspunten van het waterschap geldt er een vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1500 m² voor landelijk gebied. In onderhavige situatie is sprake van stedelijk gebied en zal de oppervlakte van bebouwing, ook door latere aanbouwen daaraan of uitbreidingen daarvan minder bedragen dan de gestelde maat van 500 m². Op basis hiervan is derhalve geen bergingscompensatie vereist.

Het hemelwater afkomstig van de op te richten bebouwing kan via leidingen worden geleid naar de op het perceel aanwezige verzamelput voor hemel en oppervlaktewater en vervolgens worden afgevoerd via het in het Leeghwaterstraat aanwezige gescheiden rioolstelsel.

Schoon inrichten

Binnen dit thema speelt met name de waterkwaliteit een rol.

De nieuw te realiseren woning zal voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater op de gebruikelijke wijze worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel. Dit betreft een gescheiden vrij verval rioolstelsel.

Om te waarborgen dat met de afvoer van het hemelwater geen schadelijke stoffen kunnen uitspoelen en op die manier in het rioolstelsel en/of de bodem terecht kunnen komen zal met de keuze van bouwmaterialen rekening worden gehouden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood.

De digitaal via de site van het waterschap uitgevoerde watertoets is als bijlage opgenomen (**bijlage 4**).

Conclusie.

Met de realiseren van onderhavig plan is sprake van een situatie waarin de ontwikkeling zogenaamd hydrologisch neutraal is. Vanuit hydrologisch opzicht is er dan ook geen sprake van belemmeringen voor realisering van het project.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van

Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van slechts één woning en blijft daarmee ruim onder de gestelde ondergrens van de netto toename van het aantal woningen op basis waarvan geen nader onderzoek ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van (transport)leidingen. Het aspect

externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor realisering van de voorgestane plannen.

6 Juridische vormgeving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning op het perceel Leeghwaterstraat 4a te Werkendam. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Onderhavige bestemmingsplan betreft een partieel ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Leeghwaterstraat 4a te Werkendam. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudige verbeelding en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals deze opgenomen zullen gaan worden in het op te stellen bestemmingsplan Kom Haaren, dit teneinde de uniformiteit in regels zo veel mogelijk te waarborgen. Wel zijn de regels qua terminologie, waar nodig aangepast aan de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is verder uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

6.2 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in

acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Bedrijventerrein (artikel 3)

De tot 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd om te worden ingericht en bebouwd ten behoeve van de functie Bedrijven. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en tot het aantal zoals in de regels vermeld.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Er zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte en de goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. In de nadere eisen is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van de gebouwen.

Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling zoals deze verplicht is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 5)

Dit artikel bevat een aantal algemene regels omtrent het bouwen van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken. Verder zijn algemene bepalingen opgenomen over bestaande afstanden en andere maten.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

Dit artikel bevat een algemeen gebruiksvoorschrift betreffende de in het plan begrepen gronden en bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

Dit artikel bevat algemene regels over de diverse in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingen zoals geluidzone – Industrie, gezoneerd industrieterrein, zone - Detailhandel grootschalig en representatieve zone.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn een aantal bepalingen opgenomen waarbij aan het college de bevoegdheid is toegekend om onder voorwaarden de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen.

Overige regels (artikel 10)

In dit artikel is de strafbaarstelling van overtreding van de voorschriften geregeld.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregel (artikel 8)

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij de inwerkingtreding van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling.

Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel (artikel 9)

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Door de initiatiefnemer zal verder met de gemeente Werkendam een zogenaamde planschadeovereenkomst worden ondertekend op basis waarvan initiatiefnemer zich verbindt om aan de gemeente mogelijke planschadeclaims te compenseren.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Partieel bestemmingsplan Leeghwaterstraat 4a te Werkendam' vanaf 11 mei 2012 gedurende 2 weken voor de inwoners van de gemeente Werkendam en voor de in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan geen inspraakreacties naar voren worden gebracht.

Voorts heeft een ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 20 juli 2012 gedurende 6 weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen met daarbij de vermelding van de mogelijkheid om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad van Werkendam heeft in zijn vergadering van 6 november 2012 op basis daarvan besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het daartoe strekkende besluit is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 4**).

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Milieuhinderlijke bedrijvigheid
3. Akoestisch onderzoek
4. Watertoets
5. Vaststellingsbesluit d.d. 6 november 2012