

Bestemmingsplan 'De Hoogjens 10'

Gemeente Werkendam

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'De Hoogjens 10'

Gemeente Werkendam

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04313.059956_1_5
Datum:	20 februari 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Car Lock Systems, dhr. H. Verhoeven, dhr. R. Poot
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Grietje Pepping, Gineke Schalken, Wiebe Smid
Concept:	juli 2010
Voorontwerp:	november 2010, december 2010
Ontwerp:	augustus 2011, oktober 2011
Vaststelling:	27 maart 2012
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. RANDVOORWAARDEN	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Kabels en leidingen	20
4.6 Bodem	20
4.7 Water	21
4.8 Flora en fauna	26
4.8.1 Methode	26
4.8.2 Ecologische beschrijving	26
4.8.3 Gebiedsbescherming	26
4.8.4 Beschermd soorten	27
4.8.5 Conclusies en advies	27
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
4.10 Verkeer en parkeren	28
4.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid	29
5. PLANBESCHRIJVING	31

6. JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1 Algemene opzet	33
6.2 Toelichting op de verbeelding	33
6.3 Toelichting op de regels	34
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
8. PROCEDURES	39
8.1 Inspraak	39
8.2 Overleg	39
8.3 Vaststellingsprocedure	40
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verkeer	
Bijlage 2: Verslag inspraak en overleg	
Bijlage 3: Nota van Zienswijzen	
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Onderbouwing Waterberging	
Bijlage 4: Brief Waterschap	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer H. Verhoeven is voornemens om het bedrijfspand van Car Lock Systems aan De Hoogjens 10 te Sleeuwijk uit te breiden en de huidige parkeerproblematiek op te lossen. Car Lock Systems is leverancier van originele gecodeerde sleutels en sloten voor vele automerken.

De uitbreiding van het bedrijfspand en het toevoegen van een parkeervoorziening is niet mogelijk op basis van de twee vigerende bestemmingsplannen, te weten bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' en het bestemmingsplan 'De Hoogjens'.

De gemeente Werkendam is in principe bereid om onder voorwaarden medewerking¹ te verlenen aan de beoogde uitbreiding. De uitbreiding van het bedrijfspand en het realiseren van parkeervoorzieningen zal door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestelijke rand van de kern Sleeuwijk (gemeente Werkendam) op een kleinschalig bedrijventerrein.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een bestaand bedrijfspand inclusief bedrijfswoning, aan de oostzijde door de ontsluitingsweg de Hoogjens (50 km/u), aan de zuidwestelijke zijde door een bedrijfspand inclusief bedrijfswoning en aan de noordwestelijke kant door woonbebouwing aan de Rijkstraatweg.

¹ Gemeente Werkendam, brief onderwerp: Bestemmingsplanherziening de Hoogjens 10, d.d. 20 april 2009



Fig. 1. Aanduiding ligging plangebied t.o.v. de kern Sleenwijk

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is een tweetal bestemmingsplannen van toepassing. Voor het huidige bedrijfspand inclusief bedrijfswoning vigeert het bestemmingsplan 'De Hoogjens', vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 28 mei 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant op 15 oktober 1991. Voor het plangebied vigeren de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden I', 'Groendoeleinden beplantingsstrook' en 'Woondoeleinden eengezinshuizen (mA)'.

Voor het uitbreidingsdeel vigeert het bestemmingsplan 'Kern Sleenwijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie op 18 september 2001. Voor het uitbreidingsdeel is de bestem-

ming 'Agrarische doeleinden' met de medebestemming 'differentiatievlak manege' van toepassing.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

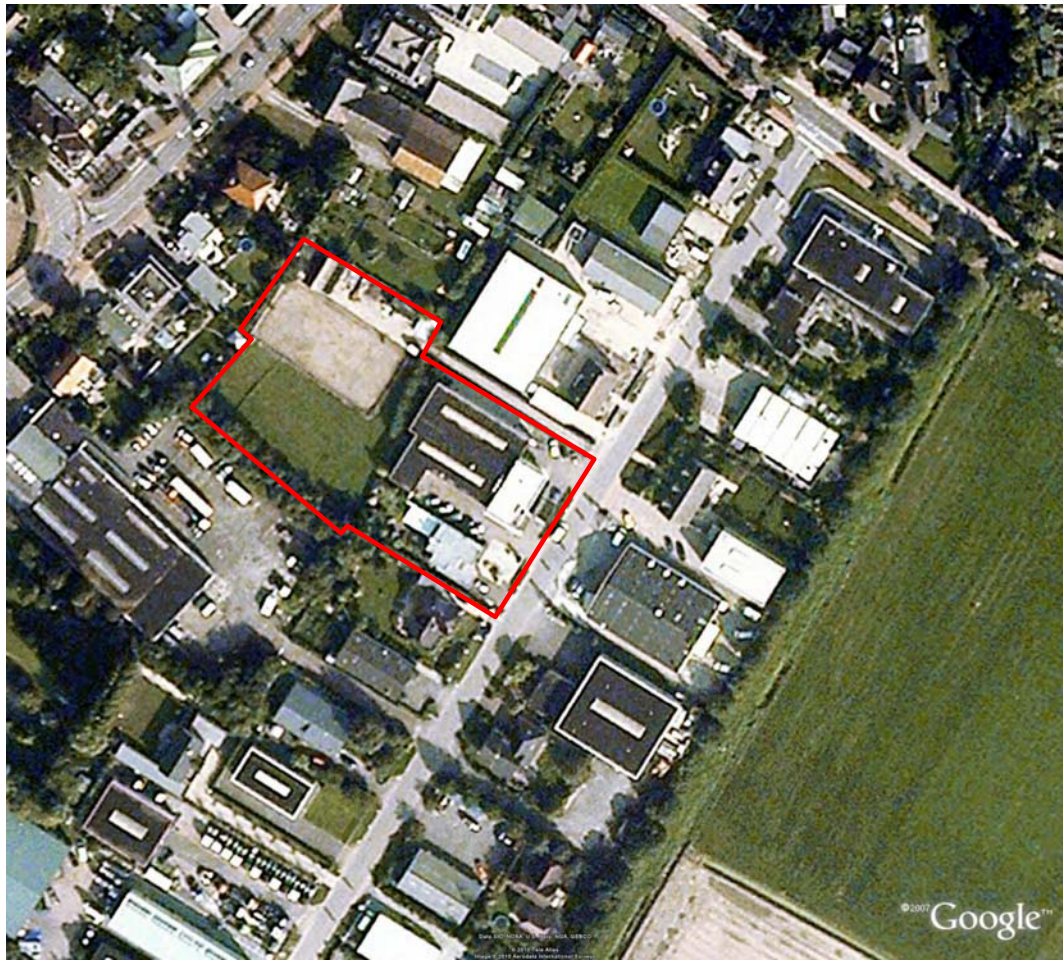


Fig. 2. Globale begrenzing plangebied

2. BESTAANDE SITUATIE

Omgeving plangebied

Sleeuwijk is een oud dijkdorp met ongeveer 5.500 inwoners, gelegen aan de Boven Merwede in het Land van Altena. De eeuwenoude veerdienst naar Gorinchem en de rest van Nederland is door de komst van de Merwedeburg overbodig geraakt, maar is sinds kort weer in gebruik voor langzaam verkeer. Door de ontwikkeling van de komgronden tot woongebieden en de aanwezigheid van de rijksweg A27, is Sleeuwijk tegenwoordig een forensendorp. Het plangebied bevindt zich op de rand van de kern en het buitengebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het kleinschalige bedrijventerrein 'De Hoogjens'. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied betreft voornamelijk bedrijfsbebouwing, inclusief bedrijfswoningen gesitueerd richting de straatkant.

Plangebied

In het plangebied zelf is het bedrijf Car Lock Systems gevestigd. Car Lock Systems is leverancier van originele gecodeerde sleutels en sloten voor vele automerken. Het betreft een bedrijf in de milieucategorie 3.1. Het bedrijfspand bestaat aan de voorzijde uit een kantoorgedeelte en aan de achterzijde uit een magazijn en een werkplaats. Het kantoorgedeelte is gesitueerd richting de straatzijde en bestaat uit twee bouwlagen en een plat dak. Het magazijn / de werkplaats bestaat uit één bouwlaag en een plat dak. Het laden en lossen vindt plaats aan de westelijke en oostelijke kant van het bedrijfspand.

Aan de zuid-, west- en oostzijde van het bedrijfspand is ruimte voor het parkeren van auto's voor personeel en eventuele bezoekers. In de huidige situatie is er sprake van een parkeerproblematiek. De bestaande parkeervoorzieningen in het plangebied zijn onvoldoende, waardoor elders buiten het plangebied in openbaar gebied geparkeerd wordt.

Ten westen van het bedrijfspand is de bijbehorende bedrijfswoning gelegen (De Hoogjens 12), bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak. Aan de achterzijde van de bedrijfswoning is de particuliere tuin gelegen. Aan de achterzijde van het bedrijfspand bevindt zich een (paarden)wei met een kleinschalige opstal. De wei is omheind met een houten hekwerk en enkele bomen. De vergunning van de paardenhouderij is inmiddels ingetrokken². De wei is te bereiken via een aparte ontsluiting gelegen ten oosten van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Besluiten intrekking vergunning 17-06-2010 (B&W Werkendam): H. Verhoeven, kenmerk S177 afgegeven op 6 april 2004 t.b.v. een paardenhouderij op de locatie gelegen achter De Hoogjens 10 in Sleeuwijk (4254XW), kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie 5, nummer 2896 (reden: beëindiging bedrijfsactiviteiten).



Fig. 3. Foto's huidige situatie plangebied (BRO, juni 2010)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte³

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte maakt onderscheid in verantwoordelijkheden. Het Rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het Rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het Rijk zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging 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. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

³ Conform het overgangsrecht Wro wordt de Nota Ruimte aangemerkt als structuurvisie als bedoeld in de Wro.

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het Rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie was sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verwoord in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. Deze zijn per 1 juli 2008 komen te vervallen

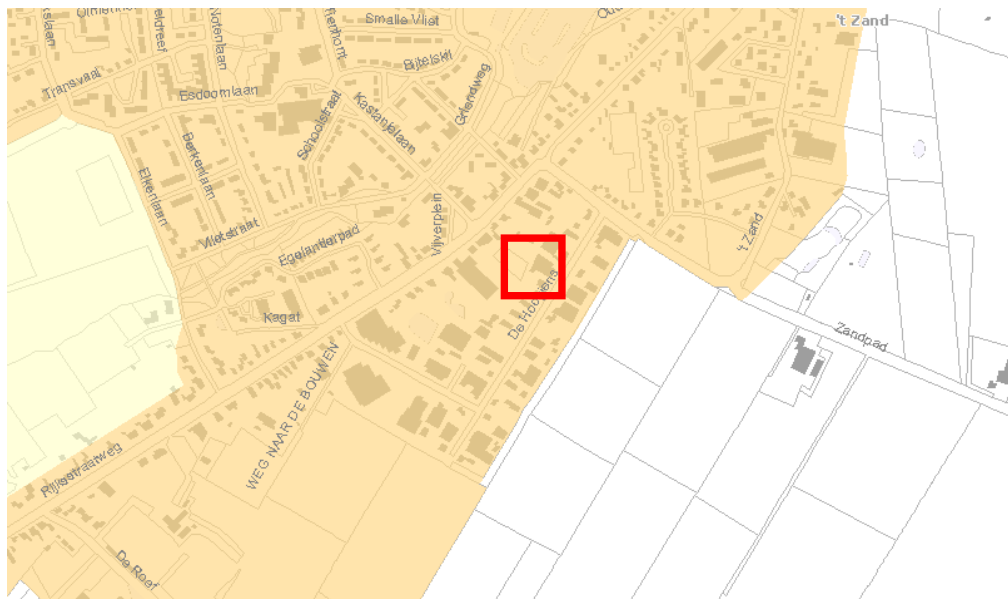
Sinds oktober 2010 is het provinciale beleid neergelegd in de Structuurvisie. In de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Voor dit deel is het beleid gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

Verordening Ruimte

Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Aangezien het een stedelijke ontwikkeling betreft in bestaand stedelijk gebied is het initiatief in lijn met de Verordening Ruimte.



LEGENDA

- Plangebied
- Stedelijk gebied
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Fig. 4. Uitsnede plankaart Verordening Ruimte, provincie Noord-Brabant

Regels voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De provincie vindt het van belang dat in de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin 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.

Duurzame inrichting bedrijventerreinen en kantorenlocaties

In het ruimtelijk beleid wordt een sterk accent gelegd op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn een onlosmakelijk onderdeel van het provinciaal beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. In overeenstemming met de Telosbenadering verstaat de provincie in dit verband onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van

het bedrijventerrein bijdraagt aan onze milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut waarbij in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit wordt verhoogd. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Rekening houden met regionaal planningsoverleg bij ontwikkeling bedrijventerreinen

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocatie en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen naar de bestaande plancapaciteit kijken en dat er rekening gehouden wordt met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg over nieuw aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Tevens worden afspraken gemaakt in samenhang met concrete opgaven voor herstructurering, intensivering, en meervoudig ruimtegebruik van bestaande en te ontwikkelen bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Zorgvuldig ruimtegebruik bedrijventerreinen

Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik moet worden bevorderd betreft in het bijzonder:

- De wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- Regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- Regels inzake het op de aard van het bedrijventerrein aangepaste bebouwingspercentage en de aangepaste bouwhoogte;
- Regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het terrein tegen te gaan.

De volgende activiteiten zijn in het kader van oneigenlijk ruimtegebruik goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woon- werklocatie en dienen in het algemeen te worden geweerd op een zwaar bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van milieucategorie 2 – bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf met een kavelgrootte van meer dan 5.000 m²;
- in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- kantooractiviteiten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven. Hieronder wordt mede begrepen een zogenaamd Facility Point op een bedrijventerrein.

Conclusie

Er is sprake van geconcentreerde verstedelijking door inbreiding in bestaand stedelijk gebied (landelijke regio). In onderliggend initiatief wordt rekening gehouden met het provinciale ruimtelijke beleid. De aandacht voor de onderste lagen, met name voor water, wordt expliciet behandeld in de waterparagraaf. De ontwikkeling in het plangebied past binnen de provinciale kaders aangezien de ontwikkeling betrekking heeft op zuinig gebruik van de ruimte door uitbreiding van het bestaande bedrijfspand. Daarbij wordt verstedelijking geconcentreerd door inbreiding.

Het betreft een bedrijf in de milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in verband met het aspect geluid. De woningen aan de Rijksstraatweg liggen op meer dan 50 meter afstand van het bedrijfspand. Het nieuwe parkeerterrein ligt dichterbij de woningen aan de Rijksstraatweg dan de voorgeschreven hinderafstand van 50 meter.. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van het bedrijf. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie voldaan wordt aan de, voor de woningen op het bedrijventerrein te hanteren geluidgrenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde. Tevens wordt voldaan aan de voor de overige woningen te hanteren geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De indirecte hinder voldoet aan de te hanteren voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit betekent dat er voor de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat dit plan niet regionaal besproken hoeft te worden omdat het een lokale ontwikkeling en afweging betreft zonder regionale consequenties. Om deze reden is dit plan niet strijdig met artikel 3.6 van de Verordening Ruimte.

Tot slot geeft de provincie aan dat een omvang van een bedrijfspand van circa 5.000 m² een algemene norm is voor bedrijfspanden in het landelijk gebied. Mocht er sprake zijn van een marginale overschrijding, dan acht de provincie dit passend binnen de kaders van artikel 3.8 van de Verordening Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie-Plus⁵

Het ruimtelijk functioneel beleid van het Land van Heusden en Altena is uiteengezet in de StructuurvisiePlus (2004). Het centrale streven is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten recht doen aan bestaande kwaliteiten door deze te ontzien, dan wel een

⁴ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek Car Lock Systems te Sleeuwijk, 2 november 2010

⁵ StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena, Nieuwland/Welmers adviseurs, 27 september 2004

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 weg-infrastructuur. In verband met het niet-verstedelijkte karakter van het Land van Heusden en Altena en het boven regionale transitokarakter is de rijksweg 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.

Economisch beleid

Het economisch beleid voor de gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg is vervat in de Regionale Nota Economisch beleid Land van Heusden en Altena⁶. De drie gemeenten ontwikkelen samen een regionaal bedrijventerrein ten zuidoosten van het bedrijventerrein Bruine Kilhaven en drie subregionale terreinen. Omdat de ontwikkeling van deze terreinen niet op zichzelf staat is de nota economisch beleid opgesteld.

De visie voor 2020 bestaat uit vier beleidsthema's:

- werkomgeving: geclusterde economische groei;
- economische structuur: benutten van krachten van de regio;
- arbeidsmarkt en scholing: versterken van regionale kennis;
- organisatie: regionaal economische samenwerking.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde regionale beleidskaders. Er is sprake van geconcentreerde verstedelijking door inbreiding in bestaand stedelijk gebied (bundeling van bedrijvigheid). Daarnaast is het plan landschappelijk ingepast om een goede overgang te creëren richting de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg (zie hoofdstuk Planbeschrijving).

⁶ Regionale Nota Economisch beleid Land van Heusden en Altena, Etin adviseurs, 27 en 28 november 2007 en juni 2008

3.4 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen nog slechts plaatsvinden indien de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Werkendam heeft de beschikking over een dergelijke nota, waarmee ze haar visie geeft op het beleidsterrein van welstand. In het document wordt zowel een inhoudelijk als procedureel kader aangereikt voor het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Werkendam.

De welstandsnota bevat een samenhangend stelsel van criteria onderverdeeld in drie hoofdgroepen, te weten algemene criteria, gebiedscriteria en objectcriteria. Deze vormen samen een stelsel van beleidsregels, waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren (inhoudelijk kader). Het blijft hierbij gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is, wordt middels de gebiedscriteria per specifiek gebied ingevuld (maatwerk). In de welstandsnota worden specifieke (deel)gebieden onderscheiden.

Het plangebied valt onder deelgebied 'B2 – Bedrijventerreinen'. Voor de bedrijventerreinen geldt een regulier welstandsbeleid (welstandsniveau 2). Voor de bedrijventerreinen geldt dat ondanks de geringe zichtbaarheid het van belang is eisen te stellen aan de representatieve uitstraling van de gebouwen. Immers zijn zij onderdeel van de dorpsrand. De overgang van (grootschalige) bedrijvigheid naar het landschap dient niet te abrupt te zijn. Het aanbrengen van veel groen of groene overgangszone helpt daar bij, maar valt buiten de welstandsbevoegdheid.

Waterplan

In juni 2006 is de gemeente Werkendam samen met waterschap Rivierenland begonnen aan het maken van een 'waterplan'. In het waterplan worden afspraken over het waterbeleid, die op nationaal en Europees niveau zijn gemaakt, vertaald naar de lokale situatie. De klimaatveranderingen spelen daarbij een belangrijke rol.

In het waterplan van Werkendam worden mogelijkheden verkend en oplossingen gezocht voor drie doelstellingen:

- meer ruimte voor de opvang van regenwater;
- schoon, gezond water in de vijvers en sloten;
- natuur in de waterkant.

In elke kern van de gemeente zijn in de toekomst verschillende plannen nodig om deze doelen te bereiken. Soms gaat het om technische maatregelen, zoals het vervangen van een te kleine duiker (ondergrondse verbindingsbuis tussen twee watergangen). Aanpassingen in de openbare ruimte zijn ook denkbaar, bijvoorbeeld het weghalen van een oeverbeschoeiing of het maken van nieuwe vijvers. Alle plannen

en maatregelen die nodig zijn, staan in het waterplan. Het waterschap en de gemeente gaan dit plan in de periode 2008-2015 samen uitvoeren.

De belangrijkste typen maatregelen in de gemeente zijn:

- verbreden van watergangen, vaak in combinatie met de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- vergroten van ondergrondse verbindingen tussen watergangen (duikers);
- verbetering van het waterpeilbeheer, zoals het aanpassen van stuwen en waterinlaat;
- nader onderzoek naar ernst en oorzaken van regen- en grondwateroverlast.

Conclusie

De voorgenomen uitbreiding past binnen het gemeentelijk beleid van Werkendam. Middels een groenstrook van 4-6 meter, met een aarden wal van circa 1,5 meter hoog, wordt een goede overgang gecreëerd richting de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg. Hiermee voldoet het plan aan de ambities die opgenomen zijn in de welstandsnota. Ten aanzien van het aspect water, zie hoofdstuk 4.6)

Nota Archeologie, erfgoedverordening 2011 gemeente Werkendam

In de nota archeologie wordt de toelichting gegeven hoe de gemeente met haar archeologisch erfgoed omgaat. Hierbij is op de archeologische beleidskaart aangegeven in welke gebieden een bepaalde archeologische waarde te verwachten zijn. In de nota archeologie zijn toelichtende regels opgenomen (middels een stappenplan) betreffende hoe de gemeente omgaat met de onderzoeksplicht bij bodemingrepen.

Conclusie

Het plangebied heeft op grond van de Nota archeologie, erfgoedverordening 2011 een lage verwachtingswaarde. Dit betekent de planontwikkeling geen belemmering oplevert voor de beleidspunten zoals vastgesteld in de Nota archeologie, erfgoedverordening 2011.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Een bedrijf en parkeervoorzieningen betreffen beiden geen geluidsgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan niet noodzakelijk en in onderhavig geval niet uitgevoerd.

Wel is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van het bedrijf zelf, zie hiervoor paragraaf 4.11 Hinderlijke bedrijvigheid.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM¹⁰) of stikstofdioxide (NO²). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO².

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		123
Aandeel vrachtverkeer		40,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,90
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Fig. 5. NIBM-rekentool, VROM 2010

Voor onderhavig plan is een verkeergeneratie toets uitgevoerd (zie paragraaf verkeer en parkeren). Uit de toets blijkt dat het aantal extra verkeersbewegingen 123 bedraagt. De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is. Er is geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant⁹ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Het aspect risicovolle bedrijven zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Daarnaast bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Het aspect transport gevaarlijke stoffen zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.5 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen kabels aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

4.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In het kader van de uitbreiding is een bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁹ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart 2010.

¹⁰ Bakker Milieuadviezen Waalwijk, Verkennend bodemonderzoek De Hoogjens 10 (ged.) Sleenwijk, juli 2010

Conclusie

Op basis van het onderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- in de bovengrond is alleen het gehalte aan cobalt boven de AW 2000 aangetroffen. Cobalt wordt regelmatig verhoogd aangetroffen zonder aanwijsbare oorzaak;
- in de ondergrond is eveneens alleen cobalt licht verhoogd aangetroffen;
- in het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Voor barium is dit nagenoeg standaard het geval. Het verhoogde gehalte heeft geen consequenties.

Op grond van de resultaten vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van het pand.

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de gemeente Werkendam¹¹. Uit de beoordeling blijkt dat de onderzochte bodemkwaliteit ruimschoots voldoet aan de beoogde bodemfunctieklassering Industrie.

Ten aanzien van grondverzet wordt geadviseerd om zoveel als mogelijk te werken met een gesloten grondbalans. Wanneer er grond wordt afgevoerd van de locatie en toegepast wordt binnen de gemeente Werkendam dan is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het voornemen van dit hergebruik dient gemeld te worden bij www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl. Wordt de vrijkomende grond niet binnen de gemeente Werkendam toegepast dan geldt het beleid van de desbetreffende gemeente waar de grond wordt toegepast.

4.7 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de

¹¹ Bodemtoets bestemmingsplan, onderwerp: 'Beoordeling verkennend bodemonderzoek De Hoogjens 10 te Sleenwijk', gemeente Werkendam, d.d. 13 december 2010

ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005'. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit.

Het waterschap maakt onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure *Partners in Water* staat het proces van de watertoets beschreven, zoals waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m² hebben geen compensatie voor versnelde afvoer van regenwater nodig. Voor herstructureringen geldt de nota Rioleringsbeleid 2005 en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom. Dit plan betreft een herinvulling binnen bestaand bebouwd gebied.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit Zeekleigronden. Grondwaterstanden zijn voor het stedelijk gebied niet gekarteerd. In het nabijgelegen buitengebied aan de oostzijde van het plangebied ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60-80 cm onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt op 80 - 120 cm onder maaiveld. Aangenomen mag worden dat de grondwaterstanden in het plangebied gelijke waarden vertonen. In elk geval zijn de grondwaterstanden geen belemmering voor de ontwikkeling.

Oppervlaktewater

In het plangebied en direct omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

De opstallen in het plangebied zijn aangesloten op een verbeterd gescheiden stelsel. Vuilwater en afvloeiend hemelwater worden apart van elkaar afgevoerd.

Overleg met de waterbeheerder

Op 15 maart 2011 heeft een watertoetsoverleg plaatsgevonden tussen het waterschap Rivierenland en de gemeente Werkendam op basis van het voorontwerpbestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is beschreven dat de wateropgave (als gevolg van een toename van het verharde oppervlak) op het eigen terrein zal worden verwerkt. In het watertoetsoverleg geeft het waterschap aan de voorkeur te geven aan berging in oppervlaktewater. Aangezien er in het plangebied, of direct aangrenzend aan het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, geldt berging in oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied als eerstvolgende mogelijkheid. Hieraan kan invulling worden gegeven door grond aan te kopen binnen het peilgebied. Binnen het peilgebied zijn echter geen gronden voorhanden om aan te kopen. De volgende optie is waterbergingsruimte zoeken door waterberging te zoeken in een aangrenzend peilgebied. Dit kan worden gedaan door 'gebruik te maken' van de overcapaciteit die geldt voor de waterberging in het plan Nieuwe Banne. In deze waterparagraaf is aangetoond dat de wateropgave van de ontwikkeling aan de Hoogjens 10 ruimschoots kleiner is dan de overcapaciteit van de waterberging in de Nieuwe Banne. Het hemelwater van nieuwe verharde oppervlakken zal daarom worden afgevoerd via de hemelwaterriolering in de Hoogjens.

Op de aangepaste waterparagraaf is door het waterschap op 4 april gereageerd met de volgende conclusies:

Conform ons beleid dient compenserende waterberging te worden gerealiseerd voordat het nieuw verhard oppervlak versneld zal afvoeren op het watersysteem. Het is op dit moment onduidelijk wanneer fase 2 van 'Nieuwe Banne' wordt uitgevoerd en/of wanneer de vergunning hiervoor wordt aangevraagd. Daarnaast kan uit de watervergunning voor fase 1 niet opgemaakt worden of en hoeveel overschot aan berging reeds is gerealiseerd. De waterberging in plan 'Nieuwe Banne' mag worden benut voor het plan 'De Hoogjens', mits:

1. De initiatiefnemer kan aantonen dat het niet mogelijk is om gronden aan te kopen om de berging te realiseren binnen hetzelfde peilgebied;
Het peilgebied waarin de ontwikkelingslocatie is gelegen is voor een deel stedelijk (bedrijventerrein) en voor een deel in intensief agrarisch. Er zijn geen gronden voorhanden ten behoeve van waterberging.
2. De gemeente kan aantonen dat er voldoende extra berging is aangelegd in fase 1 van het plan 'Nieuwe Banne' en er in de watervergunning voor fase 1 is opge-

nomen dat er sprake is van overcompensatie ten behoeve van andere plannen (dit i.v.m. rechtmatigheid). Volgens onze beoordeling is hier in de watervergunning voor fase 1 geen rekening mee gehouden;

De gemeente heeft aangetoond dat er een de overcapaciteit van het plan Nieuwe Banne fase 1 en 2 bestaat. Deze is meer dan voldoende overcapaciteit bestaat om ook de compensatie van onderhavig bestemmingsplan mee te nemen.

3. Als er in fase 1 van 'Nieuwe Banne' nog geen extra berging is gerealiseerd ten behoeve van andere plannen, dan kan pas gebruik worden gemaakt van overcompensatie als fase 2 is gerealiseerd. De overcompensatie moet dan bij de aanvraag van de watervergunning voor 'Nieuwe Banne, fase 2' worden opgenomen. *Er wordt dus voldoende nieuw water gerealiseerd in de Nieuwe Banne om het tekort aan water in de Hoogjens, de nieuwe verharding in de Nieuwe Banne en de uitbreiding van Carlock Systems te compenseren.*

Vervolgens is, zoals afgesproken tijdens het spreekuur met het waterschap op 17 mei 2011, het momenteel verwachte verloop van toename verharding en toename wateroppervlak voor de Nieuwe Banne te Sleeuwijk uitgerekend. Bekeken is of in combinatie met de hoeveelheid te compenseren waterberging vanuit De Hoogjens en de uitbreiding Carlock Systems op de Hoogjens altijd voldoende waterberging aanwezig is binnen de Nieuwe Banne.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

De ontwikkeling omvat een uitbreiding van bebouwing en het realiseren van parkeervoorzieningen. Dit heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg. In elk geval is de toename ruimschoots groter dan 500 m². Het realiseren van compensatie is daarom aan de orde. De toename van het verhard oppervlak omvat 704 m² bebouwing en circa 800 m² aan parkeervoorzieningen. In totaal is dat een toename van circa 1.504 m² (0,1504 ha). Bij berekening van de wateropgave behoeft, conform de uitgangspunten van het waterschap de eerste 500 m² niet te worden meegeteld.

Het waterschap schrijft voor dat per extra hectare verharding 436 m³ compensatie dient te worden gerealiseerd. Voor dit geval betekent dit 43,8 m³. Bij voorkeur wordt dit gerealiseerd in berging in open water. Als wordt geborgen in open water, dient te worden gerekend met een peilstijging van 0,3 meter. Derhalve ontstaat een ruimtebeslag van circa 146 m².

Het waterschap heeft aangegeven dat hemelwater in eerste instantie in oppervlaktewater in het plangebied dient te worden geborgen. Aangezien er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is (ook niet aangrenzend aan de planlocatie) dient te worden gekeken naar waterbergingsmogelijkheden in oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied. Deze mogelijkheden zijn wel aanwezig. Ten zuiden van het bedrijventerrein De Hoogjens wordt de Nieuwe Banne ontwikkeld, met daarin een waterbergingslocatie met "ruime" overcapaciteit. Dit heeft de voorkeur

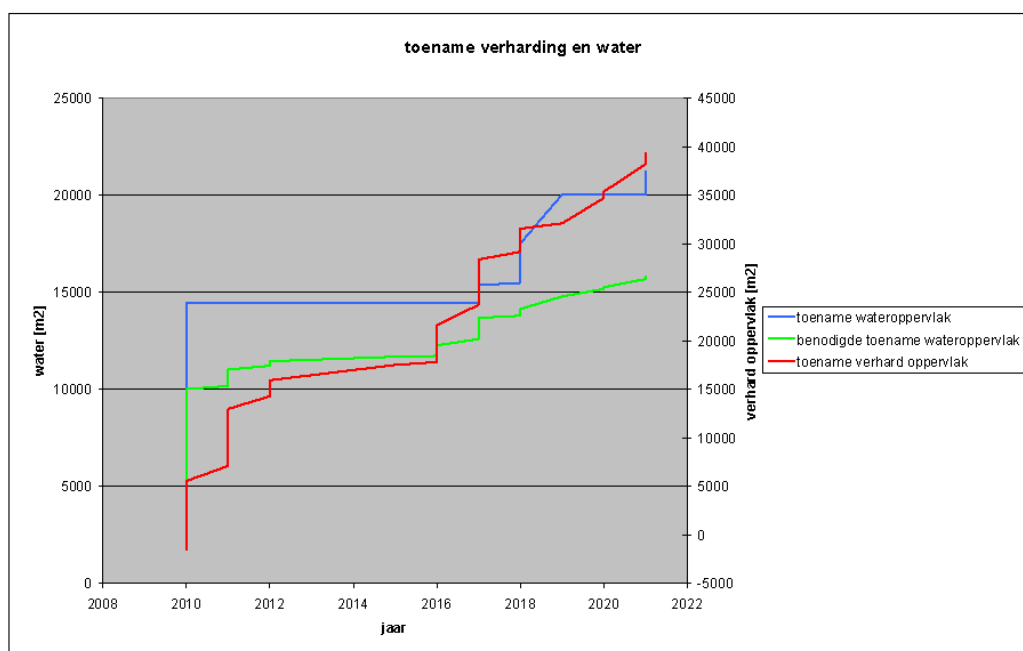
boven kleine, verspreid gelegen (en moeilijk controleerbare) voorzieningen op particuliere terreinen.

Ten zuiden van het bedrijventerrein De Hoogjens wordt de Nieuwe Banne in twee fasen ontwikkeld waarbij in zowel fase 1 als fase 2 een omvangrijke waterberging zal worden gerealiseerd.

Zoals besproken tijdens het spreekuur tussen gemeente en waterschap op 17 mei 2011 is het momenteel verwachte verloop van toename verharding en toename wateroppervlak voor de Nieuwe Banne te Sleeuwijk uitgerekend. Bekeken is of in combinatie met de hoeveelheid te compenseren waterberging vanuit De Hoogjens en de uitbreiding Carlock Systems op de Hoogjens altijd voldoende waterberging aanwezig is binnen de Nieuwe Banne.

De wijk Nieuwe Banne is opgedeeld in bouwblokken, nummers 1 tot en met 12 (zie bijlage 3), waarvoor aangegeven is in welk jaar de bouw naar verwachting start (zie bijlage 3). Het gebied Nieuwe Banne is reeds bouwrijp gemaakt, de bouwwegen, riolering en watergangen zijn al aangebracht. Nadat een bouwblok gerealiseerd is, wordt het bouwblok woonrijp gemaakt. Dit betekent dat de bouwweg wordt uitgebreid met de trottoirs en parkeervakken aan de wegzijde van het bouwblok. Bij enkele bouwblokken behoren ook nog enkele wegen (blokken 3, 5, 9 en 11) of waterpartijen (blokken 6, 7, 8, 10 en 12) tot het woonrijp maken. Dit is meegenomen in de berekeningen. In bijlage 3 is ook aangegeven welk verhardingspercentage per bouwblok is aangehouden.

Bijlage 3 is samengevat in de volgende grafiek.



In de grafiek is te zien dat de benodigde hoeveelheid toename wateroppervlak altijd minder is dan de werkelijke toename aan wateroppervlakte.

De toename van de verharding in de Hoogjens ten gevolge van de uitbreiding van Carlock Systems is ook meegenomen in de berekeningen en verwerkt in de grafiek. Er is dus voldoende nieuw water gerealiseerd in de Nieuwe Banne om het tekort aan water in de Hoogjens, de nieuwe verharding in de Nieuwe Banne en de uitbreiding van Carlock Systems te compenseren.

Het minimale overschot aan wateroppervlak in enig jaar is 1.692 m² in 2018.

Bij brief d.d. 28 oktober 2011 geeft het waterschap hiermee akkoord te zijn. Deze brief is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is gebruik gemaakt van foto- en luchtfotomateriaal van het gebied. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen. Natuurloket is geraadpleegd: er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat deze niet representatief zullen zijn voor het plangebied. Het grootste deel van het km-hok waarin het plangebied valt, ligt in het buitengebied.

4.8.2 Ecologische beschrijving

Het plangebied bestaat uit een paardenwei en paardenbak die geheel liggen ingesloten tussen bebouwing en verharding. De paardenwei is begroeid met een grasvegetatie waarin uitsluitend zeer algemene kruidachtige soorten voorkomen, zoals Paardenbloem, Witte klaver en Ridderzuring. De paardenbak is intensief betreden, waardoor de vegetatie zeer slecht ontwikkeld is. In het plangebied is geen opgaande beplanting aanwezig. Direct ten zuiden van het plangebied loopt een beplantingsstrook met diverse bomen en struiken.

4.8.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt op circa 3,7 kilometer van het plangebied. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Op het plangebied rust geen bescherming van natuurwaarden volgens gemeentelijk of provinciaal beleid. In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming.

4.8.4 Beschermde soorten

Flora en vegetatie

De grasvegetatie in het plangebied wordt intensief begraasd en/of betreden. Er komen slechts zeer algemene plantensoorten in de vegetatie voor. Het gebied is niet geschikt voor bijzondere plantensoorten. Het voorkomen van beschermde plantensoorten is redelijkerwijs uitgesloten.

Diersoorten

In het veld zullen slechts enkele zeer algemene zoogdier- en amfibiesoorten aangetroffen kunnen worden, zoals Mol, Veldmuis, Bruine kikker en Gewone pad. Voor dergelijke soorten geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het gebied zijn geen geschikte schuilplaatsen of verblijfplaatsen aanwezig voor strenger beschermde zoogdiersoorten. Hetzelfde geldt voor andere soortgroepen, zoals vogels, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde diersoorten. Het gebied is vanwege de beperkte omvang en het ontbreken van opgaande beplantingen en oppervlaktewateren niet noemenswaardig als eventueel foerageergebied voor vleermuizen en vogels die in de omgeving kunnen voorkomen. Effecten op beschermde diersoorten zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

4.8.5 Conclusies en advies

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zullen geen overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden. De aanwezige paardenwei heeft een verwaarloosbare betekenis voor beschermde soorten.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er in en in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen gelegen. De voorgenomen bedrijfsuitbreiding vormt daarmee geen belemmering.

Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant valt het plangebied binnen een zone met een lage verwachtingswaarde. Er is dus een gerin-

ge kans op het aantreffen van archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden aangetroffen worden dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Werkendam.

4.10 Verkeer en parkeren

De uitbreiding van het bedrijf aan De Hoogjens heeft een toename van verkeersbewegingen tot gevolg. In deze paragraaf wordt onderbouwd of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van het plangebied.

Verkeersgeneratie

Het bedrijf heeft in de huidige situatie een omvang van 1.150 m² bvo. Op een gemiddelde werkdag genereert het bedrijf circa 112 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze berekening is gemaakt op basis van een 'worst-case' scenario (alle personeel per auto, geen carpool) en opgenomen in de bijlage. Het bedrijf is voornemens uit te breiden met ongeveer 704 m² bvo en beoogt daarmee een groei van de bedrijfsactiviteiten (meer personeel, meer afzet e.d.) van circa 10%. Uitgaande van een rechtevenredige groei van de verkeersgeneratie met de bedrijfsactiviteiten, zijn na realisatie van de uitbreiding van het pand in een 'worst-case' scenario ongeveer 123 motorvoertuigbewegingen te verwachten. De berekeningen van de verkeersgeneratie zijn gebaseerd op informatie over de bedrijfsvoering en opgenomen in bijlage 1.

De toename als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling is circa 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze toename is beperkt en zal geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling in de omgeving.

Parkeren

Op het perceel zijn in de huidige situatie 13 parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerbehoefte van het bedrijf wordt nu voor een deel opgevangen op een terrein op 100 meter afstand. Na de uitbreiding is de theoretische parkeerbehoefte van het bedrijf circa 50 parkeerplaatsen. De berekeningen zijn gebaseerd op CROW parkeerkencijfers¹² en opgenomen in bijlage 1. Om de volledige parkeerbehoefte van het bedrijf op eigen terrein op te kunnen vangen worden op het terrein 32 extra parkeerplaat-

¹² CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

sen gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein wordt daarmee 45 plaatsen (zie figuur 7 op p. 30, impressie ligging parkeerplaatsen).

Rekening houdend met het maximaal aantal aanwezige personeel van 35 personen in de huidige situatie en een beoogde groei van circa 10% in de toekomstige situatie, is het aantal van 45 parkeerplaatsen voldoende om de parkeerbehoefte van het bedrijf op eigen terrein op te vangen. Het onderhavige plan zorgt voor een vermindering van de parkeerbehoefte elders op het bedrijventerrein. De beoogde ontwikkeling lost het huidige parkeertekort op eigen terrein op.

Laden en lossen

Het laden en lossen ten behoeve van het bedrijf vindt plaats op eigen terrein. De verkeersveiligheid op De Hoogjens wordt hierdoor niet nadelig beïnvloed. Een maal per week gebeurt dit bij de magazijndeur aan de achterzijde van het pand, de overige keren vindt laden en lossen plaats bij de magazijndeur aan de voorzijde van het pand.

4.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: *“een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken”*. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering van de VNG’¹³. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging.

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Daarbij geldt als uitgangspunt dat een rustige woonwijk een gebied is waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor komen. De afstanden uit de richtafstandenlijst kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van het bestaande bedrijfspand van Car Lock Systems BV aan De Hoogjens 10 te Sleenwijk. Car Lock Systems is leverancier van originele gecodeerde sleutels en sloten voor vele automerken. Het betreft een bedrijf in de milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtaf-

¹³ VNG, Bedrijven en milieuzonering, Editie 2009

stand van 50 meter tot het gebiedstype 'rustige woonwijk' in verband met het aspect geluid. De woningen aan de Rijksstraatweg liggen meer dan 50 meter afstand van het bedrijfspand. Het nieuwe parkeerterrein ligt dichterbij de woningen aan de Rijksstraatweg dan de voorgeschreven hinderafstand van 50 meter. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek¹⁴ uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van het bedrijf. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie voldaan wordt aan de, voor de woningen op het bedrijventerrein te hanteren geluidgrenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde. Tevens wordt voldaan aan de voor de overige woningen te hanteren geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door het laden en lossen in de dagperiode en kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. De indirecte hinder voldoet aan de te hanteren voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

De aan te brengen aarden wal, met een hoogte van 1,5 meter heeft akoestisch geen effect, het betreft derhalve een visuele afscherming.

Conclusie

Het aspect milieuzonering van bedrijven zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

¹⁴ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek Car Lock Systems te Sleeuwijk, 17 februari 2012

5. PLANBESCHRIJVING

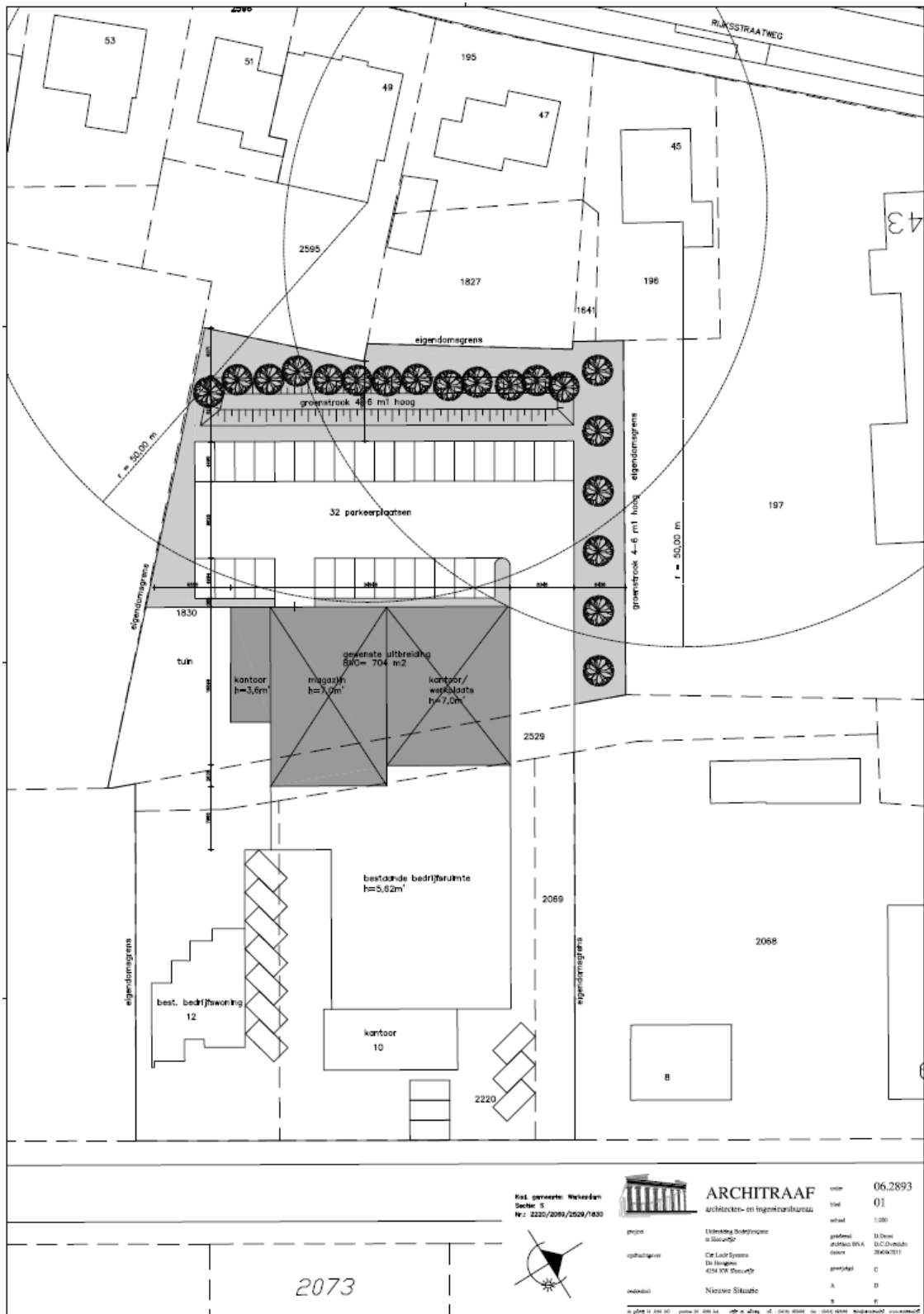
Het plan bestaat uit de uitbreiding van het bestaande bedrijfspand van Car Lock Systems BV aan De Hoogjens 10 te Sleenwijk. De initiatiefnemer wenst op het achterterrein (huidige situatie: paardenwei) het bedrijfspand uit te breiden en parkeervoorzieningen toe te voegen.

Uitbreiding van het bedrijfspand is noodzakelijk in verband met de groei van de bedrijfswerkzaamheden. Aan de achterzijde, grenzend aan het bestaande bedrijfspand, zal de uitbreiding plaatsvinden. Ongeveer 704 m² bvo bedrijfsfunctie zal worden toegevoegd. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag en een plat dak. De uitbreiding heeft betrekking op het toevoegen van een magazijn, werkplaats en kantoor.

Ten behoeve van het creëren / behouden van een goede woon- en leefomgeving is een minimale afstand van 50 meter aangehouden tussen de achtergevel van de bedrijfsuitbreiding en de achtergevel van de woningen aan de Rijksstraatweg.

Op het achterste deel van het perceel worden 32 extra parkeerplaatsen toegevoegd. Het toevoegen van de parkeerplaatsen is noodzakelijk om de huidige parkeerproblematiek op te lossen. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de bestaande ontsluiting aan de oostzijde van het bestaande bedrijfspand.

Om een goede overgang te creëren richting de achtertuinten van de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg is rondom de parkeerplaatsen een groenstrook van circa 12-14 meter voorzien met een opgaande aarden wal van 1,5 meter hoog, met daarboven op hoogopstaand groen tot een maximum van 6 meter (exclusief wal). De groenstrook heeft de expliciete functie van afschermend groen tussen de bedrijvigheid en wonen. De opgaande aarden wal en het afschermend groen zorgen voor een visuele scheiding en draagt bij aan het verminderen van de geluidsbelasting van het bedrijf op de omgeving. In de planregels is de realisatie van de aarden wal met bijbehorende beplanting als voorwaarden opgenomen om de bestemming te kunnen realiseren.



Kat gemeente Wekeren
 Sectie 5
 Nr. 2220/2069/2529/1830



ARCHITRAAF
 architecten- en ingenieursbureau

06.2893
 01

project: Uitbreiding Stedelijk
 architect: ARCHITRAAF B.V.
 opdrachtgever: De Hengsten
 4104 XW Steenwijk
 evaluatie: Nieuwe Situatie

schaal: 1:200
 getekend: D. Drees
 getekend: B.C. D. v. d. Wal
 getekend: T. K. v. d. Wal
 getekend: C.
 getekend: A.
 getekend: B.



2073

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorgaande hoofdstukken) in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Het bestemmingsplan 'De Hoogjens 10' van de gemeente Werkendam omvat de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De planregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de nodige flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen overeenkomstig de regels opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen ten aanzien van de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds moet het plan flexibel zijn om op eventuele ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan ontleend worden. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Wanneer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen te zien: 'Bedrijf' en 'Groen-Afschermend groen'. Deze bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de huidige functie) en het gewenste / aangevraagde gebruik. Zo is de bestemming 'Bedrijf' toegekend aan gronden waarop bedrijfsmatige activiteiten de hoofdfunctie zijn. De

bestemmingen vormen het zogenaamd casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

6.3 Toelichting op de regels

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het gehele plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels. Tot slot komen in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepaling aan bod.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf

Het bedrijf Car Lock System B.V. heeft een speciale aanduiding gekregen op de verbeelding: 'specifieke vorm van bedrijf – vervaardiging van gecodeerde autosleutels' (categorie 3.1-bedrijf). Daarnaast zijn categorie 1 en 2 bedrijven van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan, met daaraan ondergeschikte kantoren. Dit betekent dat het slechts mogelijk is om ter plaatse van bovengenoemde aanduiding dit bedrijf of bedrijven van de categorie 1 en 2 te vestigen.

Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn uitsluitend wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen toegestaan ten behoeve van het bedrijf. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor deze aanduidingen kunnen worden verwijderd van de verbeelding, indien het bedrijf is beëindigd en niet verwacht wordt dat het bedrijf op korte termijn wordt voortgezet.

Daarnaast heeft ook de bedrijfswoning een aanduiding op de verbeelding gekregen. De bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, zodoende wordt de exacte plaats van de gebouwen vastgelegd. Daarnaast worden er diverse bouwregels gesteld met betrekking tot bedrijfsgebou-

wen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tot slot worden er specifieke gebruiksregels en nadere eisen gesteld en kan het bevoegd gezag afwijken ten aanzien van genoemde bedrijfsmatige activiteiten, door middel van een omgevingsvergunning.

In de specifieke gebruiksregels is een bepaling opgenomen die aangeeft dat de uitbreiding van het bestaande bedrijf pas is toegestaan als de aarden wal met bijbehorende beplantingsstrook is aangelegd en in stand wordt gehouden. Dit conform een uitspraak van de Raad van State¹⁵.

Groen – Afschermend Groen

De gronden met de bestemming 'Groen - Afschermend groen' zijn onder andere bestemd voor hoogopgaande, afschermende beplanting en voorzieningen voor water en waterhuishouding. Door deze groenstrook wordt de overlast ten aanzien van omwonenden beperkt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Bovendien worden er regels gesteld ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en wordt de aanvullende werking van de Bouwverordening, behoudens enkele punten, uitgesloten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aan algemene gebruiksbevestiging opgenomen. Deze bepaling was in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen, maar is na de inwerkingtreding van de Wabo weer geschrapt.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid toegekend om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen, door middel van een omgevingsvergunning. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

¹⁵ ABRvS LJN: BO9160, 201003274/1/R3

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, wordt weergegeven in de regels.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt weergegeven welke procedures gevolgd dienen te worden bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings-, wijzigingsbevoegdheid of het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In deze regel is de algemene strafbepaling opgenomen die is gekoppeld aan de algemene gebruiksbepaling.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Werkendam verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Werkendam besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan zijn bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter zal met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten worden, zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verhaal van kosten (planschade, groenplan e.d.) op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden door middel van een inspraakavond. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

8.2 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Vanaf 25 november 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Hoogjens 10" gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ontvangen. De inhoud van deze zienswijze, alsmede de beantwoording, is samengevat in de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Hoogjens 10" Sleeuwijk'. Dit document is gevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Daarnaast is een ambtelijke wijziging doorgevoerd:

Aan artikel 7 (algemene gebruiksregels) is een aantal regels toegevoegd met betrekking tot strijdig gebruik, conform de regels zoals die nu ook in het ontwerpbestemmingsplan Kern Sleeuwijk, het bestemmingsplan kern Nieuwendijk en kern Werkendam zijn opgenomen.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Verkeer

Uitgangspunten:

- Sleeuwijk is een niet-stedelijke woonplaats, gebaseerd op het aantal inwoners (5.528 inwoners in 2008, www.werkendam.nl) en CBR-categorisering (www.statline.nl);
- Het plangebied ligt in de rest bebouwde kom;
- Berekening verkeersgeneratie op basis van gegevens over bedrijfsvoering;
- Parkeerbehoefte volgens CROW publicatie 182, 'Parkeerkcijfers - Basis voor parkeernormering', 3^e druk september 2008. Parkeerkcijfer arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven: min. 2,5 en max. 2,8 pp per 100 m² bvo;

Verkeersgeneratie werkdag

Huidige situatie		toelichting
Maximaal aantal personeelsleden per dag	35	info opdrachtgever
Percentage personeelsleden per auto	100%	'worst-case scenario'
Bezettingsgraad personeelsleden per auto	1	'worst-case scenario'
Maximaal aantal klanten per dag	15	info opdrachtgever
Percentage klanten per auto	100%	'worst-case scenario'
Aantal bevoorradingen per week	2	info opdrachtgever
Aantal motorvoertuigbewegingen per voertuig	2	
Verkeersgeneratie per werkdag	$(35*1,0)/1*2+(15*1,0)*2$ $(2*2)*4/5 = 112$	
Toekomstige situatie		
Beoogde groei bedrijfsactiviteiten	10%	
Verkeersgeneratie per werkdag	$112*1,1 = 123$	Aanname evenredige groei verkeersgeneratie met bedrijfsactiviteiten

Parkeerbehoefte

	omvang	parkeerkcijfer	parkeerbehoefte
Bedrijf	$1150+704 = 1854 \text{ m}^2 \text{ bvo}$	Min. 2,5 Max. 2,8	$1854/100*2,5 = 47$ $1854/100*2,8 = 52$

Bijlage 2:

Verslag inspraak en overleg

**Nota van inspraakreacties en reacties wettelijk
vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “De
Hoogjens 10”**

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 20 januari 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “De Hoogjens 10” gedurende 2 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie kenbaar maken. Tevens is op 26 januari 2011 een inloopbijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis te Werkendam waar de plannen zijn toegelicht.

Doel

Het gaat om een bestemmingsplan dat voorziet in de mogelijkheid om het bedrijf op het perceel De Hoogjens 10 te Sleeuwijk uit te breiden en een parkeerterrein te realiseren. Om het bestemmingsplan mogelijk te maken is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Inspraakreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan “De Hoogjens 10” heeft vanaf 20 januari 2011 gedurende 2 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Tijdens de inloopavond zijn twee mondelinge inspraakreacties binnengekomen.

1. De heer A.G. van Tamelen, Rijksstraatweg 47 te Sleeuwijk
2. De heer en mevrouw Verwoert, Rijksstraatweg 49 te Sleeuwijk

Opzet

Een uitwerking van de inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording treft u in hoofdstuk 2 aan. Per inspraakreactie is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per inspraakreactie de inhoudelijke beantwoording van de gemeente weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt op een zelfde wijze de reacties die binnengekomen zijn in het kader van het wettelijk voorverleg en het gemeentelijk beantwoording weergegeven. Tenslotte geeft hoofdstuk 4 inzicht in de onderdelen die zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte inspraakreacties, het wettelijk vooroverleg en ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording inspraakreacties

1. Inspraakreactie Dhr. A.G. van Tamelen

Ontvangstdatum 26 januari 2011

Inhoud inspraakreactie

Reclamant vreest voor mogelijke waardevermindering van zijn pand als gevolg van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met een bouwhoogte van 8 meter, richting zijn pand en mogelijke geluidsoverlast als gevolg van het toenemende verkeer met bijbehorende parkeeroverlast

Beantwoording gemeente

Het geplande bedrijfsgebouw is gesitueerd op minimaal 50 meter afstand van de achtergevel van de woningen aan de Rijksstraatweg.

Daartussen is bovendien een brede groenstrook aanwezig die in ieder geval in de zomerperiode voldoende afscherming biedt. Door de aan te leggen grondwal in deze groenzone, met daarop opgaand groen, zal mogelijke overlast als gevolg van het parkeren worden voorkomen. Waardevermindering van de woning is een onderdeel dat pas aan bod kan komen in een verzoek om planschadevergoeding, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Als gevolg van deze inspraakreactie heeft de initiatiefnemer besloten de maximale bouwhoogte te verlagen van 8 naar 7 meter. Tevens is de zone met de bestemming Groen-afschermend groen aan de noordwestzijde van het perceel breder gemaakt. E.e.a. is in het bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie: Inspraakreactie is ongegrond

2. Inspraakreactie Dhr. En mevr. Verwoert

Ontvangstdatum 26 januari 2011

Inhoud inspraakreactie

Reclamant vreest voor mogelijke waardevermindering van zijn pand als gevolg van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met een bouwhoogte van 8 meter, richting zijn pand en mogelijke geluidsoverlast als gevolg van het toenemende verkeer met bijbehorende parkeeroverlast

Beantwoording gemeente

Het geplande bedrijfsgebouw is gesitueerd op minimaal 50 meter afstand van de achtergevel van de woningen aan de Rijksstraatweg.

Daartussen is bovendien een brede groenstrook aanwezig die in ieder geval in de zomerperiode voldoende afscherming biedt. Door de aan te leggen grondwal in deze groenzone, met daarop opgaand groen, zal mogelijke overlast als gevolg van het parkeren worden voorkomen. Waardevermindering van de woning is een onderdeel dat pas aan bod kan komen in een verzoek om planschadevergoeding, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Als gevolg van deze inspraakreactie heeft de initiatiefnemer besloten de maximale bouwhoogte te verlagen van 8 naar 7 meter. Tevens is de zone met de bestemming Groen-afschermend groen aan de noordwestzijde van

het perceel breder gemaakt. E.e.a. is in het bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie: Inspraakreactie is ongegrond

3. Beantwoording reacties wettelijk vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg

Provincie Noord Brabant

Ontvangstdatum 2 februari 2011

Inhoud reactie

De Provincie heeft laten weten dat het plan past binnen de kaders van de Verordening Ruimte. Wel wordt voorgesteld de plantoelichting met een onderbouwing in relatie tot de Verordening Ruimte aan te passen.

Beantwoording gemeente

De plantoelichting is aangepast zoals voorgesteld door de Provincie.

Conclusie: Inspraakreactie is gegrond

2. Reactie wettelijk vooroverleg

Waterschap Rivierenland

Ontvangstdatum 1 maart 2011

Inhoud reactie

Het Waterschap kon met het voorontwerp van het bestemmingsplan niet instemmen omdat de onderbouwing voor het niet kunnen realiseren van extra open water ontbreekt. Verder worden nog enkele aanpassingen in de verbeelding en de regels voorgesteld.

Beantwoording gemeente

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is diverse malen overleg geweest met het Waterschap en is gekomen tot een oplossing voor de waterberging. De Toelichting is hierop aangepast.

Conclusie: inspraakreactie is gegrond

3. Reactie wettelijk vooroverleg Inspectie

VROM Regionale Afdeling Zuid

Ontvangstdatum: 16 februari 2011

Inhoud reactie

Geen opmerkingen

Beantwoording gemeente

Niet van toepassing

4. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de inspraakreacties, het wettelijk vooroverleg en ambtelijke wijzigingen is het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Wijzigingen n.a.v. inspraakreacties

Nr. Wijziging

1 geen

Wijzigingen n.a.v. reacties wettelijk vooroverleg

Nr. Wijziging

- 1 Provincie Noord Brabant: alle opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan
- 2 Waterschap Rivierenland: alle opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan

Ambtelijke wijzigingen

Nr. Wijziging

- 1 Geen

Bijlage 3:

Nota van Zienswijzen

**Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
"De Hoogjens 10"
Sleeuwijk**

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente
Werkendam d.d. 27 mei 2012
R12035

Mij bekend,
de griffier.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. A. S.', is written over a horizontal line.

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 25 november 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Hoogjens 10" gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Doel

Het gaat om een bestemmingsplan dat voorziet in de mogelijkheid om het huidige bedrijf op het perceel De Hoogjens 10 te Sleenwijk uit te breiden en een parkeerterrein met aarden wal te realiseren. Om het bestemmingsplan mogelijk te maken is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "De Hoogjens 10" heeft vanaf 25 november 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ontvangen van : Bestuursrechtelijk Adviesburo Menhart, namens de heer A.G. van Tamelen (Rijksstraatweg 47) en mevrouw M. Schipper (Rijksstraatweg 49).

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en of uit ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze Bestuursrechtelijk bureau Menhart	
Ontvangstdatum 5 januari 2012	
Inhoud inspraakreactie	Beantwoording gemeente
<p>Reclamant geeft aan dat niet de vergunde milieusituatie gehanteerd moet worden, maar de planologisch maximaal toelaatbare situatie, zowel bij het bedrijf als de uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen.</p>	<p>Het primaire akoestisch onderzoek zoals dat bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, heeft geen rekening gehouden met de planologische uitbreidingsmogelijkheden van de achtergelegen woningen. Om die reden is het akoestische onderzoek nu aangepast in die zin dat wel rekening is gehouden met de denkbeeldige achtergevels op basis van de maximale uitbreidingsmogelijkheden binnen het plan Kern Sleeuwijk. Zoals verderop ook staat aangegeven, is de maximale geluidsbelasting berekend op basis van dit specifieke bedrijf (als maximum milieucategorie). Tevens is de aan te brengen aarden wal met een hoogte van 1.5 meter, in de bestemming Groen, meegenomen in het akoestische onderzoek. Rekenkundig is gebleken dat voldaan kan worden aan de gestelde geluidsnormen.</p> <p>Zienswijze: Gegrond</p>
<p>Reclamant geeft aan dat het parkeerterrein op een kortere afstand is gelegen van de woningen aan de Rijksstraatweg, dan de richtafstand van 50 meter.</p>	<p>Dit is correct, het parkeerterrein ligt binnen de richtafstand tot de achtergelegen woningen. Echter milieutechnisch is dit geen probleem. Het geluidsrapport is in verband hiermee aangepast en gaat uit van de verwachte geluidsproductie van DIT specifieke bedrijf ten opzichte van de normen, waar het bedrijf zich aan moet houden. Naast de geluidsproductie van Car Lock Systems is in aanmerking genomen de maximale geluidsproductie van categorie 1 en 2 bedrijven van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De normen zijn geregeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, hoofdstuk 2. Het aangepaste en verder uitgewerkte geluidsrapport geeft aan dat het geluid binnen die gestelde normen blijft. Zienswijze: ongegrond</p>
<p>Reclamant is van mening dat het bedrijf in een hogere categorie</p>	<p>Gelet op de gegevens bij de KvK, de gegevens die bij ons bekend zijn naar</p>

D

<p>thuishoort dan de categorie waar nu vanuit is gegaan in dit bestemmingsplan.</p>	<p>aanleiding van ons controlebezoek d.d. 3 maart 2010, de meldingen van het bedrijf medio maart 2006 en april 2010 in het kader van de milieuwetgeving en de daarbij verstrekte gegevens waarop het geluidsonderzoek is gebaseerd, is het bedrijf gelijk te stellen met een bedrijf uit de categorie 3.1. Zienswijze: ongegrond</p>
<p>Reclamant is van mening dat het akoestisch onderzoek niet naar behoren is uitgevoerd omdat bij het bepalen van de geluiduitstraling ten onrechte de indeling binnen het bedrijfspand als uitgangspunt is genomen, terwijl dit zo gewijzigd kan worden. De maximaal toelaatbare milieucategorie had het uitgangspunt moeten zijn bij het bepalen van de geluidsproductie.</p>	<p>Standaard is een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 ter plaatse toegestaan. In afwijking hiervan is in het ontwerpbestemmingsplan ook een bedrijf toegestaan dat auto-onderdelen vervaardigt, waarbij het de bedoeling is om alleen de activiteiten toe te staan die het huidig gevestigde bedrijf uitoefent. Deze hogere toegestane categorie voor het huidige bedrijf is het uitgangspunt geweest bij het bepalen van de geluidsproductie. Theoretisch gezien heeft reclamant gelijk dat wellicht ook een bedrijf met categorie 3.2 zich zou kunnen vestigen. Dit is echter niet de bedoeling zodat de aanduiding specifieke vorm van bedrijf op de verbeelding is aangepast aan de activiteiten die het huidige bedrijf uitoefent, namelijk het vervaardigen van gecodeerde autosleutels. (categorie 3.1). Andere categorie 3 bedrijven zijn NIET toegestaan.</p> <p>Dit specifieke bedrijf (tevens ook de maximaal toelaatbare categorie) is het uitgangspunt geweest bij het bepalen van de geluidsproductie in een worst case scenario.</p> <p>Het aangepaste akoestische onderzoek is opgesteld voor de nieuwe situatie, na de beoogde uitbreiding van Car Lock Systems. Ieder ander bedrijf dat zich hier in de toekomst zou willen vestigen moet voldoen aan categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Uiteindelijk geeft de milieuwetgeving regels omtrent het geluid waar een te vestigen bedrijf zich aan moet houden en dit is bepalend</p>

	<p>voor de maximale belasting op de achterliggende gevels van de woningen.</p> <p>De indeling binnen het bestaande pand van Car Lock Systems is voor ons (naast de maximale geluidsproductie) een feitelijk gegeven en representatief voor de bedrijfssituatie. Ongeacht welke indeling mogelijk in de toekomst volgt, zal voldaan moeten worden aan de gestelde geluidnormen.</p> <p>Zienswijze: ongegrond</p>
<p>Reclamant stelt zijn vraagtekens bij de door initiatiefnemer verstrekte gegevens, zoals de milieucategorie (3.1) en de vervoerbewegingen en vraagt zich af of deze gegevens zijn gecontroleerd. Dit blijkt nergens uit, aldus reclamant.</p>	<p>Wij hebben geen vermoeden en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de door Car Lock Systems aangeleverde gegevens onjuist zouden zijn. We hebben een volledig beeld van de activiteiten van het bedrijf, dit volgt uit onder andere ons bezoek aan het bedrijf.</p> <p>De input is de verantwoording van de initiatiefnemer. De toetsing van de resultaten ligt bij de gemeente. Alle onderzoeken zijn gecontroleerd en akkoord bevonden en dit heeft geresulteerd in het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Overigens heeft initiatiefnemer er geen baat bij om afwijkende uitgangspunten te hanteren dan de die bij gewenste ontwikkeling te verwachten zijn. Het bestemmingsplan stelt regels ten aanzien van de bestemming waar het bedrijf zich na de vaststelling aan moet houden.</p> <p>Indien reclamanten wel aanleiding hadden om te veronderstellen dat het bedrijf van verkeerde uitgangspunten uitging, bijvoorbeeld in het kader van de toepasselijke milieucategorie, dan had het op de weg van reclamanten gelegen om eerder te reageren op de acceptatie van de twee meldingen. Wij hebben op dit onderdeel niet eerder een reactie ontvangen.</p> <p>Zienswijze: ongegrond</p>
<p>Reclamant is het oneens met de</p>	<p>In de Toelichting op het</p>

stelling dat het in casu zou gaan om een 'gemengd gebied', waardoor de uitkomsten van de onderzoeken beïnvloed worden.	bestemmingsplan is niet gesteld dat het gaat om een gemengd gebied, wel wordt de term, wellicht ten overvloede, nader verklaard. Deze term zal worden verwijderd. In casu gaat het om een rustige woonwijk, daarom is de richtafstand tussen het bedrijf en de achtergelegen woningen 50 meter. Zienswijze: ongegrond
Reclamant geeft aan dat geen rekening is gehouden met het feitelijk gebruik van het bouwwerk in de achtertuin van Rijksstraatweg 47, die op minder dan 50 meter van het bedrijf is gesitueerd.	Het bedoelde bouwwerk is door reclamant in gebruik genomen als kantoor en dat is in strijd is met het bestemmingsplan. Voor dit gebruik is geen ontheffing verleend. Met niet vergund gebruik en met bouwwerken die niet behoren tot de woonfunctie wordt geen rekening gehouden. Zienswijze: Ongegrond

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan in het belang van reclamanten op onderdelen aangepast. Het akoestische onderzoek is aangepast, waarbij tevens rekening is gehouden met de maximale bouw mogelijkheden van reclamanten.

Andere categorie 3 bedrijven, dan Car Lock Systems, kunnen zich in de toekomst op deze locatie aan de Hoogjens niet vestigen. De functieaanduiding op de verbeelding is daarom aangepast en daarmee beperkter vastgesteld (alleen categorie 1 en 2 bedrijven en het thans aanwezige bedrijf). Daarmee is de richtafstand tussen het bedrijf en de achtergelegen woningen 30 meter.

De hoofddoelstelling van het ontwerpbestemmingsplan is ongewijzigd, namelijk het realiseren van de voorziene uitbreiding van Car Lock Systems.

Het bestemmingsplan zal door de raad gewijzigd worden vastgesteld, waarbij rekening is gehouden met de bovenstaande reacties van reclamanten. Wij achten het aanvaardbaar dat de raad het plan gewijzigd vaststelt omdat er slechts één gecombineerde inspraakreactie is ontvangen en omdat geheel tegemoet wordt gekomen aan de hierin verwoorde bezwaren. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Nr.	Wijziging
1	Zowel in de regels als op de verbeelding is de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf" zodanig aangepast dat deze beter aansluit op de

	<p>huidige activiteiten van het bedrijf, namelijk het vervaardigen van gecodeerde autosleutels.</p> <p>Daardoor zijn naast categorie 1 en 2 alleen de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan, en geen andere bedrijfsactiviteiten met de categorie 3.1.</p>
2	Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de aan te brengen aarden wal in de bestemming Groen. Ook de toelichting is hierop aangepast.
3	Het akoestische onderzoek is vervangen door een nieuw gewijzigd exemplaar. De resultaten in dit gewijzigde rapport zijn daar waar nodig in de toelichting verwerkt.
4	Toelichting is aangepast m.b.t. de term 'gemengd gebied'.

Ambtelijke wijzigingen

Nr.	Wijziging
1	Aan artikel 7 (algemene gebruiksregels) zijn een aantal regels toegevoegd met betrekking tot strijdig gebruik, conform de regels zoals die nu ook in het ontwerp bestemmingsplan Kern Sleeuwijk, het bestemmingsplan kern Nieuwendijk en kern Werkendam zijn opgenomen.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Onderbouwing Waterberging

Bijlage 4: Brief Waterschap

Regels

