

## raadsbesluit

**zaaknummer**

2017-090817

**onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan "Nieuwe Banne"

**De raad van de gemeente Werkendam,**

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat het bestemmingsplan tot gevolg heeft dat het bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne te Sleeuwijk wordt geactualiseerd.

Het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwe Banne" vanaf 30 juni 2017 tot en met 10 augustus 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend.

Dat het plan op onderdelen aangepast moet worden.

De zienswijzen zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien en in de nota van zienswijzen verwoord, inclusief de (ambtshalve) aanpassingen, waaraan de raad zich conformeert.

**besluit:**

1. Vast te stellen het bestemmingsplan "Nieuwe Banne", inclusief de Nota van zienswijzen, waarin de volgende wijzigingen zijn opgenomen:

1	Artikel 7.2.2, lid b en artikel 7.2.3, lid a onder 3 zijn verwijderd. Het betreft de beperkende voorwaarde voor hoekwoningen, waar aanbouwen, overkappingen en bijgebouwen niet voor het verlengde van de voorgevelrooilijn, van de om de hoek gelegen woningen, gebouwd mogen worden.
2.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aan de verbeelding zijn de percelen De Hoogjens 43, 45, 47 en 49 toegevoegd (zie bijgevoegd kaartje);</li><li>- Aan de regels is een artikel toegevoegd voor de bestemming bedrijventerrein, met alle regels zoals die nu ook gelden voor het bedrijventerrein. Dit betekent dat bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.2 (dit nieuwe artikel is bijgevoegd);</li><li>- Bij de regels hoort een bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten", die ook is toegevoegd en is aangevuld met de bedrijfscategorie voor metaalbewerkende bedrijven. Het betreft SBI-1993, nr 28 (SBI-2008, 25, 31) "vervaardiging en reparatie van producten van metaal (excl. machines en transportmiddelen)" (zie bijgevoegde lijst).</li><li>- Ook de toelichting is aangevuld met een uitleg over deze toevoegingen.</li></ul>

2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en VROM-inspectie verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro.
3. Geen exploitatieplan, overeenkomstig artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Werkendam van

26 SEP. 2017

de raadsgriffier,

de voorzitter,

mr. I. Bakker

Y.C.M.G. de Boer

**Nota van zienswijzen Bestemmingsplan  
"Nieuwe Banne"**

Behoort bij besluit van  
de raad van de gemeente  
Werkendam d.d.

**26 SEP. 2017**

Mij bekend,  
de griffier.



## 1. Inleiding

### Toelichting

Vanaf 29 juni 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Banne" 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 het vernieuwen van het huidige bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, is het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Banne" heeft vanaf 29 juni 2017 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.

Hierop zijn 2 reacties binnengekomen:

- Bewoners van Waterlinie 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122 en 124, 4251 VA te Sleeuwijk.
- Koninklijke Metaalunie (namens Metaal Techniek Moree B.V. en MTM Onroerend Goed B.V.) Postbus 2600, 3430 GA te Nieuwegein.

### 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 in dit geval alleen ambtelijke wijzigingen.

D

## 2. Beantwoording zienswijzen

<b>Zienswijze:</b> Bewoners van Waterlinie 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122 en 124 te Sleeuwijk.	
<b>Ontvangstdatum:</b> 2 augustus 2017	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<p>De bewoners verzoeken de groenstroken tussen de patiowoningen aan de zuid/oostzijde van het plangebied, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, alsnog op te nemen in dit nieuwe bestemmingsplan. Bij de aanschaf van de woningen was het "gegarandeerde" blijvende uitzicht op het polderlandschap, in combinatie met de geplande vrijstaande laagbouw, reden voor aankoop van de woningen.</p> <p>Er zijn diverse afwijkingsmogelijkheden opgenomen in het plan maar motiveren niet waarom de groenstroken tussen de kavels moeten verdwijnen. Door de nu opgenomen vele afwijkingsmogelijkheden is de open ruimte tussen de perceelsgrenzen niet meer gegarandeerd. In plaats van 6 woningen kunnen er nu 7 gebouwd worden.</p> <p>De bewoners geven aan dat doordat er nu twee-onder-één-kap woningen gebouwd kunnen worden, tot een bouwhoogte van 7 meter, ook het uitzicht op het polderlandschap veranderd. Daarbij geven zij aan dat zij geen bezwaar hebben tegen dit type woning, mits de groenstroken met gegarandeerd uitzicht op het polderlandschap blijven bestaan en de bouwhoogte niet veranderd.</p>	<p>Een gegarandeerd blijvend uitzicht op het polderlandschap kan nooit geclaimd worden. Zeker nu een bestemmingsplan elke 10 jaar herzien moet worden. Groen beplanting kan ook hoog worden waardoor de doorkijk op het polderlandschap verloren gaat. Overigens mag de groenstrook op basis van het vigerende bestemmingsplan ook bebouwd worden met speeltoestellen, kunstwerken en gebouwen t.b.v van nutsvoorzieningen.</p> <p>De maximale goothoogte en nokhoogte zijn onveranderd gebleven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zowel in het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan is de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 7 meter. Alleen het type woning is nu veranderd/uitgebreid. In het vigerende plan zijn alleen patiowoningen toegestaan en in het nieuwe bestemmingsplan vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Per definitie veranderd er in de praktijk dus niets want patiowoningen kunnen ook geschakeld zijn.</p> <p>De twee groenstroken zijn verdwenen om zo meer flexibiliteit te hebben in de verdeling van de kavels. Het groen in de wijk is geoptimaliseerd waardoor de groenstroken beter te onderhouden zijn. Dit heeft geresulteerd in een groter groen gebied in de Nieuwe Banne met een speeltuin. Per saldo is er geen gepland groen in de wijk verdwenen maar is er zelfs meer gepland groen bijgekomen en meer gecentreerd.</p> <p>Voor de randzone aan zuid-oostzijde van de Nieuwe Banne is, vanwege het verdwijnen van de twee groenstroken, een voorwaarde aan het nieuwe bestemmingsplan toegevoegd. Het betreft de voorwaarde dat de afstand van de woningen tot zijdelingse perceelsgrens (aan de zuidwest zijde) minimaal 6 meter moet bedragen. Dit is 3 meter meer dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Hierdoor zit er dus 9 meter ruimte tussen de woningen en is dit dus meer dan nu in het vigerende</p>

D

	<p>bestemmingsplan is opgenomen. Onder voorwaarden is afwijken van deze bepalingen mogelijk. Dit is een bevoegdheid, maar geen verplichting.</p> <p>De twee groenstroken in het vigerende bestemmingsplan zijn 18 meter breed. Deze ruimte kan op basis van het vigerende bestemmingsplan ook bebouwd worden met speeltoestellen, kunstwerken en gebouwen t.b.v van nutsvoorzieningen. In het nieuwe bestemmingsplan moet de afstand tussen alle woningen (hoofdgebouwen) minimaal 9 meter bedragen. Uitgaande van bijvoorbeeld 7 vrijstaande woningen is dit dus 6 x een afstand van 9 meter. Per saldo zal het "vrije" uitzicht dus meer verspreid zijn over de gehele bebouwingsstrook. <b>Zienswijze: ongegrond</b></p>
<p>Bij de aanschaf van de woningen was het "gegarandeerde" blijvende uitzicht op het polderlandschap, in combinatie met de geplande vrijstaande laagbouw, reden voor aankoop van de woningen. Dit uitzicht is waarde bepalend geweest bij de aankoop en zal dat ook zijn bij verkoop.</p>	<p>Als er aangetoond kan worden dat er sprake is van waardevermindering van de woningen kan een verzoek om planschade worden ingediend. <b>Zienswijze: ongegrond</b></p>
<p>Bewoners geven aan dat het gebrek aan flexibiliteit de belangrijkste onderbouwing is voor de herziening van dit nieuwe bestemmingsplan. In de toelichting wordt voornamelijk gesproken over het noordelijke deel van de Nieuwe Banne. De bezwaren van bewoners richten zich op het zuidoostelijke deel. Door aantrekkende woningmarkt kunnen kavels weer ontwikkeld worden, waardoor verandering van de bestemmingen volgens de bewoners niet nodig is.</p>	<p>"Voornamelijk" betekent niet "uitsluitend". Dat over het noordelijke deel wordt gesproken heeft te maken met het feit dat juist dit gebied als eerste voor verkoop in aanmerking kwam, en waar daar dus als eerste de moeilijke verkoopbaarheid merkbaar werd.</p> <p>De woningmarkt trekt weer aan, maar parallel daaraan is ook de woningbehoefte ten opzichte van 10 jaar geleden veranderd. Meer flexibiliteit is noodzakelijk om met de veranderende markt mee te groeien. <b>Zienswijze: ongegrond</b></p>

<p><b>Zienswijze:</b> Koninklijke Metaalunie (namens Metaal Techniek Moree B.V. en MTM Onroerend Goed B.V.), hierna MTM</p>	
<p><b>Ontvangstdatum:</b> 7 augustus 2017</p>	
<p><b>Inhoud zienswijze</b></p>	<p><b>Beantwoording gemeente</b></p>
<p>MTM geeft aan dat zij het op prijs stellen dat, om de geluidscontour rondom het bedrijf te respecteren, een deel van het plangebied buiten de procedure is gelaten. De geluidscontour is bepaald op 63 meter rondom het bedrijf. MTM geeft aan dat het akoestische onderzoek</p>	<p>Het akoestisch onderzoek is inderdaad niet ter inzage gelegd en zal bij de vaststelling alsnog toegevoegd worden aan de stukken. De inhoud was ten tijde van de terinzage legging echter wel bekend bij MTM, omdat zij in het voortraject dit onderzoek ook heeft ontvangen. In het kader van een zorgvuldige</p>

<p>wat daaraan ten grondslag ligt ten onrechte niet ter inzage is gelegd. MTM geeft aan dat de geluidscontour rond het bedrijf onvoldoende gerespecteerd wordt. Ook zou er geen rekening gehouden zijn met de maatwerkvoorschriften van het bedrijf. Binnen de geluidscontour bij de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie (figuur 2 van het akoestische onderzoek) wordt volgens MTM bebouwing toegestaan. Dit is volgens MTM in strijd met de eerder gemaakte afspraken.</p>	<p>voorbereiding van het bestemmingsplan is dit akoestische onderzoek uitgevoerd. Hiervoor heeft de gemeente het bedrijf Peutz benaderd om dit onderzoek uit te voeren. Peutz heeft ook in 2007 het akoestische onderzoek voor MTM uitgevoerd. Voor het uitvoeren van het onderzoek heeft de heer H. Huizer van Peutz contact gezocht met MTM, i.v.m. het gebruik van het "rekenmodel" wat destijds voor zijn bedrijf is gemaakt om de geluidsbelasting te berekenen. In november 2016 heeft de heer A. Moree zijn akkoord hierop gegeven en is Peutz aan de slag gegaan met het onderzoek. Het onderzoek betreft het vastleggen in contouren van de door Moree veroorzaakte equivalente (= gemiddelde) geluidbelasting en de piekgeluidniveaus. De verschillende contouren zijn vastgelegd in een rapportage, waarin de uitgangspunten voor de berekeningen zijn verwoord. Moree heeft inzicht gehad in de resultaten van het onderzoek voordat het onderzoek definitief werd. In het onderzoek is wel degelijk rekening gehouden met de maatwerkvoorschriften. Ook zijn de afspraken uit 2008 gerespecteerd, inhoudende dat binnen een afstand van 63 geen woningen kunnen worden gebouwd. Deze 63 meter is gebaseerd op de resultaten van het destijds uitgevoerde akoestische onderzoek. Ook uit het in 2016 uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat deze 63 meter een ruime grens is waarbinnen geen woningen gebouwd mogen worden bij een representatieve bedrijfssituatie (in figuur 1 uit het akoestische onderzoek is dit zelfs 61 meter). Dus met 63 meter wordt deze contour ruimschoots in acht genomen. De 45 dB(A) contour bij een regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie, maximaal één keer per week optredend, (figuur 2) geeft inderdaad een ander beeld waarbij die contour op 98 meter rondom het bedrijf ligt. Deels overlapt deze contour het bestemmingsplan waar woningen gebouwd kunnen worden. Voor de beoordeling waar wel/geen woningen gebouwd mogen worden is niet deze contour relevant maar juist de contour in figuur 1 met de representatieve bedrijfssituatie. De Handreiking industrielawaai en vergunningverlening</p>
--	--



	<p>geeft juist aan dat tijdens de regelmatige afwijking van de representatieve geluidbelasting (enigszins) hogere geluidbelastingen zijn toegestaan. Dit volgt ook uit de toelichting op de maatwerkvoorschriften van MTM.</p> <p>Regelmatige afwijkingen treden niet meer op dan één keer per week. Dus de contour die behoort bij de representatieve bedrijfssituatie is bepalend. Deze contour ligt op circa 61 meter. Deze contour en de afspraken uit 2008 zijn gerespecteerd waardoor dat deel van het plangebied buiten dit bestemmingsplan is gelaten.</p> <p>Overigens zijn ook de berekende maximale geluidsniveaus voldoende laag voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Met deze herziening wordt het woon- en leefklimaat van de bewoners op geen enkele wijze negatief beïnvloed. Ook schaadt deze herziening de bedrijfsvoering en de bedrijfsbelangen van MTM niet.</p> <p><b>Zienswijze: ongegrond</b></p>
<p>MTM verzoekt de omissie in de reparatieherziening voor hun bedrijf te herstellen voordat het bestemmingsplan Nieuwe Banne wordt vastgesteld.</p>	<p>Voor het bedrijf van MTM geldt een bestemmingsplan genaamd "Kern Sleeuwijk: Reparatieherziening bedrijfspercelen". Hierin zit inderdaad een foutje omdat per abuis de categorie metaalbewerkingsbedrijven uit het bestemmingsplan is gehaald bij de laatste herziening. Er is toegezegd dit te repareren, maar staat in principe los van het bestemmingsplan Nieuwe Banne. Dat deze reparatie nog niet is uitgevoerd heeft te maken met een inventarisatie naar meerdere reparaties, zodat die tegelijkertijd doorgevoerd kunnen worden.</p> <p>Aangezien dit nog enige tijd kan duren wordt voorgesteld om de reparatie voor het bedrijf van MTM nu mee te nemen bij de vaststelling van de Nieuwe Banne.</p> <p>De reparatieherziening wordt t.z.t. een aparte procedure en staat los van de procedure voor de Nieuwe Banne.</p> <p><b>Zienswijze: ongegrond, maar de zienswijze lijdt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan</b></p> <p><b>Het kavel van MTM wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne.</b></p>



### 3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan is op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

#### Wijzigingen

Nr.	Wijzigingen
1	De artikelen 7.2.2, lid b en artikel 7.2.3, lid a3 zijn verwijderd. In deze artikelen was geregeld dat er bij hoekwoningen geen aanbouwen, overkappingen en bijgebouwen, voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen woningen, gebouwd mogen worden. In de praktijk wordt standaard al afgeweken van deze regeling, waardoor het in stand houden van deze regeling geen toegevoegde waarde heeft.
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de verbeelding zijn de percelen De Hoogjens 43, 45, 47 en 49 toegevoegd (zie bijgevoegd kaartje);</li> <li>- Aan de regels is een artikel toegevoegd voor de bestemming bedrijventerrein, met alle regels zoals die nu ook gelden voor het bedrijventerrein. Dit betekent dat bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.2 (dit nieuwe artikel is bijgevoegd);</li> <li>- Bij de regels hoort een bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten", die ook is toegevoegd en is aangevuld met de bedrijfscategorie voor metaalbewerkende bedrijven. Het betreft SBI-1993, nr 28 (SBI-2008, 25, 31) "<i>vervaardiging en reparatie van producten van metaal (excl. machines en transportmiddelen)</i>" (zie bijgevoegde lijst);</li> <li>- Ook de toelichting is aangevuld met een uitleg over deze toevoegingen.</li> </ul>

# voorstel aan de raad

## onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Nieuwe Banne"

## samenvatting

Het bestemmingsplan "Nieuwe Banne" gaat over het vernieuwen van het huidige bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne te Sleeuwijk. Het ontwerp ervan heeft van 30 juni 2017 tot en met 10 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geen aanpassing tot gevolg. Wel dient er ambtshalve een kleine aanpassing doorgevoerd te worden in de regels. Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## beslispunten

- Het bestemmingsplan "Nieuwe Banne" gewijzigd vast te stellen;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de VROM-inspectie verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro;
- Geen exploitatieplan overeenkomstig afdeling 6.4 wro vast te stellen.

**bijlagen** n.b. bijlagen zijn te raadplegen via [www.werkendam.nl/raad](http://www.werkendam.nl/raad)

- Nota van zienswijzen
- Figuur 1 en 2 van het akoestische onderzoek van Peutz
- Het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwe Banne" is te raadplegen via de website [www.werkendam.nl/bestemmingsplannen](http://www.werkendam.nl/bestemmingsplannen).

## Aan de Raad van de gemeente Werkendam

### 1. Aanleiding

Het geldende bestemmingsplan Nieuwe Banne is op 1 juli 2008 vastgesteld en nadert de 10 jaar. Bestemmingsplannen moeten elke 10 jaar geactualiseerd worden. Alle grote kernplannen van gemeente Werkendam zijn de afgelopen jaren geactualiseerd. Nu is het plangebied voor de Nieuwe Banne aan de beurt.

In de loop der jaren zijn er diverse bouwplannen in dit gebied tot ontwikkeling gekomen. Er is echter ook een groot deel nog niet bebouwd en er zijn bouwinitiatieven die niet passen binnen dit redelijk beperkende bestemmingsplan. Met deze actualisatie wordt er meer flexibiliteit toegevoegd.

Overigens betreft het nu voorliggende bestemmingsplan "Nieuwe Banne" niet de gehele Nieuwe Banne. De noord-oostelijk hoek van de Nieuwe Banne (ter hoogte van het bedrijf van Moree) is, n.a.v. een inspraakreactie in het voortraject, uit het bestemmingsplan gehaald. De geluidscontour rondom dit bedrijf beperkt de bouwmogelijkheden in de Nieuwe Banne waardoor nader onderzoek naar de bouwmogelijkheden in dit stukje Nieuwe Banne nodig is. Hiervoor wordt t.z.t. een apart bestemmingsplan gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne heeft van 30 juni 2017 tot en met 10 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geen aanpassingen tot gevolg. Wel dient er ambtshalve een kleine aanpassing doorgevoerd te worden in de regels, wat verder bij punt 3 verder staat beschreven.

zaaknummer

GV-090817

datum voorstel

29 augustus 2017

portefeuillehouder

Machiel de Gelder

medewerker

N.J. de Keijzer

unit

Ontwikkeling en Beleid

telefoon

(0183) 50 73 43

e-mail

[natasja.de.keijzer@werkendam.nl](mailto:natasja.de.keijzer@werkendam.nl)

commissie

Grondgebied

datum commissie

11 september 2017

datum raad

26 september 2017

Om papier te besparen is het ontwerp bestemmingsplan niet bijgevoegd. Het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwe Banne" is te raadplegen via onze website [www.werkendam.nl/bestemmingsplannen](http://www.werkendam.nl/bestemmingsplannen).

## **2. Beleidskader, doel en effect**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **3. Argumenten en kanttekeningen**

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ongegrond. Wel is er een kleine ambtelijke wijziging in de regels die doorgevoerd moet worden.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. De bewoners van Waterlinie 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122 en 124, 4254 VA te Sleeuwijk.
2. Koninklijke Metaalunie (namens Metaal Techniek Moree B.V. en MTM Onroerend Goed B.V. (De Hoogjens 47)) Postbus 2600, 3430 GA te Nieuwegein.

Voor de inhoud en de volledige beantwoording van de zienswijzen verwijs ik u graag naar bijgevoegde Nota van zienswijzen. Globaal hebben de zienswijzen betrekking op het volgende.

1. *De bewoners van de Waterlinie hebben bezwaren tegen het verdwijnen van de twee groenstroken tussen de woningen die aan de noord/oostzijde van de Nieuwe Banne gepland zijn. De reden is dat ze dan geen vrij uitzicht meer hebben op het polderlandschap. Tevens vrezen zij voor waardevermindering van hun woningen.*

In het vigerende bestemmingsplan zijn hier twee groenstroken opgenomen van 18 meter breed. Deze groenstroken zijn in het nieuwe bestemmingsplan geschrapt om zo een betere kaveldeling mogelijk te maken met flexibelere bouw mogelijkheden. Dit komt de verkoopbaarheid ten goede en heeft een gunstig effect op de grondexploitatie.

Het vigerende bestemmingsplan had op de kavels 6 patio-woningen voorzien, nu worden vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen mogelijk gemaakt. Wel is een aanvullende voorwaarde opgenomen dat de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zuid/oost zijde minimaal 6 meter moet bedragen (aan de noordzijde moet dit minimaal 3 meter bedragen). Hiermee zit er tussen de woningen (hoofdgebouwen) een afstand van minimaal 9 meter en wordt er nog enigszins in openheid voorzien. Het groen gaat op deze plek wel weg, maar door de betere kaveldeling kunnen de kavels makkelijker uitgegeven worden op de woningmarkt. Het groen in de wijk is geoptimaliseerd waardoor de groenstroken beter te onderhouden zijn. Dit heeft geresulteerd in een groter groen gebied in de Nieuwe Banne met een speeltuin. Per saldo is er geen gepland groen in de wijk verdwenen maar is er zelfs meer gepland groen bijgekomen en meer gecentreerd. Voor het "vrije" uitzicht op het polderlandschap, waar de bewoners op doelen, verandert er niet veel. In het vigerende bestemmingsplan is het namelijk ook mogelijk om de bestemming "groen" te bebouwen met speeltoestellen, kunstwerken en gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen. Ook groen kan erg hoog worden waardoor er geen uitzicht meer is op het polderlandschap.

Als de bewoners kunnen aantonen dat hun woningen minder waard geworden zijn door deze verandering kan verzocht worden om planschade.

2. *De Koninklijke Metaalunie geeft aan dat de geluidscontour rond het bedrijf onvoldoende gerespecteerd wordt, omdat er woningen gebouwd kunnen worden binnen de contour die voor de regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie. Dit zou in strijd zijn met de gemaakte afspraken. Tevens wordt verzocht de omissie in de reparatieherziening voor hun bedrijf te herstellen voordat het bestemmingsplan Nieuwe Banne wordt vastgesteld.*

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen woningen gebouwd mogen worden binnen 61 meter van het bedrijf (de contour voor de representatieve bedrijfssituatie (zie contouren in bijgevoegd figuur 1). In 2008 is toegezegd aan het bedrijf dat er binnen 63 meter van het bedrijf geen woningen gebouwd worden. Helaas zijn die afspraken nooit doorgevoerd in het bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne. Daar maakt Moree nu aanspraak op. Deze afspraken worden alsnog gerespecteerd waardoor een deel van het plangebied bij het ontwerp is geschrapd.

Waar de Koninklijke Metaalunie nu nog op reageert, is dat er woningen zijn gesitueerd in de contour voor de regelmatige afwijking van die representatieve bedrijfssituatie. De contour bij een regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie, die maximaal één keer per week optreedt, geeft inderdaad een ander beeld omdat die contour op 98 meter rondom het bedrijf ligt (zie contouren in bijgevoegd figuur 2).

Voor de beoordeling waar wel/geen woningen gebouwd mogen worden is niet deze contour relevant maar juist de contour met de representatieve bedrijfssituatie (die ligt op 61 meter). De Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening geeft juist aan dat tijdens de regelmatige afwijking van de representatieve geluidbelasting (enigszins) hogere geluidbelastingen zijn toegestaan. Dit volgt ook uit de toelichting op de maatwerkvoorschriften van het bedrijf. Regelmatige afwijkingen treden niet meer op dan één keer per week. Dus de contour die behoort bij de representatieve bedrijfssituatie is bepalend. Deze contour ligt op 61 meter. Deze contour en de afspraken uit 2008 zijn gerespecteerd waardoor dat deel van het plangebied buiten dit bestemmingsplan is gelaten. Met deze herziening wordt het woon- en leefklimaat van de bewoners op geen enkele wijze negatief beïnvloed. Ook schaadt deze herziening de bedrijfsvoering en de bedrijfsbelangen van MTM niet.

Ten aanzien van de omissie in de reparatieherziening voor het bedrijf van Moree, is toegezegd dat die omissie hersteld wordt, maar staat los van het bestemmingsplan Nieuwe Banne. Voor het bedrijf van Moree geldt een bestemmingsplan genaamd "Kern Sleeuwijk: Reparatieherziening bedrijfspercelen". Hierin zit inderdaad een foutje omdat per abuis de categorie metaalbewerkingsbedrijven uit het bestemmingsplan is gehaald bij de laatste herziening. Dat deze reparatie nog niet is uitgevoerd heeft te maken met enkele andere reparaties die tegelijkertijd doorgevoerd moeten worden. Hiervoor loopt een inventarisatie. De reparatieherziening is een aparte procedure en staat los van de procedure voor de Nieuwe Banne.

#### Ambtshalve wijzigingen

In de regels dient er een aanpassing doorgevoerd te worden. Het betreft de artikelen 7.2.2, lid b en artikel 7.2.3, lid a3. In deze artikelen is geregeld dat er bij hoekwoningen geen aanbouwen, overkappingen en bijgebouwen, voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen woningen, gebouwd mogen worden. In de praktijk wordt standaard al afgeweken van deze regeling, waardoor het in stand houden van deze regeling geen toegevoegde waarde heeft. Voorgesteld wordt om deze twee artikelen te verwijderen.

#### 4. Financiën

Het bestemmingsplan "Nieuwe Banne" is een actualisatie van een bestaand bestemmingsplan. Er wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan meer flexibiliteit aangebracht waardoor de bestaande grondexploitatie is aangepast. Het opnieuw vaststellen van een exploitatieplan kan daarom op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening achterwege blijven.

#### 5. Aanpak

Geadviseerd wordt om in te stemmen met de Nota van zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling wordt dit besluit gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in het Altena Nieuws. Ook degene die een zienswijze hebben ingediend worden over de besluitvorming geïnformeerd.

#### 6. Communicatie en burgerparticipatie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn alle eigenaren/bewoners van de percelen in het plangebied, schriftelijk benaderd en zijn ze in de gelegenheid gesteld om hun inspraakreactie kenbaar te maken. Daarnaast is ook het voorontwerp gepubliceerd in Altenanieuws. Ook is er nog een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de Nieuwe Banne waar een ieder de gelegenheid heeft gekregen om de stukken in te zien en vragen te stellen. Hierover zijn ook al de bewoners schriftelijk geïnformeerd.

Met twee bewoners in het gebied, die hun inspraakreactie kenbaar hebben gemaakt, is intensief overleg gevoerd over de groen invulling in het gebied. Dit heeft geresulteerd in een groenplan wat geborgd is in het bestemmingsplan. De bewoners hebben hiermee ingestemd en hebben geen zienswijze meer ingediend.

De bewoners van de Waterlinie (die nu een zienswijze hebben ingediend) zijn ook in het voortraject in de gelegenheid gesteld om hun inspraakreactie kenbaar te maken. Iedere bewoner in de Nieuwe Banne heeft toen een brief ontvangen met een uitnodiging voor de inloopbijeenkomst. Er is met een enkele bewoner telefonisch contact geweest om een toelichting te geven op het plan, maar zij hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Nu hebben zij wel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

#### 7. Voorstel

Wij stellen u voor, het bijgevoegde raadsbesluit vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam  
de secretaris,



A.J.L.G. van Oudheusden

de burgemeester,



Y.C.M.G. de Boer

## Raadsinformatiebrief

Brief van het college aan de raad

**onderwerp**

Brief aan de raad

**samenvatting**

Aanvulling op raadsvoorstel voor bestemmingsplan "Nieuwe Banne"

**van de raad gevraagde actie**

wijzigingen toevoegen aan raadsbesluit

**datum verzonden**

19 SEP 2017

**ons kenmerk**

GV-090817

**bijlage(n)**

diversen

**behandeld door**

N.J. de Keijzer

**unit**

Ruimte

**telefoonnummer**

(0183) 50 73 43

**e-mail**

[natasja.de.keijzer@werkendam.nl](mailto:natasja.de.keijzer@werkendam.nl)

Geachte leden van de raad,

In de vergadering van de commissie Grondgebied heeft de heer P. Moree, namens Metaaltechniek Moree BV (hierna MTM) ingesproken in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwe Banne". Hij heeft verzocht om reparatie van het bestemmingsplan voor het bedrijf van MTM aan de Hoogjeris, voordat het bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne wordt vastgesteld. In deze brief leest u meer over de gewenste reparatie en de wijze waarop we dit snel willen regelen.

### **Reparatie kan gelijk met de vaststelling van de Nieuwe Banne**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne kunnen de percelen van MTM toegevoegd worden. Op deze manier komen we tegemoet aan onze toezegging en het verzoek om de omissie snel te repareren. Het bedrijf van MTM heeft invloed op de bouwmogelijkheden in de Nieuwe Banne vanwege de geluidscoutour rondom het bedrijf. Hier wordt al rekening mee gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze relatie maakt het denkbaar dat ook het bedrijf van MTM onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Zo is het bedrijf snel geholpen en worden er geen belangen geschaad. Het bedrijf van MTM is hierdoor weer op de juiste wijze planologisch ingepast. Deze wijze van repareren is besproken met de heer P. Moree, namens MTM en heeft zijn instemming.

### **Het repareren van het bedrijf van MTM ziet er als volgt uit**

De voorgestelde reparatie voor het bedrijf van MTM, is een aanvulling op het oorspronkelijke raadsvoorstel. Hierdoor is het concept raadsbesluit aangevuld en bijgevoegd. Ook is de Nota van zienswijzen aangevuld met deze wijzigingen.

Het gaat om de volgende aanvullende wijzigingen:

- Aan de verbeelding zijn de percelen De Hoogjens 43, 45, 47 en 49 toegevoegd (zie bijgevoegd kaartje);
- Aan de regels is een artikel toegevoegd voor de bestemming bedrijventerrein, met bijbehorende bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten" waarbinnen het bedrijf van MTM past.
- De toelichting is aangevuld met een uitleg over deze toevoegingen.

**Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep aangetekend worden**

Alleen degene die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerp, kunnen tegen het bestemmingsplan in beroep. Omdat het een gewijzigde vaststelling betreft kunnen alle belanghebbenden tegen die wijzigingen in beroep. Het risico dat men tegen deze wijziging in beroep gaat is zeer klein, omdat het bedrijf er al jaren zit. Er verandert door dit bestemmingsplan immers niets aan die bestaande situatie. Er worden geen belangen geschaad.

**Reparatie van het bestemmingsplan Kern Sleeuwijk is nog wel nodig**

Er moet nog wel een reparatieherziening komen voor Sleeuwijk.

Daarin moet, naast enkele andere aspecten, ook het in voorbereiding zijnde cultuurhistorische beleid na vaststelling worden doorvertaald. Dat wordt u te zijner tijd ter vaststelling aangeboden

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam  
de secretaris,

A.J.L.G. van Oudheusden

de burgemeester

Y.C.M.G. de Boer