

Bestemmingsplan 'Bruine Kilhaven en Bandijk'  
Gemeente Werkendam  
Vaststelling





# Bestemmingsplan 'Bruine Kilhaven en Bandijk'

## Gemeente Werkendam

### Vaststelling

Rapportnummer:	211X03390.053437_1_4
Datum:	04 april 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Werkendam De heer L. Giesen
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Grietje Pepping, Eveline Kramer, Wiebe Smid
Concept:	10 juni 2010
Voorontwerp:	08 oktober 2010
Ontwerp:	23 december 2010
Vaststelling:	24 mei 2011
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 2
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
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet van de toelichting	5
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	7
2.2 Historische ontwikkeling	7
2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	8
2.4 Groen en water	9
2.5 Verkeer en parkeren	9
2.6 Functionele structuur	11
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid	25
<b>4. RANDVOORWAARDEN</b>	<b>27</b>
4.1 Algemeen	27
4.2 Geluid	27
4.3 Luchtkwaliteit	31
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Bodem	34
4.6 Water	38
4.7 Flora en fauna	45
4.8 Archeologie	46
4.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid	47
4.10 Kabels en leidingen	49
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>51</b>
5.1 Algemeen	51
5.2 De verbeelding	52
5.3 Planregels	52

<b>6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>59</b>
--	-----------

<b>7. OVERLEG</b>	<b>61</b>
7.1 Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners	61
7.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden	61

#### **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Inspraak en vooroverlegreacties

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

Bijlage 1: Notitie uitgangspunten herziening bestemmingsplannen

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Werkendam is een traject gestart waarin verschillende bestemmingsplannen die voor een groot deel ouder dan 10 jaar zijn worden herzien. Naast de actualisatie van de komplannen heeft het gemeentebestuur van Werkendam de ambitie om de verouderde plannen voor de bedrijventerreinen in de kern Werkendam te actualiseren.

Voor de bedrijventerreinen gelden nu verschillende bestemmingsplannen met een verscheidenheid aan regels. Zo worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet zitten. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid. Ook zijn de inzichten, die een rol spelen bij het opstellen van een bestemmingsplan, in de loop van de jaren veranderd. Bovendien maakt het gehanteerde taalgebruik de bestemmingsplannen niet altijd even toegankelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam acht het wenselijk voor de bedrijventerreinen Bruine Kilhaven en Bandijk in Werkendam één bestemmingsplan op te stellen.

Dit bestemmingsplan omvat de bedrijventerreinen Bandijk en Bruine Kilhaven I t/m IV, de zogenaamde droge terreinen. Parallel aan dit bestemmingsplan wordt een ander bestemmingsplan opgesteld voor de natte bedrijventerreinen Beatrixhaven, Biesboschhaven en Steurgat. Het zijn beide beheerplannen. Daarnaast zijn er ontwikkelingsplannen voor het bedrijventerrein Bruine Kilhaven V en het regionaal bedrijventerrein RBT. Ook is er een paraplubestemmingsplan voor de zonering van het industrieterrein vastgesteld.

Dit bestemmingsplan is een beheerplan. In dergelijke plannen wordt met name de bestaande situatie vastgelegd. Daar waar dat mogelijk is, zal ruimte worden gegeven vanwege (gewijzigde) uitgangspunten en meer flexibiliteit.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan omvat de bedrijventerreinen Bruine Kilhaven en Bandijk. De terreinen liggen geclusterd aan de zuidwestzijde van de kern Werkendam, aan de Bandijk en Dijkgraaf den Dekkerweg. Deze twee wegen vormen tevens de scheiding tussen de kern Werkendam en de bedrijventerreinen. Ten noorden van Bandijk is het bedrijventerrein Biesboschhaven/Beatrixhaven gelegen, ten zuiden het bedrij-

venterrein Steurgat. Op figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de plankaart.



Figuur 1 ligging plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment meerdere bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant.

Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Datum goedkeuring door GS.
1.	Steurgat	20-01-1975	07-04-1976
2.	Bruine Kilhaven	29-01-1991	11-06-1991
3.	Bruine Kilhaven III	27-04-1993	26-07-1993
4.	Bruine Kilhaven IV	30-05-2000	31-08-2000

Tabel 1 Geldende bestemmingsplannen

### 1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een 'verbeelding' (plankaart), de 'regels' en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg.

Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de huidige situatie, waarna het derde hoofdstuk een korte omschrijving geeft van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid.

In het vierde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding.

Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven omvat een beschrijving van de maatschappelijke haalbaarheid.



## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Inleiding

Voorafgaand aan het bestemmingsplan heeft de gemeente Werkendam op basis van de ruimtelijke en functionele inventarisatie aandachtspunten gesignaleerd. De 'Notitie uitgangspunten herziening bestemmingsplannen Bedrijventerreinen kern Werkendam (vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam d.d. 19-12-2006)' is bedoeld als algemeen beleidskader en daarmee de basis voor het op te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen kern Werkendam'. De notitie is opgenomen als separate bijlage 1 van dit bestemmingsplan. De gemeente streeft naar eenduidige uniforme regelingen voor de bedrijventerreinen.

De gemeente Werkendam kiest er voor om een bestemmingsplan op te stellen dat voorziet in de veelvoorkomende kleinere bouwopgaven en functiewisselingen op het bedrijventerrein. Hierbij gaat het vooral om:

- weren van nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen en een eenduidige regeling voor bestaande bedrijfswoningen;
- intensivering/optimalisering van het bedrijventerrein;
- het aanwijzen van een zone voor grootschalige detailhandel op de bedrijventerreinen.

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de bedrijventerreinen in Werkendam beschreven en hoe deze verankerd wordt in het bestemmingsplan. Ingegaan is onder andere op de historische ontwikkeling, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur, de cultuurhistorische waarden en de functionele opzet.

### 2.2 Historische ontwikkeling

De kern Werkendam heeft na de Tweede Wereldoorlog op industrieel gebied een grote ontwikkeling doorgemaakt. Achtereenvolgens werden de buitendijkse terreinen waaronder bedrijventerrein Bandijk ontwikkeld en werden door de Bruine Kilhaven (1969) en de aanleg van de Dijkgraaf den Dekkerweg (1975) de voorwaarden geschapen voor een binnendijkse ontwikkeling; bedrijventerrein Bruine Kilhaven. Dit terrein is fasegewijs gerealiseerd en bestaat uit de volgende terreinen: Bruine Kilhaven I, Bruine Kilhaven II, Bruine Kilhaven II, Bruine Kilhaven III, Bruine Kilhaven IIIa en Bruine Kilhaven IV.

## 2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

De bedrijventerreinen van Werkendam zijn aan de west- en zuidzijde van de kern gesitueerd. De bedrijventerreinen grenzen aan de westzijde aan rivier de Nieuwe Merwede. Aan de zuidzijde ligt een poldergebied dat overgaat in de Brabantse Biesbosch.

De Bandijk/Dijkgraaf den Dekkerweg is een belangrijke ontsluitingsroute voor de kern Werkendam. Deze weg vormt de verbinding tussen de kern met de A27. De Bandijk/Dijkgraaf den Dekkerweg ontsluit ook de bedrijventerreinen met deze snelweg en vormt (deels) de begrenzing van de verschillende deelgebieden. Ten noorden van de Bandijk liggen de woongebieden van Werkendam. Werkendam bestaat hoofdzakelijk uit lage bebouwingseenheden van één tot twee bouwlagen met kap. De dijkstructuren tussen de terreinen en Bandijk/Dijkgraaf den Dekkerweg zorgen dat de bebouwing aan het zicht wordt onttrokken.

Ten behoeve van de verlaging van de toetspeilen bij Gorinchem wordt de polder Noordwaard ontpolderd en vindt een aanvullende uiterwaardvergraving bij bedrijventerrein Avelingen plaats. De polder Noordwaard ligt ten zuidwesten van de kern Werkendam.

### **Plangebied**

Het plangebied bestaan uit twee deelgebieden:

- Bandijk;
- Bruine Kilhaven.

De terreinen zijn in verschillende fasen tot ontwikkeling gekomen. Doordat de fasen vrijwel direct achter elkaar zijn ontwikkeld zijn er weinig grote verschillen in opbouw van de terreinen. Het verschil is met name te herkennen in de vormgeving van de bedrijfspanden. De opbouw van het straatprofiel en de opbouw van de percelen is vrijwel overal gelijk.

### **Bandijk**

Het terrein Bandijk ligt aan de zuidwestzijde van Werkendam tussen de weg Bandijk en de Nieuwe Merwede. Het terrein is vanaf de Bandijk nauwelijks waarneembaar. Een dichte groenstrook zorgt voor voldoende afscherming. Het terrein is slechts via één entree bereikbaar. Vanuit deze entree lopen in oostelijke en westelijke richting twee wegen waaraan bebouwing is gesitueerd. De bebouwing is gericht op de wegen. De kavels hebben een hoog bebouwingspercentage. Tussen de bebouwing zijn doorzichten op de dijk aanwezig. De bebouwing heeft in dit deel van het terrein een hoogte van één tot twee bouwlagen. De goothoogte is gevarieerd.

### **Bruine Kilhaven**

Het terrein Bruine Kilhaven ligt ten zuiden van de Dijkgraaf den Dekkerweg, grenzend aan de Bruine Kilhaven. Vanuit de Dijkgraaf den Dekkerweg zijn twee entrees aangelegd. Het stratenpatroon van de Bruine Kilhaven heeft geen eenduidige structuur. Doordat dit terrein in verschillende fasen is opgebouwd, zijn aan het bestaande patroon steeds nieuwe wegen toegevoegd. Aan de wegen zijn bebouwingsstroken aangelegd. De bebouwing is hierbij georiënteerd op de straat. De bebouwing heeft in dit deel van het terrein een hoogte van één tot twee bouwlagen. De goothoogte is evenals op bedrijventerrein Bandijk gevarieerd.

### **Algemeen**

Het materiaalgebruik voor de bedrijfsbebouwing is over het gehele terrein vrijwel identiek. Panelen van kunststof, metaal en glas zijn gebruikt als gevelbekledingsmateriaal. Het kleurgebruik wisselt. De bedrijfswoningen hebben voornamelijk een traditionele opbouw waarbij baksteen en hout gebruikt is.

## **2.4 Groen en water**

Langs de randen van het bedrijventerrein zijn groenstroken gelegen die de overgang van het bedrijventerrein naar het omringende buitengebied vormgeven. Deze groene randen bestaan uit bomen met een dichte onderbegroeiing van struiken. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in de bestemmingen 'Groen', 'Groen-Afschermend groen', 'Groen- Berm' en 'Natuur'.

In het plangebied en langs de plangrenzen lopen enkele A- watergangen. Zowel in het plangebied als in de nabijheid daarvan is een aantal primaire waterkeringen en waterkerende kunstwerken aanwezig.

## **2.5 Verkeer en parkeren**

### **Wegenstructuur**

Bij een functionele indeling van wegen en straten wordt een onderscheid gemaakt tussen wegen met een stroomfunctie, die van belang zijn voor de verkeerscirculatie, en de straten met een woon- en verblijfsfunctie. Op basis van de verschijningsvorm, zoals de rijbaanbreedte, de verkeersbelasting en de plaats binnen het totale wegen- en stratenpatroon hebben de wegen Dijkgraaf Den Dekkerweg en Bandijk een belangrijke stroomfunctie. Gezien hun beperkte belang voor de verkeerskundige structuur, zijn de overige wegen geclassificeerd als wegen met een woon- en verblijfsfunctie.

De wegenstructuur van de bedrijventerreinen kenmerkt zich door een brede geasfalteerde rijbaan met aan weerszijden groene bermen. Deze bermstroken hebben in het algemeen een breedte van 2 tot 4 meter en zijn van gras voorzien.

De huidige verkeersstructuur vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe ontsluitingsroutes op en naar de bedrijventerreinen voorzien. Daarnaast zijn alle bestaande wegen inclusief bermen bestemd als 'Verkeer' om in de toekomst eventuele aanpassingen in de wegprofielen mogelijk te maken.

### Parkeren

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te vangen. Om parkeerproblemen te voorkomen (met name bij gebruiksveranderingen) zijn in de regels parkeernormen opgenomen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de parkeercijfers van het CROW<sup>1</sup>. De gemeente Werkendam kan beschouwd worden als weinig stedelijk gelet op de lijst 'Omgevingsadressendichtheid' van het CBS. Uitgegaan is van de in de parkeercijfers genoemde minimale normen. Parkeren dient op eigen perceel plaats te vinden. In het openbaar gebied geldt voor vrachtwagens een parkeerverbod op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Bij nieuwbouw of uitbreiding van gebouwen, dan wel een gebruiksverandering dient voldaan te worden aan de volgende parkeernormen:

Bedrijfsactiviteit	aantal parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> bvo	
	Minimaal	Maximaal
arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven (loodsen, opslag, en transportbedrijf)	0,8	0,9
arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,5	2,8
arbeidsextensieve en bezoekersintensieve bedrijven	1,6	1,8
bedrijfsverzamelgebouw	0,8	1,7
grootschalige detailhandel	6,5	8,5
bouwmarkt, tuincentra, kringloopwinkel	2,2	2,7
showroom	1,6	1,8

Tabel 2 parkeernormen

<sup>1</sup> CROW publicatie 182, Parkeercijfers-Basis voor parkeernormering, 3<sup>e</sup> druk september 2008



## 2.6 Functionele structuur

In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de verschillende functies. Er wordt een beeld geschetst van de stand van zaken aangaande bedrijvigheid, wonen, kantoren en de detailhandel in het plangebied.

### **Bedrijvigheid**

De bedrijven op de bestaande terreinen bevinden zich in de bouw- en nijverheidssector. Ook zijn er op de terreinen enkele bedrijven in de handel- en reparatiesector te vinden. De bedrijven hebben van oudsher een sterke binding met Werkendam maar zijn actief in het Land van Heusden en Altena, de aangrenzende Brabantse en Zuid-Hollandse regio.

### **Bebouwingspercentage**

Het huidige maximaal toegestane bebouwingspercentage op de bedrijventerreinen is 70% per bedrijfsperceel. De gemeente acht intensiveren ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel met dien verstande dat wel bepaalde afstanden tot de perceelsgrenzen moet worden aangehouden.

Uitgangspunt is dat het bebouwingspercentage verhoogd wordt naar 80% gerekend over het bedrijfsperceel, vooropgesteld dat er nog voldoende ruimte overblijft om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. De ruimte tussen de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens, voor zover het de linker- en rechterzijde betreft, is minimaal 3 meter. De ruimte tussen de hoofdmassa tot de perceelsgrens aan de achterzijde, voor zover niet direct grenzend aan een ander bedrijfsperceel, is minimaal 1 meter.

### **Kavelgrootte**

In dit bestemmingsplan is een ondergrens gesteld aan de absolute omvang van een bedrijfsperceel. Er is bepaald dat een bedrijfsperceel een minimale omvang van 1.000 m<sup>2</sup> moet hebben. Omdat de fysieke uitbreidingsmogelijkheden qua grondbeslag schaarser worden, vormt deze ondermaat een handvat om splitsing van de bestaande percelen in kleine perceeltjes te voorkomen.

Het beleid van de provincie is dat bedrijven in een Landelijke Regio met een bedrijfsperceel groter dan 5.000 m<sup>2</sup> gesitueerd moeten worden op een regionaal bedrijventerrein. Deze maat wordt dan ook als maximale maat in de regeling voor de bedrijventerreinen in Werkendam gehanteerd.

### **Goot- en bouwhoogten**

De huidige maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn zeer divers. Gelet op de beleidswens om te intensiveren is ervoor gekozen de toegestane hoogte op de

bedrijventerreinen in algemene zin te verhogen naar 10 meter. Op dit moment is in geen van de bestemmingsplannen een dergelijke hoogte opgenomen.

Wanneer de aard en het type bedrijf daartoe noodzaakt of wanneer dit uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik wenselijk is (bijvoorbeeld kantines en kantoorruimte op bedrijfsgebouw) is het mogelijk om middels een afwijking van het bestemmingsplan tot een hoogte van maximaal 15 meter te bouwen.

### **Bedrijfsverzamelgebouwen**

Uit de inventarisatie van de feitelijke situatie blijkt dat er verschillende bedrijfsverzamelgebouwen voorkomen. Het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen in Landelijke Regio's is in lijn met het provinciale beleid en wordt derhalve mogelijk gemaakt. Omdat de bedrijfjes in bedrijfsverzamelgebouwen vaak niet aan de minimumnorm van 1.000 m<sup>2</sup> voldoen, wordt nieuwvestiging van bedrijfsverzamelgebouwen middels een afwijking van de bouwregels mogelijk gemaakt. Onder een bedrijfsverzamelgebouw wordt verstaan een gebouw waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd.

### **Kantoren**

De kantoorfunctie op het bedrijventerrein beperkt zich voornamelijk tot kantoren, als onderdeel behorend bij de bedrijven. Deze bevinden zich verspreid over het plangebied. Zelfstandige kantoren zijn op dit moment veelal gevestigd in de bedrijfsverzamelgebouwen zoals op bedrijventerrein Bruine Kilhaven. Daarnaast zijn er twee locaties specifiek voor kantoor bestemd. Op andere locaties is de vestiging van een zelfstandig kantoor niet toegestaan.

### **Detailhandel**

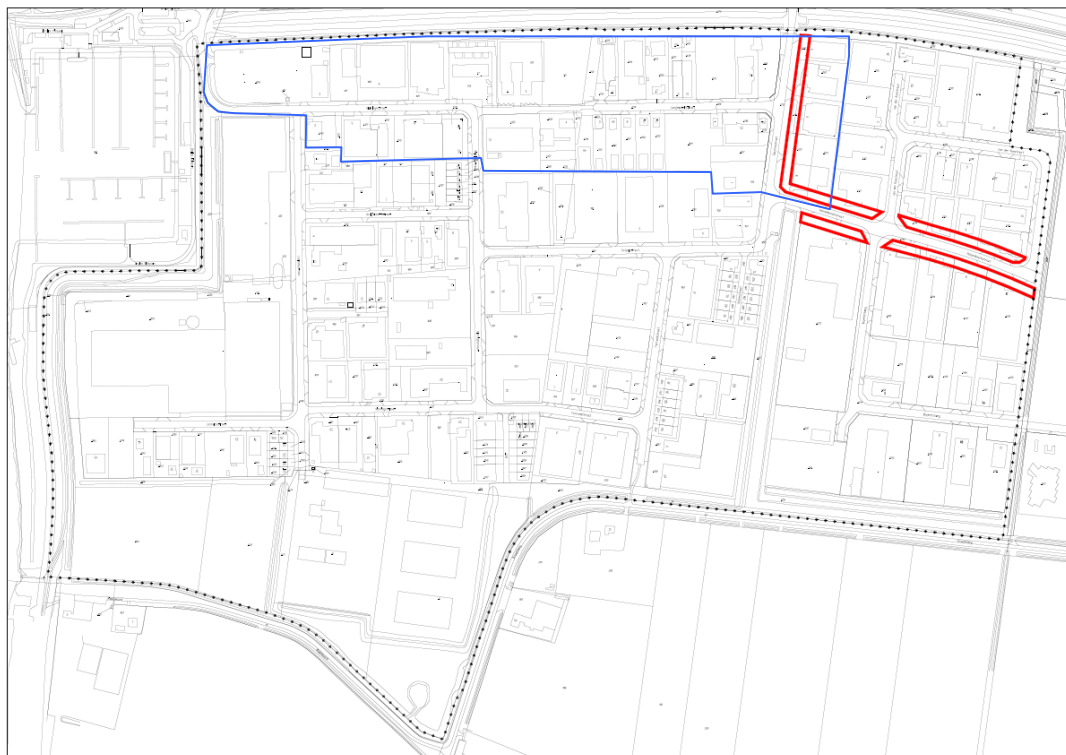
De gemeente is van mening dat bedrijventerreinen primair gericht zijn op het huisvesten van bedrijven en niet allerlei andere functies herbergen. Toch zijn er vormen van detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen dan wel gevestigd kunnen worden. Het gaat hierbij om grootschalige detailhandel.

Grootschalige detailhandel heeft betrekking op branches die vanwege hun aard, omvang van de goederen, en/of verkeersaantrekkende werking niet passen in de bestaande winkelcentra, maar zich wel aansluitend in het stedelijk gebied kunnen vestigen. Grootschalige detailhandel heeft onder meer betrekking op:

- Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- De gehele woninginrichtingbranche (meubelen, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels);
- Detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw);

- Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels;
- Bouwmarkten én andere all-round doe-het-zelf zaken;
- Tuincentra (inclusief dierenbenodigdheden en –voeding en woondecoratie);
- Detailhandel in (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden) trailers, aanhangwagens, etc.);
- Brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Op het terrein is een aantal bedrijven gevestigd met een duidelijke detailhandelsfunctie. Het zijn voornamelijk bedrijven die volumineuze goederen verkopen zoals keukens, auto's en bouwmaterialen. Deze bedrijven liggen voornamelijk aan de noordrand op het terrein Bruine Kilhaven. De gemeente wil zo veel mogelijk detailhandel concentreren in een strook aan een gedeelte van de Vierlinghstraat en Leeghwaterstraat tot en met het gedeelte van de Bolstrastraat tot aan de Hulsenboschstraat. Buiten de detailhandelszone wordt reeds bestaande grootschalige detailhandel wordt specifiek aangeduid.



Figuur 2 Representatieve zone in rood en in blauw de grootschalige detailhandels zone

### Bedrijfswoningen

In de verschillende vigerende bestemmingsplannen is rechtstreeks of via afwijking van het bestemmingsplan het oprichten van één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan. De gemeente kiest er voor om alle rechtstreekse mogelijkheden tot het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning uit te sluiten. Immers is de gemeente de mening toegedaan dat bedrijventerreinen primair voor bedrijven zijn en wonen op deze terreinen ontmoedigd dient te worden. In tabel 3 zijn de bestaande bedrijfswoningen opgenomen.

Tabel 3 Bestaande bedrijfswoningen.

<b>Straatnaam</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Aantal</b>
Bruningsstraat	20-22	1
Calandstraat	1	1
Calandstraat	2	1
Calandstraat	10 en 12	1
Calandstraat	13	1
Calandstraat	16	1
Calandstraat	19	1
Calandstraat	26	1
Calandstraat	29	1
Calandstraat	33	1
Calandstraat	37	1
Bruningstraat	5	1
Bruningstraat	15	1
Bruningstraat	19	1
Vierlinghstraat	5	1
Vierlinghstraat	57	1
Vierlinghstraat	59	1
Leemansstraat	1	1
Leemansstraat	11	1
Leemansstraat	31	1
Leemansstraat	37	1
Leemansstraat	39	1
Leemansstraat	41	1
Leemansstraat	45	1
Kraijenhofstraat	4	1
Kraijenhofstraat	6A	1
Leeghwaterstraat	4A	1
Leeghwaterstraat	6	1
Leeghwaterstraat	6A	1
Leeghwaterstraat	8	1
Leeghwaterstraat	10	1

Leeghwaterstraat	11	1
Leeghwaterstraat	12	1
Leeghwaterstraat	15	1
Leeghwaterstraat	17	1
Leeghwaterstraat	19	1
Leeghwaterstraat	20A	1
Bolstraat	1	1
Bolstraat	5	1
Ferrandstraat	12	1
Ferrandstraat	12A	1

Bestaande bedrijfswoningen en vergunde bedrijfswoningen die nog moeten worden gerealiseerd worden als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. De (bedrijfs)woningen zijn in principe niet beperkend voor de bedrijfszonerings van omliggende bestaande bedrijven. Bij de vergunningverlening van nieuwe bedrijven dient rekening gehouden te worden met de bedrijfswoningen.

### **Woningen**

In het bestemmingsplan is een aantal woningen aanwezig. Deze woningen zijn bestemd conform het bestemmingsplan "Kern Werkendam".



## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

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 ruimtevragende 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.

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 bundelingsbeleid, 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.

### **Ruimte voor de rivier**

Het programma Ruimte voor de Rivier bestaat uit 40 maatregelen die het Nederlandse stroomgebied van de Rijn en een gedeelte van de Maas (stroomafwaarts van Hedikhuizen, nabij Den Bosch) beter zullen beschermen tegen overstromingen. Tegelijkertijd bieden de maatregelen kansen om de omgeving van de rivieren mooier en aantrekkelijker te maken. Het rivierengebied moet er in economisch, ecologisch en landschappelijk opzicht beter van worden.

Werkendam maakt onderdeel uit van het Benedenrivierengebied. De stedelijke netwerken Randstad Holland en Brabantstad verstedelijken en verdichten steeds meer. De Biesbosch en het Land van Heusden en Altena vormen een waardevolle deels open buffer tussen beide verstedelijkte gebieden. Deze buffer wordt versterkt als de Biesbosch natuurlijker en dynamisch wordt ingericht en het Land van Heusden en Altena zich meer richt op versterking van de agrarische functie. De waterrecreatie kan in deze gebieden meer ruimte krijgen.

### *Rijksinpassingsplan ontpoldering Noordwaard*

Ten behoeve van de verlaging van de toetspeilen bij Gorinchem is gekozen voor de ontpoldering van de polder Noordwaard en een aanvullende uiterwaardvergraving bij bedrijventerrein Avelingen. Hiertoe is het Rijksinpassingsplan 'Noordwaard' vastgesteld op 27 augustus 2010.

Polder Noordwaard ligt ten zuidwesten van de kern Werkendam. Het bedrijventerrein Steurgat vormt de noordoostelijke punt van deze polder. De polder heeft op dit moment in hoofdzaak een landbouwkundige functie. Het fort Steurgat dat ten westen van het bedrijventerrein ligt is het zuidelijke sluitstuk van de 19<sup>e</sup> eeuwse Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Door het inzetten van de Noordwaard voor rivier wordt een zeer forse verlaging van de waterstand bereikt ter plaatse van Werkendam en Gorinchem. De maatregel betreft het gedeeltelijk afgraven van de dijken aan de instroom- en uitstroomkant van de polder. In de nieuwe situatie is het gebied, met name het doorstroomgedeelte, niet voor de huidige manier van landbouw geschikt. De maatregel biedt daarom



kansen voor uitbreiding van natuur en recreatie in de Biesbosch. Het blijft een open gebied om, als het nodig is, het water ongehinderd te laten passeren.

#### *Dijkverbetering Steurgat/Land van Altena*

In het benedenrivierengebied moeten de dijken niet alleen berekend zijn op extreem grote rivierafvoeren, maar vooral ook op opstuwing van water vanuit zee onder invloed van stormen. Om voldoende bescherming te bieden zijn de toetspeilen (de hoogte die een dijk moet hebben om aan de wettelijke veiligheidsnorm te voldoen) in 2001 in het oostelijk deel van het gebied, afhankelijk van de locatie, zijn verhoogd met maximaal 20 centimeter. Op de Bergsche Maas en het Steurgat zijn de toetspeilen wel meer verhoogd, tot maximaal 40 centimeter ten zuiden van Werkendam en tot maximaal 60 centimeter tussen Geertruidenberg en Drongelen. Daar waar rivierverruiming niet mogelijk is, zal aanvullende dijkverbetering nodig zijn. Het gaat om een aantal dijkvakken met een gezamenlijke lengte van ongeveer 15 kilometer langs de Oostwaard, de Bergsche Maas, de Oude Maas en het benedenstroomse deel van de Lek. Voor de dijkvakken langs de bedrijventerreinen in Werkendam zijn geen aanvullende verbeteringswerkzaamheden meer noodzakelijk.

#### **Beleidslijn Grote rivieren**

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is in 2008 besloten om de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB "Ruimte voor de Rivier" te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren".

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de "Beleidslijn grote rivieren" is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed.

Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Waterwet. Het plangebied is volgens de kaartenatlas "Beleidslijn grote Rivieren" gedeeltelijk gelegen binnen het bergend regime van de Merwede. Voor dit gebied wordt toestemming gegeven om in het bergend rivierbed activiteiten te ontplooiën, mits:

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van de rivier gewaarborgd blijft. De aanvraag voor het uitvoeren van de gewenste activiteiten moet ingaan op de gevolgen daarvan op het veilig functioneren van de rivier;

- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit. Hiertoe moet in de aanvraag een juiste rivierkundige onderbouwing worden gegeven;
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. Er dient eerst gezocht te worden naar een goede situering en uitvoering van het plan, voordat gezocht wordt naar compensatiemogelijkheden;
- indien er toch sprake is van een (resterend) waterstandsverhogend effect of verlies aan bergend vermogen, is compensatie verplicht. Aangetoond dient te worden dat de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het (voormalig) Wbr (Wet beheer rijkswaterstaatswerken) artikel 2a gebied.

### **Natuurbeschermingswet 1998**

Met onder meer de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europees rechtelijke verplichtingen vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn in het Nederlands recht geïmplementeerd. De Vogel- en Habitatrichtlijn richten zich op het behouden van de Europese biodiversiteit. Dit doel wordt enerzijds nagestreefd door het beschermen van soorten en anderzijds door de bescherming van gebieden die een samenhangend netwerk (Natura 2000) vormen. De soortbeschermende verplichtingen zijn door Nederland overgenomen in de Flora- en faunawet; de gebiedsbeschermende bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998.

Vanaf 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 met de bedoelde beschermende werking van kracht. In deze wet is tevens de bescherming van de beschermde (staats)natuurmonumenten vastgelegd. In de omgeving van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied De Biesbosch. De Biesbosch is vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen als Vogelrichtlijngebied en aangemeld als Habitatrichtlijngebied, beide hierna te noemen Natura 2000 gebied. Het Steurgat, Polder Maltha, het Gat van Lijnoorden en de Hilpolders maken deel uit van het Natura 2000 gebied.

Conform artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 is het verboden zonder vergunning, of in strijd met aan die vergunning verbonden voorschriften of beperkingen, projecten of andere handelingen te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of handelingen die de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied kunnen aantasten.

Conform artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 geldt dat voor een plan dat, gelet op de instandhoudingdoelstelling voor een Natura 2000 gebied, de kwali-

teit van de natuurlijke habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstoring effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, rekening moet worden gehouden met de gevolgen die het plan kan hebben voor het gebied en met het voor dat gebied vastgestelde beheerplan.

Voor plannen die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen hebben voor het desbetreffende gebied, moet een Passende Beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingdoelstellingen van dat gebied.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Inleiding**

De provincie Noord-Brabant is op dit moment bezig met het opstellen van nieuw provinciaal beleid. Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. Daarmee is de Paraplunota (met alle bijbehorende beleidsdocumenten) ingetrokken. De Verordening Ruimte fase 2 wordt naar verwachting in december 2010 vastgesteld en vervolgens treedt dit waarschijnlijk in het voorjaar 2011 in werking. Met ingang van 24 juni 2010 moet echter bij het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen reeds rekening gehouden worden met het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2. De nieuwe Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 januari 2011 in werking. Formeel vigeren momenteel dus de Verordening Ruimte fase 1 en de (oude) Interimstructuurvisie. Echter gezien de termijn waarop een en ander in werking treedt, wordt hierna ingegaan op de (nieuwe) Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte fase 1 en 2.

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte

krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

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

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

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mo-

gelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

#### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

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

#### **Verordening Ruimte**

Op 1 maart 2011 is de Verordening Ruimte 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. De Verordening ruimte bevat onder andere regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zoning, glas, TOV).

#### **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 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 5000 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### *Doorwerking plangebied*

In een overleg heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat goed rekening gehouden is met provinciale belangen omdat sprake is van een hogere ambitie bij het zuinig ruimtegebruik. De mogelijkheden zijn allereerst beperkt omdat het gehele terrein reeds uitgegeven is. Bij zuinig ruimtegebruik gaat het om het hele pakket van maatregelen die redelijkerwijs genomen kunnen worden bij het onderhavige plan. Enkele zaken die aangehaald worden:

- het maximale bebouwingspercentage wordt verhoogd tot 80% (i.p.v. 70% thans);
- nieuwe bedrijfswoningen worden onmogelijk gemaakt;
- (grootschalige) detailhandel wordt geconcentreerd op een specifieke zone;
- de maximale kavelmaat van 5.000 m<sup>2</sup> wordt ook opgenomen.

### **3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid**

#### **Structuurvisie-Plus<sup>2</sup>**

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 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 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.

---

<sup>2</sup> StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena, Nieuwland/Welmers adviseurs, 27 september 2004

### **Economisch beleid**

Het economisch beleid voor de gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem is beschreven in de regionale nota economisch beleid Land van Heusden en Altena (sept. 2008)<sup>3</sup>. Hieraan gekoppeld is een actieprogramma dat ervoor moet zorgen dat de ambitie voor economische groei wordt gerealiseerd. De wijze waarop dit zich moet manifesteren is door middel van werkgelegenheidsgroei, een verlaging van de uitgaande pendelstroom, startersdynamiek en blijvend lage werkloosheid. De benodigde ruimte wordt gezocht op het nieuw te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein en drie subregionale terreinen in de afzonderlijke gemeenten (beleid RBT, april 2009). Voor de gemeente Werkendam is dit Bruine Kilhaven V. Herstructurering van de bestaande terreinen moet leiden tot efficiënt en zuinig ruimtegebruik.

---

<sup>3</sup> Regionale Nota Economisch beleid Land van Heusden en Altena, Etin adviseurs, 27 en 28 november 2007 en juni 2008



## 4. RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, bedrijfshinder, externe veiligheid, geluid, watertoets, luchtkwaliteit en archeologisch waarden.

### 4.2 Geluid

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In de gemeente Werkendam bevinden zich geen spoorwegen. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd mogen worden in het plangebied is er geen onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd.

#### **Industrielawaai**

Bandijk en de naastgelegen bedrijventerreinen Biesboschhaven/ Beatrixhaven, en Steurgat zijn met toepassing van artikel 59 van de Wet Geluidhinder van rechtswege gezoneerd. Het is mogelijk voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen ('grote lawaaimaker') om zich te vestigen op de terreinen. Dit zijn inrichtingen die vallen onder separate bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht. Op deze terreinen zijn dit bedrijven die vallen die vallen onder de categorie 'inrichting voor het bouwen, onderhouden, repareren of het behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn gemeten lengte van 25 meter of meer'.

Op de terreinen zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen gevestigd en deze zijn voorzien van een geluidszone. De gemeente Werkendam heeft rond de genoemde bedrijventerreinen één zone vastgelegd door middel van een facetbestemmingsplan<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> bestemmingsplan 'Zonering industrieterrein' is op 29 juni 2010 vastgesteld door gemeenteraad Werkendam



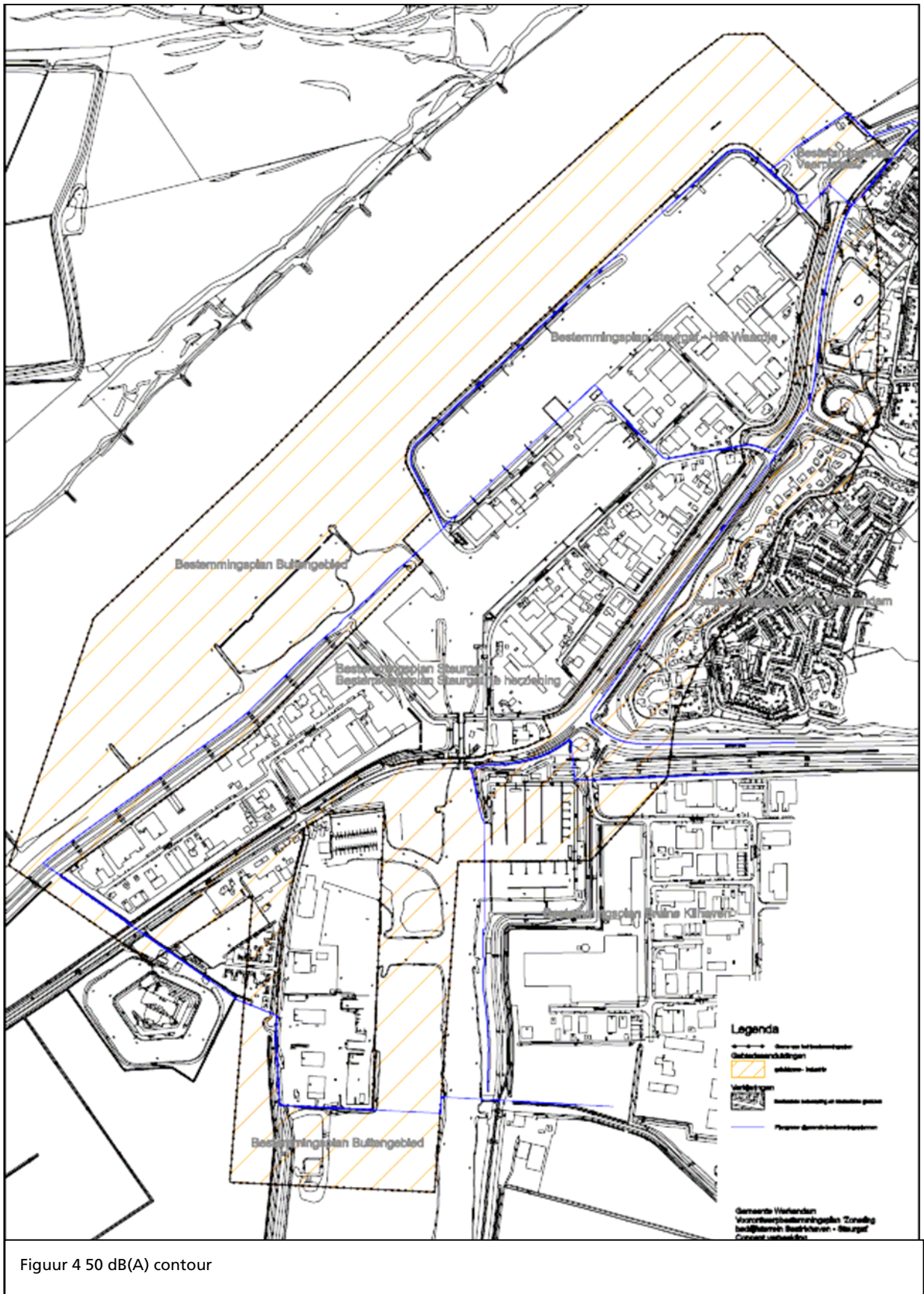
Figuur 3 gezoneerde industrieterreinen

In het facetbestemmingsplan wordt rondom de bedrijventerreinen een geluidzone vastgelegd. In artikel 40 van de Wet geluidhinder is opgenomen dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen zich kunnen vestigen, de rond het betrokken terrein gelegen zone waarbuiten de geluidsbelasting de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan moet worden vastgesteld. Door het vastleggen van één nieuwe zone, in plaats van drie verschillende zones van de bedrijventerreinen is er sprake van een eenduidige, goed controleerbare situatie, waarbij geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) worden beschermd tegen een te hoge geluidbelasting.

Ten behoeve van het vastleggen van de zone is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>5</sup> om te bepalen waar de 50 dB(A) contour ligt. Dit onderzoek is als separate bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uitgangspunt van het onderzoek is dat door de voorgestelde ontwikkeling en de herzonering van de industrieterreinen de geluidbelastingen van woningen in de kern Werkendam niet toenemen. Ook bij de woningen aan het Steurgat (ten westen van het bedrijventerrein Steurgat) mag de gecumuleerde geluidbelasting niet toenemen. In figuur 4 is de geluidscontour weergegeven.

<sup>5</sup> Herzonering industrieterreinen Beatrixhaven/Biesboschhaven, Steurgat, Bandijk, Schoonderbeek en partners advies BV, 8 december 2009





Figuur 4 50 dB(A) contour

### *Conclusie*

In het facetbestemmingsplan is het bedrijventerrein Bandijk gelegen. Op dit terrein wordt het mogelijk gemaakt dat geluidszoneringsplichtige inrichtingen zich mogen vestigen en worden geluidgevoelige bestemmingen beschermd tegen een te hoge geluidbelasting. Door middel van een separaat bestemmingsplan wordt de 50 dB(A) contour vastgelegd.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheerplan. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die door de verkeersgeneratie of de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen bijdragen aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. In het kader van de luchtkwaliteit is er geen belemmering voor dit plan.

## **4.4 Externe veiligheid**

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

### **Algemeen**

Het Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>6</sup> (BEVI) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>7</sup> (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen<sup>8</sup>.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De gemeente Werkendam heeft een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld.<sup>9</sup> In deze beleidsvisie zijn ambities geformuleerd en actiepunten omschreven. Tevens worden taken binnen de gemeentelijke organisatie toegedeeld en zijn de acties gekoppeld aan een uitvoeringstermijn. Uit de inventarisatie van de veiligheidssituatie blijkt dat er in Werkendam geen situaties meer zijn die direct gesaneerd moeten worden. De beleidsvisie is erop gericht om problemen voor de toekomst te voorkomen en de veiligheidssituatie te optimaliseren.

### **Plangebied**

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden.

### *Inrichtingen*

In het plangebied zijn twee inrichtingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen:

- Maropol, Velsenstraat2;
- Polyproducts, Bruningsstraat 6.

---

<sup>6</sup> Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

<sup>7</sup> Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

<sup>8</sup> Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

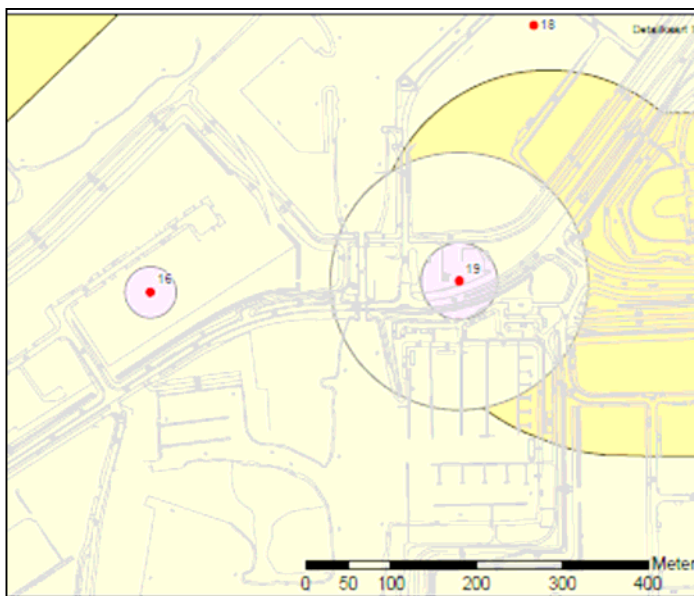
<sup>9</sup> Beleidsvisie externe veiligheid Werkendam Ambities en aanpak externe veiligheid in gemeente Werkendam, Oranjewoud 2010

Deze bedrijven zijn kunststofverwerkingsbedrijven. Het zijn geen Bevi-bedrijven. Nieuwe Bevi-bedrijven worden niet toegestaan op het terrein.

In de omgeving van het plangebied ligt één Bevi-bedrijf. Het betreft benzineservice-station met LPG A. Kieboom aan de Biesboschhaven Zuid 30a. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  bevindt zich niet in het plangebied. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied, maar aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden heeft dit geen consequenties.

### Wegen

In de gemeente Werkendam is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. In de omgeving zijn geen wegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de Dijkgraaf Den Dekkerweg vindt wel transport van gevaarlijke stoffen plaats van en naar inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In onderstaande figuur is het invloedsgebied van de Dijkgraaf den Dekkerweg weergegeven. Er is geen sprake van een PR-contour buiten de rand van de weg. Door de geringe hoeveelheid transport is er geen noodzaak tot een gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico.



Figuur 5 Weergave invloedsgebieden uit Beleidsvisie externe veiligheid. Nummer 19 is tankstation A. Kieboom, nummer 16 is Polyproducts. De zone in de linkerbovenhoek is het invloedsgebied van de Merwede, de zone aan de rechterzijde is de zone van de Dijkgraaf den Dekkerweg.

### *Vaarroutes*

Over de Nieuwe Merwede, die aan de noordwestzijde van het plangebied loopt vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen sprake van een PR-contour buiten de rand van het water. Door de geringe hoeveelheid transport is er geen noodzaak tot een gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico.

### *Buisleidingen*

Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die relevant zijn voor de externe veiligheid.

## **4.5 Bodem**

### **Algemeen**

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid van een plan verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Hierbij wordt gekeken of de kwaliteit van de bodem fysiek, dan wel kwalitatief geschikt is voor een eventuele ontwikkeling. Daar waar maatregelen genomen moeten worden, zoals een sanering, dienen de financieel-economische consequenties hiervan in beeld gebracht worden.

Op het terrein zijn twee bodemverontreinigingen bekend. De voormalige stortplaats op het perceel Calandstraat 7 en 13 en een voormalige kreek aan de Leemansstraat.

### **Voormalige stortplaats**

De provincie Noord-Brabant is in 1991 gestart met de inventarisatie van stortplaatsen in Noord-Brabant. Dit onderzoek heeft o.a. geresulteerd in de ontdekking van een voormalige stortplaats aan de Callandstraat. De contour van deze voormalige stortplaats ligt voornamelijk op perceel kadastraal bekend als gemeente Werkendam sectie AB nummer 914 (perceel tussen Calandstraat 7 en 13). Dit perceel is in eigendom van de gemeente. Een klein gedeelte van de stortplaats is gelegen op het perceel van De Visser met perceelnummer 585. De situering van de stortplaats is in figuur 6 opgenomen.

In de periode 1998 tot en met 2005 is een reeks van onderzoeken door de provincie uitgevoerd. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van een landelijk onderzoeksprogramma naar de risico's van voormalige stortplaatsen voor de volksgezondheid en het milieu, genaamd NAVOS (NAzorg VOormalige Stortplaatsen). Onderzocht is de kwaliteit van het grondwater en de kwaliteit en dikte van de deklaag op de



voormalige stortplaats. In de eindrapportage van mei 2007 met Finabo-nummer NB6150002 is een risicobepaling en -evaluatie uitgevoerd.

Uit de resultaten van de risicobeoordeling komt naar voren dat er geen sprake is van actuele risico's in relatie met het huidige terreingebruik. Het huidige terreingebruik is opslag ten behoeve van bedrijven en de locatie is geheel voorzien van een verharding. Vervolgonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

#### *Verbodsbepalingen*

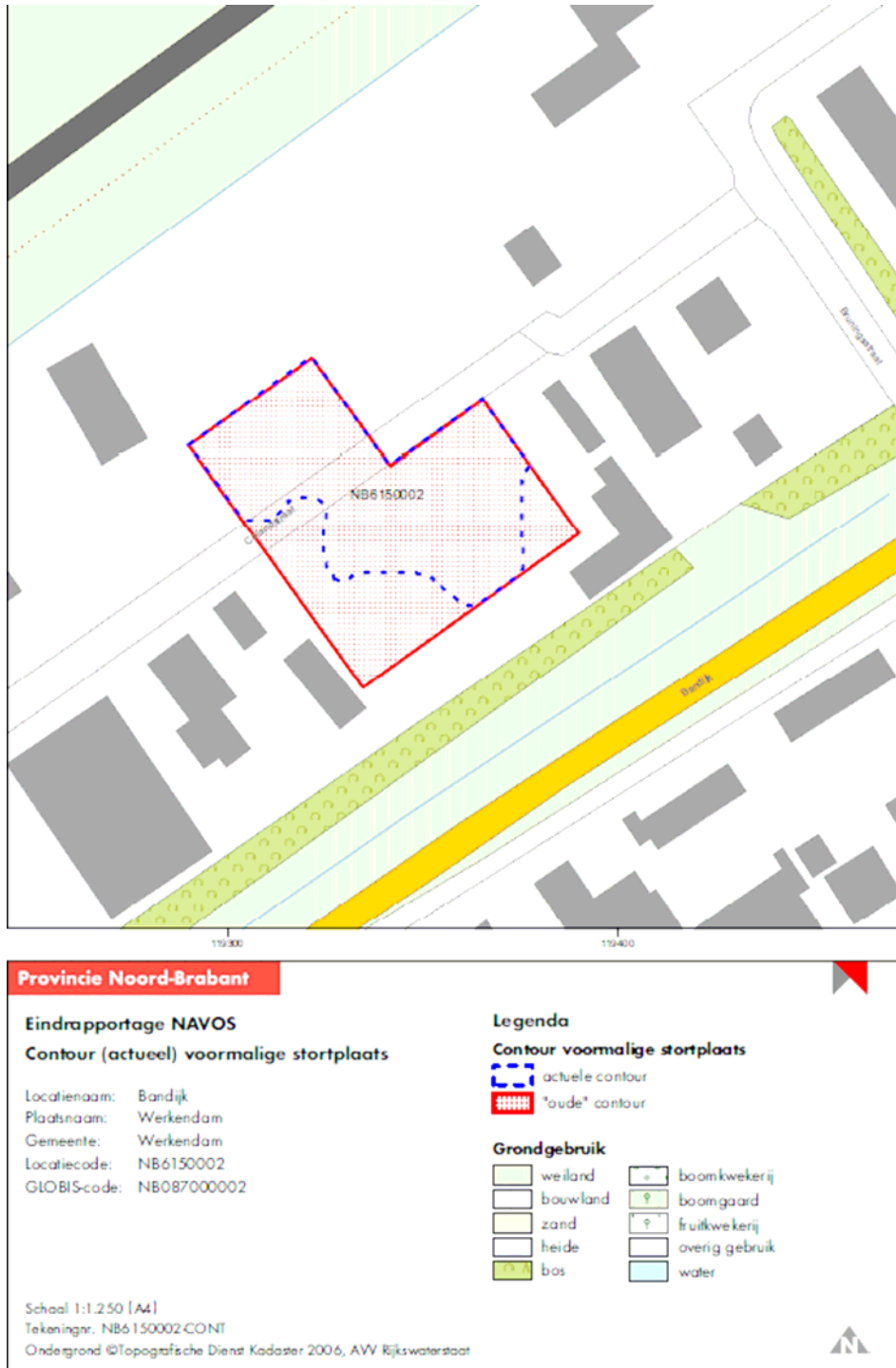
Het is in het kader van de provinciale milieuverordening verboden om, zonder goedgekeurd hergebruikplan, werkzaamheden binnen de contour van de stortplaats uit te voeren die de nazorg kunnen belemmeren. Met de van toepassing zijnde Wet bodembescherming is het verboden om zonder instemming van het bevoegde gezag (provincie) verontreinigde grond of grondwater te verplaatsen (onttrekken) of te verwijderen. Indien men graafwerkzaamheden of bouwwerkzaamheden ter plaatse wil uitvoeren zal er een ontheffing bij de provincie aangevraagd moeten worden in de vorm van een goedgekeurd hergebruikplan. In aanvulling op bovenstaande algemene verboden wordt tevens geadviseerd om geen grondwater te onttrekken ter plaatse, of in de directe nabijheid, van de stortplaats.

#### **Leemansstraat**

In juni 1993 is vanwege de bestemmingswijziging van agrarisch gebied in bedrijfsbestemming, zijnde Bruine Kilhaven, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgesteld door Lexmond Milieu-adviezen met nummer 93.3790/GB. Tijdens dit verkennend bodemonderzoek is in de ondergrond een sterke verontreiniging met diverse zware metalen aangetroffen. Aanvullend hierop is een nader bodemonderzoek uitgevoerd door Lexmond Milieu-adviezen van oktober 1993 met nummer 93.4175\GB. Hierin is een uitgebreid historisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat het terrein vroeger werd doorsneden door een waterloop.

Met het nader bodemonderzoek is de voormalige waterloop goed in beeld gebracht. Binnen de contouren van de gedempte waterloop is vanaf 0,6 m-maaiveld tot circa 3,0 m-maaiveld een sterke verontreiniging met arseen, cadmium, lood en zink aanwezig. In het nader onderzoek zijn tevens uitloogproeven uitgevoerd. Uit deze uitloogproeven blijkt dat de eerder genoemde verontreinigingen een immobiel karakter hebben. Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd.

In haar brief van 5 september 1994, betreffende deze verontreiniging, geeft de provincie aan dat op basis van de risicoanalyse en gezien het feit dat het om een immobiele verontreiniging in de ondergrond gaat, er geconcludeerd kan worden dat er geen risico voor de volksgezondheid aanwezig is.



Figuur 6 voormalige stortplaats Calandstraat

### Verbodsbepalingen

Vanwege de aangetroffen bodemverontreiniging dient bij eventuele bouwaanvragen binnen de contouren van de voormalige waterloop de volgende restricties in acht te worden genomen.

- De diepte van ontgraving ten behoeve van de aanleg van fundering en riolering mag maximaal 0,60 meter bedragen;
- Een eventuele sanering van de verontreinigde ondergrond moet bij verandering van inzicht te allen tijde mogelijk blijven;
- De hoogte van het maaiveld van het perceel mag ten opzichte van de omgeving niet worden verhoogd;
- Uitkomende grond die overtollig is, dient op een milieutechnisch verantwoorde wijze van het perceel te worden afgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat deze grond in de meeste gevallen niet elders toepasbaar is en naar een erkende verwerker moet worden gebracht.



Figuur 7 voormalige kreek Leemansstraat

### **Plangebied**

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan. Voor bouwactiviteiten die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan, wordt de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond gevonden in artikel 3.1.6 van het Bro.

## **4.6 Water**

### **Algemeen**

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

### **Beleidskaders**

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 Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de 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).

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.

### **Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

Het waterschap Rivierenland heeft de nota's 'Beleid Riolerings en Waterkwaliteit 2005' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten is de volgende:

### **Provinciaal Waterplan**

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. In het provinciale Waterplan hanteert de provincie Noord-Brabant de hoofddoelstelling dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit vertaalt de provincie in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

### **Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Rivierenland**

Het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft de koers van het waterschap voor de komende zes jaar weer. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's.

De primaire waterkeringen zijn dan op orde, dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen. En het bergend vermogen van watersysteem in het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt.

Daarnaast stelt de provincie zich tot doel in 2027 dat de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

### **Beheerplan Waterkeringen 2008-2012**

Enkele primaire waterkeringen zijn gedeeltelijk in het plangebied gelegen. In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Derden krijgen inzicht in de manier waarop het waterschap omgaat met de waterkeringen en welke maatregelen nodig zijn om dit beleid tot uitvoering te brengen.

Op basis van het beheerplan behoort de waterkeringen in het plangebied tot de primaire waterkeringen die deel uitmaken van dijkkringgebied 23 (Biesbosch) en 24 (Land van Altena).

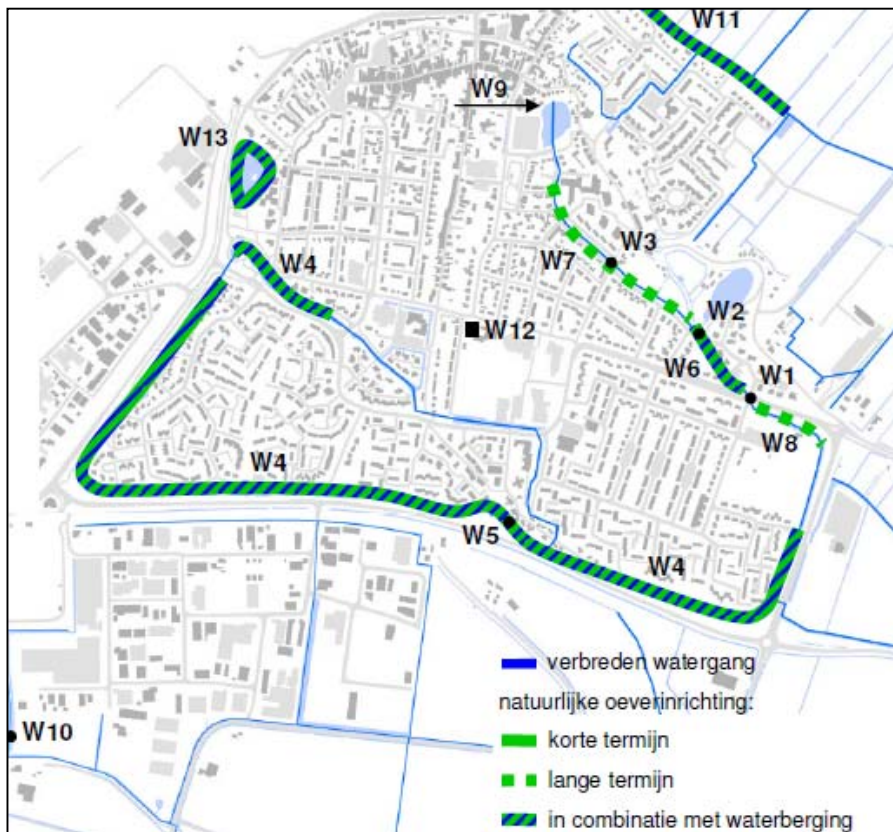
Het beleid van het waterschap ten aanzien van het thema waterkeringbeheer spitst zich toe op:

- Het verzamelen, bijhouden en verstrekken van kerngegevens van waterkering. Hiertoe beschikt het waterschap over een legger en een beheerregister.
- Het periodiek toetsen en verbeteren van primaire wateren volgens het Voor-schrift toetsen op Veiligheid.
- Beheren, inspecteren, onderhouden en ontheffing verlenen; Het waterschap beheert, inspecteert en onderhoudt waterkeringen met als hoofddoel het waarborgen van de waterveiligheid. Ook het ontheffingenbeleid is erop gericht de waterveiligheid duurzaam te waarborgen. Voor ontwikkelingen op, of nabij de waterkering is de Keur van het waterschap van toepassing. Op basis van deze keur kan het waterschap ontheffing verlenen van in de keur genoemde verboden in, op of nabij waterkeringen.

### **Waterplan Werkendam 2005-2018**

Het doel van het waterplan Werkendam is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem. Dit watersysteem moet voldoen aan de landelijke en Europese normen en is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. In het waterplan worden concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave (kwantiteit en kwaliteit) en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden.

De ambities voor waterkwaliteit, ecologische kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het water en de oevers zijn integraal beschouwd. Rekening houdend met de functie van het deelsysteem, de ambities van de gemeente en het waterschap en de ruimtelijke en technische mogelijkheden om de doelen te kunnen realiseren is voor elke watergang in de kernen een streefbeeld geformuleerd. Daarbij kan het accent liggen op beeld, gebruik of natuur. De maatregelen voor de kern Werkendam zijn in onderstaande figuur 8 weergegeven.



Figuur 8 maatregelen in Werkendam

## Huidige waterhuishoudkundige situatie

### *Waterveiligheid en waterkeringen*

Zowel in het plangebied als in de nabijheid daarvan is een aantal primaire waterkeringen en waterkerende kunstwerken aanwezig. Het stelsel van primaire waterkeringen in Nederland maakt onderdeel uit van een stelsel van Dijkringen<sup>10</sup>. Het deelgebied Bandijk maakt onderdeel uit van dijkkring 23 – Biesbosch. Het deelgebied Bruine Kilhaven maakt onderdeel uit van Dijkkring 24 – Land van Altena. Beide dijkkringen kennen een veiligheidsnorm van 1/2000 jaar<sup>11</sup>.

Het deelgebied Bandijk wordt aan de noordwest- en noordoostzijde begrensd door de primaire waterkering langs de Nieuwe Merwede. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Bandijk. De Bandijk maakt voor een deel onderdeel uit van het stelsel van primaire waterkeringen. Het oostelijke deel van de Bandijk vormt de primaire waterkering langs het Steurgat.

<sup>10</sup> Een dijkkring is een aaneengesloten ring van waterkeringen (dijken, duinen of kunstwerken) die een gebied beschermen tegen overstromingen. Het gebied binnen een dijkkring is het dijkkringgebied.

<sup>11</sup> Deze norm is uitgedrukt als de kans op overschrijding van een bepaalde maatgevende waterstand die de waterkeringen veilig moeten kunnen keren. Dit houdt in dat de primaire waterkeringen nabij het plangebied een waterstand kunnen keren die statistisch gezien eens in de 2000 jaar optreedt kan keren. Dit moet niet worden verward het begrip overstromingsrisico. Deze normering wordt herijkt in één van de Deltaprogramma's deel programma veiligheid.

Het deelgebied Bruine Killhaven wordt aan de westzijde begrensd door de primaire waterkering langs het Steurgat. Tussen beiden deelgebieden in is de Biesbossluis gelegen. Deze sluis (indien gesloten) vormt een waterkerend kunstwerk wat onderdeel uitmaakt van het stelsel van primaire waterkeringen. Deze sluis ligt buiten het plangebied. De sluistoren ligt echter wel binnen de plangrenzen. De dijk ten zuiden van de Dijkgraaf den Dekkerweg is een regionale waterkering.

De genoemde waterkeringen zijn, inclusief beschermingszones, vastgelegd in de legger van het waterschap Rivierenland. De situering van de waterkeringen (kernzone) is in de figuur 9 indicatief weergegeven.



### Legenda:

-  PRIMAIRE WATERKERING
-  REGIONALE WATERKERING (Voorlandkeringen en zomerkaden)
-  REGIONALE WATERKERING (de rest)
-  Beheergebied Waterschap Rivierenland
-  Hoge Gronden

Figuur 9: Overzicht waterkeringen in/nabij plangebied

### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied bestaat uit zeekleigronden. Dit klinkt onlogisch, gezien de ligging nabij een rivier. De Biesbosch en omgeving heeft eeuwenlang (tot de afsluiting van verschillende zeearmen in het kader van de Deltawerken) onder directe invloed van de zee gestaan. Zoals gebruikelijk bij bedrijventerreinen is de ondergrond plaatselijk voorzien van ophoogmateriaal (met name zand). De grondwaterstanden zijn voor het stedelijk gebied niet gekarteerd. De grondwaterstanden in aangrenzende buitengebieden liggen circa 1,0 tot 1,2 meter onder maaiveld. De



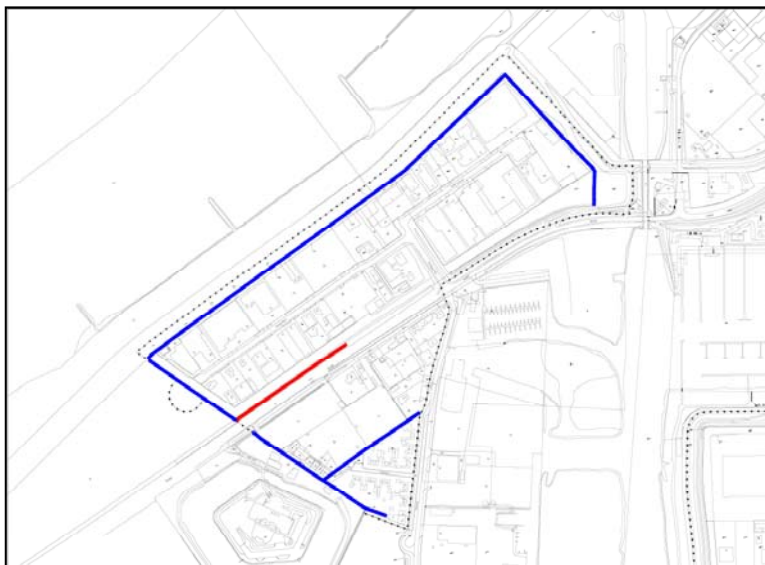
grondwaterstanden vormen geen belemmering voor de huidige functies in het plangebied.

Zoals in het gehele rivierengebied kan er ook in het plangebied sprake zijn van kwel. Kwelstroming geschiedt onder invloed van hoge rivierwaterstanden. De huidige waterhuishoudkundige situatie is hierop ingericht, getuige het grote aantal watergangen wat, binnendijs, parallel aan de waterkering is gelegen. Deze watergangen hebben een belangrijke functie in het afvangen en afvoeren van kwel.

#### *Oppervlaktewater*

In en nabij het plangebied wordt het oppervlaktewatersysteem gekenmerkt door twee hoofdtypen oppervlaktewateren, te weten buitenwater en binnenwater. Het buitenwater ligt buitendijs en betreft de Nieuwe Merwede en het Steurgat. De aan het plangebied grenzende Biesboschhaven en jachthaven zijn buitenwateren. De haven gelegen in het noordoostelijk deel van de Biesboschhaven is het enige buitenwater dat binnen de plangrenzen is gelegen. Het buitenwater valt onder het waterstaatkundige beheer van Rijkswaterstaat.

De resterende oppervlaktewateren in het plangebied zijn de watergangen die onderdeel uit maken van het oppervlaktewatersysteem van de gemeente Werkendam en Waterschap Rivierenland. In het oppervlaktewatersysteem worden drie typen watergangen onderscheiden, namelijk A-, B- en C- watergangen. Het bedrijventerrein Bandijk wordt aan drie zijden omsloten door een B-watergang. In het zuidwestelijk deel heeft deze deels de status van A-watergang.



Figuur 10: A-, B- watergangen A watergangen zijn rood, B watergangen zijn blauw

#### *Hemelwaterafvoer/ Rioleringsaspecten*

Badnijk heeft op dit moment een gescheiden rioleringsstelsel. Dit betekent dat hemelwater en afvalwater via dezelfde riolering wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bruine Kilhaven heeft niet gescheiden persleidingen.

#### **Water in relatie tot (externe) ontwikkelingen**

Dit bestemmingsplan betreft een beheerbestemmingsplan. Er worden derhalve geen ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Het deelgebied Bandijk is gelegen in de Noordwaard. De Noordwaard wordt in de toekomst ontpolderd. Deze maatregel betreft het gedeeltelijk afgraven van de dijken om in- en uitstroomopeningen te creëren. Het zogeheten doorstroomgebied zal enkele malen per jaar onder water

staan. In de overige door kades omgeven delen van de Noordwaard gebeurt dit eens in de 100 tot 1000 jaar. Deelgebied Bandijk zal volgens de Ontwerpvisie worden omgeven door een hoge kade, waardoor de waterveiligheid blijft behouden. Maatregelen in het kader van de ontpoldering Noordwaard zijn geheel buiten deelgebied Bandijk gelegen en worden meegenomen in het Rijksinpassingsplan Noordwaard.<sup>12</sup>

### **Water in relatie tot de verbeelding en de planregels**

#### *Waterveiligheid*

De kern- en beschermingszone, zoals vastgelegd in de legger van het waterschap, is op de verbeelding weergegeven door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De buitenbeschermingszone wordt niet meegenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Binnen de beschermingszones van waterkeringen is de Keur waterschap Rivierenland van toepassing.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied liggen naast waterkeringen ook een flink aantal A-watergangen. Beschermingszones langs de A-watergangen (5 meter) worden weergegeven door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. In deze zone is eveneens de Keur waterschap Rivierenland van toepassing. Dit geldt eveneens voor de aanwezige duikers. Duikers worden mogelijk gemaakt in de verschillende bestemmingen (met name 'Verkeer' en 'Groen').

#### *Hemelwaterafvoer Rioleringsaspecten*

Het bestaande rioleringsstelsel in het plangebied blijft onveranderd. In alle bestemmingen wordt deze ondergrondse infrastructuur mogelijk gemaakt door water- en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede leidingen integraal in de verschillende bestemmingen mogelijk te maken. Een deel van deze voorzieningen ligt binnen de beschermingszone van een waterkering of watergang. Door het opnemen van een dubbelbestemming moeten aanpassingen aan riolering in deze zones altijd worden getoetst aan de gevolgen voor de waterhuishouding en de waterveiligheid.

## **4.7 Flora en fauna**

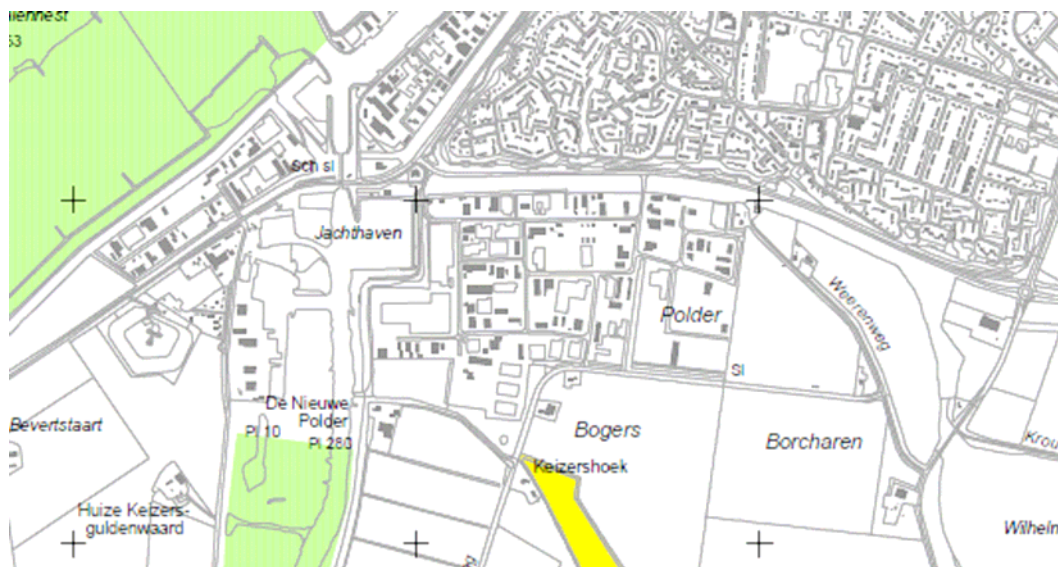
### **Natura2000**

Er zijn enkele Natura 2000 gebieden aangewezen nabij het plangebied. Voor deze gebieden gelden instandhoudingdoelstellingen. Nagegaan moet worden of de aanwezige habitattypen gevoelig zijn voor de externe werking van de onderhavige bedrijventerreinen om aan de instandhoudingdoelstellingen te kunnen voldoen. Gelet op het beheer karakter van dit bestemmingsplan zijn er geen significante effecten te

---

<sup>12</sup> Het Ontwerp-Rijksinpassingsplan Noordwaard heeft van 27 april tot en met 7 juni 2010 ter inzage gelegen.

verwachten waar de aanwezige habitattypen gevoelig voor zijn. De externe werking is dus niet zodanig dat niet meer voldaan kan worden aan de instandhoudingdoelstellingen. Dat betekent dat dit bestemmingsplan uitvoerbaar is omdat geen Natuurbeschermings- vergunning is vereist dan wel vergund kan worden vanwege de niet te verwachten significante effecten.



Figuur 11 Natura2000 gebied de Biesbosch

## 4.8 Archeologie

Door de gemeente Werkendam is, samen met de gemeente Aalburg de 'Erfgoedverordening 2011' opgesteld. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is.

### Cultuurhistorie

Op de waardenkaart van de gemeente Werkendam zijn binnen het plangebied geen bijzondere waarden aangegeven op het gebied van cultuurhistorie. Wel ligt buiten het plangebied het fort Steurgat. De schootvelden dienen zo veel mogelijk gevrijwaard te blijven van hoge bebouwing. In onderhavig bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een aantasting van het schootveld.

### Archeologie

In het kader van archeologie moet rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Aangezien er geen ontwikkelingen plaatsvinden en er geen verstoring van de ondergrond zal plaatsvinden is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Binnen het plangebied is een gedeelte gelegen met een middelhoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden is in de regels een dubbelbestemming opgenomen. Bij ieder bouwplan dat groter is dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 3 meter de grond ingaat zal er een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

## 4.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijke 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 woongebieden. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*.<sup>13</sup> In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijst is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Naast richtafstanden zijn ook andere kenmerken vermeld, zoals de verkeersaantrekkende werking.

### Omgevingstypen

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijsten onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'<sup>14</sup> en 'gemengd gebied'<sup>15</sup>. De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Als er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd.

<sup>13</sup> *Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.*

<sup>14</sup> Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stilte- of een natuurgebied, *Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 2009.*

<sup>15</sup> Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend, *Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 2009.*

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Op basis van de richtafstandenlijsten is in de VNG-publicatie een voorbeeld Lijst van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen opgenomen. Dit voorbeeld is de leidraad voor de bij dit bestemmingsplan opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

#### **Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven**

Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of juist uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

De afstandentabel is voor de bedrijven in het plangebied bedrijventerreinen Werkendam van belang in de volgende gevallen:

- bij het toelaten van nieuwe bedrijfsactiviteiten;
- bij het kunnen meewerken aan uitbreiding of verplaatsing van bestaande bedrijfsactiviteiten.

#### **Plangebied**

De bedrijven in het plangebied bevinden zich in de milieucategorie 2, 3 en 4. De aanwezige bedrijven passen qua aard en omvang bij het karakter van de terreinen en bij de schaal van de kern Werkendam. De bestaande milieuzonering is uitgangspunt geweest bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Dit houdt in dat op het bedrijventerrein bedrijven in milieucategorie 2, 3 en 4 zich mogen vestigen. Met uitzondering van de gedeelten gelegen tussen de Hulsenboschstraat en Dijkgraaf den Dekkerweg waar conform het vigerende bestemmingsplan milieucategorie 2 en 3 is toegestaan.

De strook aan weerszijden van de Vierlinghstraat en Leeghwaterstraat tot en met het gedeelte van de Bolstrastraat tot aan de Hulsenboschstraat is bedoeld voor grootschalige en perifere detailhandelsbedrijven.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen van het hoofdnetvoorzieningennet gelegen die juridisch-planologische bescherming behoeven.





## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Algemeen

#### **Inleiding**

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bruine Kilhaven en Bandijk' van de gemeente Werkendam bestaat uit de volgende onderdelen:

#### *De toelichting*

Een planbeschrijving, bestaat uit een beschrijving van de bestaande situatie, de beleidskaders en de randvoorwaarden aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

#### *De bestemmingsregels*

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden en mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan opgenomen, om het plan de benodigde 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 over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn wijzigingsbevoegdheden en mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

## 5.2 De verbeelding

### Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen te zien: 'Agrarisch', 'Bedrijventerrein', 'Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen zonder vulpunt LPG', 'Groen', 'Groen – Afschermend Groen', 'Groen – Berm', 'Natuur', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'. Tevens zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', 'Waterstaat – Beschermingszone Watergang' en 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). Zo is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend aan gronden waarop bedrijfsactiviteiten de hoofdfunctie is. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

## 5.3 Planregels

### De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.

In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of het afwijken van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.

In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

#### *Artikel 1 – Begripsomschrijvingen*

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

#### *Artikel 2 – Wijze van meten*

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

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingen**

### *Artikel 3 – Agrarisch*

#### *Gebruik*

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische grondgebruik, alsmede voor extensief(dag)recreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke bij het gebied behorende landschappelijke-, ecologische - en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuur' een schuur toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en nutsvoorzieningen toegestaan.

#### *Bouwen*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van agrarisch grondgebruik geldt dat per 1000 m<sup>2</sup> (grond)oppervlak maximaal één gebouw is toegestaan. Het oppervlak hiervan mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte hiervan niet meer mag bedragen dan 3 meter, behoudens erf- en/of terrein-afscheidings, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

Voor het behoud van de waarden in de gronden is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

### *Artikel 4 – Bedrijventerrein*

#### *Gebruik*

De op de verbeelding voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van de categorieën 2 tot en met 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met daaraan ondergeschikt kantoren. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' en 'bedrijf van categorie 3' zijn enkel bedrijven van de categorieën 2 en 3 toegestaan. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn enkel binnen de gebiedsaanduiding 'Gezoneerd industrieterrein' toegestaan.

Detailhandel is in beginsel uitgesloten. Uitsluitend productiegebonden detailhandel is onder bepaalde voorwaarden rechtstreeks toegestaan. In overleg met de provincie is ervoor gekozen een gebiedsaanduiding op de verbeelding op te nemen waar grootschalige detailhandel wordt toegestaan. Daarnaast zijn de bestaande detailhandelsbedrijven op de verbeelding aangeduid.

Omdat woningen op een bedrijventerrein niet wenselijk zijn, is ervoor gekozen om geen nieuwe woningen meer mogelijk te maken en de bestaande bedrijfswoningen als zodanig op de verbeelding aan te duiden.

Verder zijn zelfstandige kantoren, een atelier en bedrijfsverzamelgebouwen op de kaart aangeduid. Dit geldt tevens voor het aanwezige sportcentrum en de schietver-

eniging die binnen het plangebied zijn gevestigd. Daarnaast is een representatieve zone als gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen.

Bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook toegestaan.

#### *Bouwen*

De bestemming 'Bedrijventerrein' is voorzien van bouwvlakken, die op een afstand van 5 meter parallel aan de bestemmingsgrenzen lopen die aan de weg grenzen, met uitzondering van bestaande gebouwen met een kleinere afstand. Daarnaast geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Als uitgangspunt is een goot- en bouwhoogte voor bedrijven van 10 meter genomen en voor bedrijfswoningen een goot- en bouwhoogte van 6,5 respectievelijk 10 meter. Wanneer een andere hoogte van toepassing is, is dit op de verbeelding aangegeven. De minimale en maximale oppervlakte van een bouwperceel bedraagt 1.000 m<sup>2</sup> respectievelijk 5.000 m<sup>2</sup>.

De aanduidingen van de specifieke functies zoals bedrijfswoningen, detailhandel, kantoren, sport- en schietverenigingen zijn strak om de bebouwing gelegd. De aanduiding voor de bedrijfsverzamelgebouwen zijn daarentegen om de percelen, dus ruim om de bebouwing, gelegd omdat deze functie goed aansluit bij en past binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

In de regels is een aantal mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden af te kunnen wijken van de bouw- en gebruiksregels. Dit geldt onder andere voor het minimale bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte, omdat de bebouwing afhankelijk kan zijn van het bedrijfstype. Daarnaast is een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van de regels met betrekking tot de minimale oppervlakte van het bouwperceel voor bedrijfsverzamelgebouwen en de maximale bouwhoogte. In het kader van de bedrijfsactiviteiten kan een afgeweken worden van het bestemmingsplan, afhankelijk van de milieubelasting op de omgeving.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de specifieke aanduidingen te verwijderen, indien de activiteit die daaraan is gekoppeld gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

#### *Artikel 5 –Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg*

Deze gronden zijn bedoeld voor een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg en een bedrijf van categorie 2 t/m 4 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Ondergeschikt en samenhangend aan het verkooppunt zijn detailhandel, een snack/koffiecorner, reparatie en een autowasstraat toegestaan. Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogte weergegeven.

#### *Artikel 6 – Groen*

De gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, waterlopen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn enkel gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

#### *Artikel 7 – Groen – Afschermend Groen*

De gronden zijn onder andere bestemd voor hoogopgaande, afschermende beplanting, voorzieningen voor langzaam verkeer en voorzieningen voor water en waterhuishouding. Op of in deze gronden mag niet gebouwd worden.

#### *Artikel 8 – Groen – Berm*

De gronden zijn onder andere bestemd voor bermen, ontsluiting van aanliggende bedrijfspercelen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, voorzieningen voor water en waterhuishouding en voor inritten. Op of in deze gronden mag niet gebouwd worden.

#### *Artikel 9 – Natuur*

De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang en extensief-recreatief medegebruik. Tevens zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor langzaam verkeer, voorzieningen voor water en waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, infrastructurele voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Voor de bescherming van de gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### *Artikel 10 – Tuin*

De gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen, gazons of open terreinen bij de woningen. Daarnaast worden er uitbreidingen van de woningen toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen toegestaan zoals, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

#### *Artikel 11 – Verkeer*

De wegen in dit plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast bouwwerken ten behoeve van de verkeersfunctie tevens groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn enkel gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan

#### *Artikel 12 – Water*

Deze gronden zijn bestemd voor water, waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterpartijen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

#### *Artikel 13 – Wonen*

##### *Gebruik*

Deze gronden zijn bestemd voor wonen met daarbij behorende voorzieningen zoals, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen en overige verhardingen, voorzieningen van openbaar en nutnutsvoorzieningen.

##### *Bouwen*

Woningen worden toegestaan binnen het bouwvlak dat net zoals de type woningen op de verbeelding is weergegeven. De goot- en bouwhoogte zijn tevens op de verbeelding weergegeven. In de regels is tevens een bepaling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. In deze bepaling wordt de maatvoering met betrekking tot bijbehorende bouwwerken uiteengezet.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat ze zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden. De maximale hoogte varieert van 1 meter tot 3 meter. Dat is afhankelijk van het type bouwwerk, geen gebouwen zijnde.

#### *Artikel 14 – Waarde – Archeologie*

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### *Artikel 15 – Waterstaat – Beschermingszone Watergang*

De voor 'Waterstaat – Beschermingszone Watergang' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse en bovengrondse watergangen (beschermingszone watergang). Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### *Artikel 16 – Waterstaat – Waterkering*

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

#### *Artikel 17 – Anti-dubbelregel*

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Artikel 18 – Algemene bouwregels*

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering en het bebouwingspercentage. Daarnaast is een bepaling opgenomen met betrekking tot de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen.

#### *Artikel 19 - Algemene Gebruiksregels*

In dit artikel is een algemene gebruiksregel opgenomen om te voorkomen dat de gronden worden gebruikt in strijd met de gegeven bestemming.

#### *Artikel 20 – Algemene aanduidingsregels*

Op de verbeelding is een zone opgenomen met de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Op deze gronden mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld. Tevens is een zone opgenomen met de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein'. Deze zone is bedoeld voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege het industrieterrein en de daarop toegestane geluidzoneringsplichtige inrichtingen en andere bedrijven, buiten de 50 dB(A)-zonegrens. Daarnaast is de aanduiding 'zone – detailhandel grootschalig' op de verbeelding weergegeven voor gronden die tevens zijn bedoeld voor grootschalige detailhandel naar aard en omvang. De aanduiding 'representatieve zone' is weergegeven voor kantoorgedeelten en/of showrooms van de daar gevestigde bedrijven. Hieraan zijn verschillende voorwaarden verbonden.

#### *Artikel 21 – Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingen van het bestemmingsplan die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

#### *Artikel 22 – Algemene wijzigingsregels*

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

*Artikel 23 - Overige regels*

In dit artikel is de algemene strafbepaling opgenomen die gekoppeld is aan de algemene gebruiksbe­paling.

**Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels**

*Artikel 23 – Overgangsrecht*

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

*Artikel 24 – Slotregel*

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.



## 6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Er worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt.

Wijzigingen die in het plan mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid dienen op het moment dat gebruik wordt gemaakt van die bevoegdheid pas voorzien te worden van een exploitatieplan. Op dit moment is voor de wijzigingsbevoegdheden dus geen exploitatieplan noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande brengt het bestemmingsplan als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.



## **7. OVERLEG**

### **7.1 Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners**

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 de 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 de belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt en opgenomen in bijlage 1.

### **7.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden**

Inspraak is in de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht gesteld. Dit neemt niet weg dat het gemeenten vrijstaat toch inspraak te verlenen. Het is uiteraard van groot belang dat burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties worden betrokken bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag en is toegevoegd als bijlage 1.



**BIJLAGEN**



**Bijlage 1:**  
**Inspraak en vooroverlegreacties**







# collegevoorstel

datum voorstel:	09-12-2010
onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan "Bruine Kilhaven en Bandijk" ter visie
korte uitleg:	In oktober 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 2 weken ter inzage gelegen. Verder is het wettelijk vooroverleg opgestart. Inspraakreacties en reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn beantwoord in de bijgaande notitie. Deze leiden in enkele gevallen tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtelijke wijzigingen die doorgevoerd zullen worden. Dit bestemmingsplan zal vanaf eind december zes weken ter visie liggen.
advies aan college:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instemmen met de nota van inspraakreacties en reacties wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Bruine Kilhaven en Bandijk";</li> <li>• Het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen vanaf 24 december 2010 gedurende zes weken.</li> </ul>

## bestuurlijke behandeling

collegebehandeling:	<input type="checkbox"/> CB	<input type="checkbox"/> WdJ	<input type="checkbox"/> PvdV	<input checked="" type="checkbox"/> JL	<input type="checkbox"/> EK
akkoord:	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
bespreken:					
besluit van college:	<input checked="" type="checkbox"/> conform advies <i>[Handwritten initials]</i> <input type="checkbox"/> in afwijking van advies: zie bijlage (passage uit collegebesluitenlijst)				
datum besluit:	14 DEC. 2010				
commissiebehandeling:	<input type="checkbox"/> Bestuur	<input type="checkbox"/> Inwoners	<input type="checkbox"/> Grondgebied		
datum commissie:		datum raad:			

## algemeen



## collegevoorstel

unit:	ruimte
behandelend ambtenaar:	Lex Giesen
geraadpleegd en akkoord:	<input type="checkbox"/> OR <input type="checkbox"/> communicatie <input type="checkbox"/> jur. zaken <input type="checkbox"/> I&A <input type="checkbox"/> P&O <input type="checkbox"/> overig: <input type="checkbox"/> Financiën
advies leidt tot uitgaven of inkomsten:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee financiële bijlage: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
paraaf unitmanager:	
overige bijlagen:	-
communicatie via:	<input type="checkbox"/> brief betrokkenen <input type="checkbox"/> brief commissie/raad <input type="checkbox"/> infopagina <input checked="" type="checkbox"/> website <input type="checkbox"/> (product)folder <input type="checkbox"/> informatieavond <input checked="" type="checkbox"/> persbericht <input type="checkbox"/> persuitnodiging <input type="checkbox"/> ...
thema (1):	bouwen en wonen
thema (2):	
geografisch kenmerk:	Werkendam

## Aan het college van de gemeente Werkendam

### 1. Aanleiding

Vanaf 8 oktober 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 2 weken ter inzage gelegen. Op 14 oktober heeft een inloopavond plaatsgevonden. Verder is het wettelijk vooroverleg opgestart. Inspraakreacties (11) en reacties (2) in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn beantwoord in de bijgaande notitie. Deze leiden in enkele gevallen tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtelijke wijzigingen die doorgevoerd zullen worden. Dit bestemmingsplan zal vanaf 23 december 2010 gedurende zes weken ter visie liggen.

### 2. Beleidskader

“Notitie uitgangspunten bestemmingsplannen bedrijventerreinen”

### 3. Doel

Een nieuw passend juridisch planologisch kader voor de droge bedrijventerreinen bestaande uit Bruine Kilhaven I t/m IV en Bandijk.

### 4. Effect

Een beheerplan waarin met name de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daar waar dat mogelijk is, zal ruimte worden gegeven vanwege (gewijzigde uitgangspunten en meer flexibiliteit).

### 5. Aanpak

Dit bestemmingsplan is een beheerplan. In dergelijke plannen wordt met name de bestaande situatie vastgelegd. Daar waar dat mogelijk is, zal ruimte worden gegeven vanwege (gewijzigde uitgangspunten en meer flexibiliteit). 10 Wijzigingen in het nieuwe bestemmingsplan Bruine Kilhaven en Bandijk:

- Geen bedrijfswoningen meer. Alleen bestaande en vergunde bestemmingsplannen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd;
- Bebouwingspercentage van 70 naar 80%, mits parkeren op eigen terrein;
- Alleen milieucategorieën 2, 3 en 4 voor industriële en handelsbedrijven;
- Ondergrens van bedrijfsperceel van 1000 m<sup>2</sup> en bovengrens 5000 m<sup>2</sup>;
- Mogelijkheid tot afwijken voor bedrijfsverzamelgebouwen;
- Parkeren op bedrijfsperceel conform parkeernormen;
- Zone voor grootschalige en perifere detailhandel of specifiek aangeduid;
- Maximale bouwhoogte 10 meter en mogelijkheid tot afwijken tot 15 meter;
- Afstand van 3 meter tot perceelsgrens en mogelijkheid tot afwijken tot 1 meter indien gelegen aan openbaar groen;
- Bouwvlakken zo ruim mogelijk aangehouden en beschermingszones waterkering.

In dit plan wordt één nieuwe ontwikkeling meegenomen. Het gaat om een uitbreiding van het bestemmings- en bouwvlak ten behoeve van de bouw van een loods van het bedrijf Hakkers aan Bruningstraat 20-22. De Bandijk buigt hier af zodat de (breedte van de) groenstrook behouden blijft tussen bedrijfsperceel en sloot. Hiervoor zijn volgende onderzoeken aangeleverd die de ruimtelijke onderbouw vormen waaruit blijkt dat deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Het betreft een akoestisch onderzoek, een flora- en fauna inventarisatie, een planschaderisicoanalyse, een archeologisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek. Deze zijn nog niet allemaal beoordeeld maar lijken voornamelijk geen problemen op te leveren. Daarom is de ontwikkeling maar vast meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan, temeer het een vrij kleine ontwikkeling is.

### 6. Financiën

N.v.t.

## **7. Overige aandachtspunten:**

### **a. communicatie en burgerparticipatie**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd vanaf 23 december 2010.

### **b. maatschappelijke effecten**

De 10 genoemde wijzigingen komen nagenoeg allemaal uit de notitie uitgangspunten voor de bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen die in december 2006 al zijn vastgesteld. Deze moeten dus allemaal nagenoeg bekend worden verondersteld. Vanaf die datum geldt er een voorbereidingsbesluit om nieuwe bedrijfswoningen aan te kunnen houden en zodoende tegen te gaan. Toch blijkt uit de inspraakreacties dat er veel weerstand bestaat tegen het ontnemen van deze mogelijkheid omdat percelen toentertijd zijn aangekocht met deze mogelijkheid. Wellicht zullen zij planschade claimen. Gelet op voorzienbaarheid is het vervolgens de vraag in hoeverre zij hier aanspraak op kunnen maken.

### **c. wet- en regelgeving**

N.v.t.

### **d. juridische aspecten**

N.v.t.

### **e. personele consequenties**

N.v.t.

### **f. planning**

N.v.t.

### **g. evaluatie**

N.v.t.

## **8. Conclusie en voorstel**

Instemmen met de nota van inspraakreacties en reacties wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Bruine Kilhaven en Bandijk";  
Het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen vanaf 24 december 2010 gedurende zes weken.

Lex Giesen

**Nota van inspraakreacties en reacties wettelijk  
vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “Bruine  
Kilhaven en Bandijk”**



## **1. Inleiding**

### **Toelichting**

Vanaf 8 oktober 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk” gedurende 2 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie kenbaar maken. Verder is er een inloopavond geweest op 14 oktober 2010 waarbij tevens gebruik gemaakt kon worden van inspraakformulieren. Het gaat om een nieuw bestemmingsplan voor de droge bedrijventerreinen Bruine Kilhaven I t/m IV en Bandijk. Daarmee worden de volgende bestemmingsplannen geactualiseerd:

- Bestemmingsplan Steurgat 1975/1980 (gedeeltelijk);
- Bestemmingsplan Bruine Kilhaven 1991;
- Bestemmingsplan Bruine Kilhaven III 1993;
- Bestemmingsplan Bruine Kilhaven IV 2000.

### **Wettelijk kader**

Het gaat om een actualisatie van bovenstaande bestemmingsplannen. Naast het vastleggen van de actuele vergunde situatie moet ruimte geboden worden voor passende ontwikkelingen. De uitgangspunten herziening bestemmingsplannen bedrijventerrein kern Werkendam zijn in december 2006 vastgesteld door de raad en geven de begrenzing van de ruimte voor de passende ontwikkelingen aan met de bijbehorende motivatie. Om de gewenst ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

### **Inspraakreactie**

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk” heeft vanaf 8 oktober 2010 gedurende 2 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Hierop zijn 11 inspraakreacties binnengekomen.

Opsomming inspraakreacties:

- Adviesbureau De Meierij, Dhr. R. van Laarhoven, postbus 73, 5111 BD, Baarle Nassau, namens C. Ruitenbergh, Sasdijk 3p, 4251 AA, Werkendam;
- Adviesbureau De Meierij, Dhr. R. van Laarhoven, postbus 73, 5111 BD, Baarle Nassau, namens Verschoor Holding Nieuwendijk B.V., gevestigd Leemansstraat 11, 4251 LD, Werkendam;
- Dhr. J. Biesheuvel, Van Heldenstraat 82, 4251 BT, Werkendam;
- Dhr. B. van den Heuvel, Calandstraat 37, 4251 NZ, Werkendam;
- Keizer- Unit bouw B.V., Postbus 151, 4250 DD, Werkendam;
- Dhr. W. Klootwijk, Calandstraat 21-23, 4251 NZ, Werkendam;
- Dhr. J. Knopp, Klaproos 26B, 4251 JD, Werkendam;
- Mw. N. Langeveld, Schorrenweg 1, 1794 HD, Oosterend (Texel);
- Proviswa beheer B.V., Dhr. H. de Waal, postbus 42, 4250 DA, Werkendam;
- Dhr. J.H. Verwoert, Zilverschoon 12, 4251 KE, Werkendam;
- A.H. Visser B.V., Dhr. A.H. Visser, Postbus 45, 4250 DA, Werkendam.

**Opzet**

Een uitwerking van de inspraakreacties en het 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 inspraakreactie, het wettelijk vooroverleg en ambtelijke wijzigingen.



## 2. Beantwoording inspraakreacties

<b>1. Inspraakreactie</b> Adviesbureau De Meierij namens C. Ruitenberg	
<b>Ontvangstdatum</b> 18 oktober 2010	Ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) De heer Ruitenberg heeft het perceel kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie P, nummer 1469 op 1 december 2009 aangekocht. Op dit perceel staat een gedeelte van de aanduiding "bedrijfswoning" van Leeghwaterstraat 4 opgenomen. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen aan de nieuwe eigendomssituatie.	Het perceel is inderdaad aangekocht door uw cliënt. Het gedeelte van de bedrijfswoning op het nieuwe perceel van uw cliënt is reeds gesloopt. Daarom zal de aanduiding "bedrijfswoning" van Leeghwaterstraat 4 op het perceel sectie P, nummer 1469 worden verwijderd. <b>Conclusie: inspraakreactie is gegrond</b>
b) Op het perceel Leeghwaterstraat 4A is een bouwvergunning 1 <sup>e</sup> fase verleend voor een bovenwoning. Indiener van inspraakreactie wil in plaats van een bovenwoning graag een grondgebonden bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel, in een lijn met de overige bedrijfswoningen aan de Leeghwaterstraat 4-12. Volgens indiener geeft deze 'omzetting' geen toenemende beperking voor omliggende bedrijven en is wellicht zelfs gunstiger. De locatie van de reeds vergunde bovenwoning kan bovendien beletselen opleveren van bedrijfsorganisatorische vraag. Indien gebruik wordt gemaakt van het maximale genoemde bebouwingspercentage van 80% zal de voorzijde van het perceel ook bebouwd worden. Op die manier ontstaat een bedrijfswoning in het midden van de bedrijfsbebouwing. Zowel voor de bedrijfswoning als de bedrijfsexploitatie is dit geen gunstige ontwikkeling.	Naast het bedrijfseconomisch oogpunt van uw cliënt lijkt een bedrijfswoning vanuit planologisch, stedenbouwkundig en milieuhygiënische optiek op de voorgestelde locatie niet bezwaarlijk. Op deze manier kan de duurzaamheid en de gebruiksmogelijkheden van het perceel en dus het bedrijventerrein worden vergroot. Wel zal de aanduiding "bedrijfswoning" voor de bovenwoning op het achterste deel van het perceel moeten worden verwijderd. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit nog niet meegenomen kunnen worden. Gegarandeerd dient te worden dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom dienen er enkele onderzoeken plaats te vinden om dit voor de nieuwe locatie te kunnen waarborgen. <b>Conclusie: inspraakreactie is (vooralsnog) ongegrond</b>

<b>2. Inspraakreactie</b> Adviesbureau De Meierij namens Verschoor Holding Nieuwendijk B.V.	
<b>Ontvangstdatum</b> 18 oktober 2010	Ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Op de percelen Leemansstraat 9, 11, 13 en 19 zijn geen aanduidingen 'dhg', 'dhp' en 'k' voorzien. Grootschalige en perifere detailhandel behoren zo niet tot de mogelijkheden. Dit is een onaanvaardbare beperking van toepassingsmogelijkheden van percelen en aanwezige opstallen.	In het vigerende bestemmingsplan wordt op grond van de bestemming "bedrijfsdoeleinden" alle vormen van detailhandel eveneens niet toegestaan. Wel voorziet dit bestemmingsplan in een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor detailhandel in goederen die in het kader van de uitoefening van het bedrijf worden verkocht of geleverd. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet eveneens in de mogelijkheid tot productiegebonden detailhandel met een ondergeschikt karakter. In het nieuwe bestemmingsplan is een zone aangewezen voor grootschalige en perifere detailhandel. Volgens het provinciale beleid is detailhandel op het bedrijventerrein, ook in ABC goederen (goederen waarvan verkoop vanwege aard en omvang van de goederen in het kernwinkelgebied niet wenselijk/mogelijk is) niet langer wenselijk. Uit ambtelijk overleg met de provincie blijkt wel dat het mogelijk is een strook van het bestaande bedrijventerrein aan te wijzen voor dergelijke

	<p>detailhandelsactiviteiten. Het ligt voor de hand dat te doen in het gedeelte waar deze bedrijven in de bestaande situatie overwegend al voorkomen op de plek die zich daarvoor ook het beste leent qua ligging en representatie. Het betreft het gebied aan de Vierlinghstraat en Leeghwaterstraat tot en met het gedeelte van de Bolstrastraat tot aan de Hulsenboschstraat.</p> <p>Solitaire kantoorlocaties zijn eveneens niet toegestaan op grond van het vigerend bestemmingsplan en het gemeentelijk en provinciaal beleid. Deze activiteiten zijn niet passend op een bedrijventerrein. Een ondergeschikte kantoorfunctie ten behoeve van het bedrijf past wel binnen het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p><b>Conclusie: inspraakreactie is ongegrond</b></p>
<p>b) Op de percelen Leemansstraat 9, 13 en 19 is een bedrijfswoning niet langer mogelijk. Op de percelen zijn zelfstandige bedrijven gevestigd en op basis van de vigerende bestemmingsplanvoorschriften kan de bouw van een bedrijfswoning passend worden geacht en deze is ook noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsexploitatie aldaar.</p>	<p>In de huidige situatie is één bedrijfswoning per bedrijf rechtstreeks of met een ontheffing mogelijk, in het nieuwe bestemmingsplan zijn geen nieuwe bedrijfswoningen meer mogelijk. De reden dat bedrijfswoningen niet langer wenselijk worden geacht is, blijkens de toelichting van dat bestemmingsplan, dat de aard (milieucategorieën) en omvang van de bedrijvigheid die toegelaten zijn op het bedrijventerrein zich niet verhouden met de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Bedrijven kunnen hierdoor namelijk in hun bedrijfsvoering worden beperkt en zich gedwongen zien maatregelen te treffen om de bedrijfsvoering (ongewijzigd) te kunnen continueren.. Tengevolge daarvan moeten wellicht voorzieningen worden getroffen en moet de milieuvergunning van het bedrijf worden aangepast door de geluidruimte in te perken. Het is namelijk niet mogelijk bij het verlenen van een milieuvergunning rekening te houden met het feit dat realisering van bedrijfswoningen in de omgeving is toegestaan, omdat de exacte plek die bij de milieuvergunning van belang is niet bekend is.</p> <p>Daarnaast – zo blijkt op grond van het provinciale beleid – dat vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik bedrijfswoningen niet wenselijk worden geacht. Uit een onderzoek dat in opdracht van de provincie is uitgevoerd blijkt dat bedrijventerreinen steeds meer worden gebruikt voor doelen waarvoor ze aanvankelijk niet zijn ontwikkeld. De provincie wenst dit te voorkomen om welke reden o.a. geen medewerking meer wordt gegeven aan de bouw van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen</p> <p>Voorts doen zich op het bedrijventerrein ontwikkelingen voor waarbij eigenaren/ontwikkelaars op een creatieve manier optimaal rendement willen hebben van een bedrijfskavel via splitsing van bedrijfskavels en bedrijfspanden. Hierdoor kunnen situaties ontstaan die het bestemmingsplan niet heeft beoogd. Denk hierbij aan de situatie waarbij in één gebouw meerdere bedrijven worden gevestigd die allen een bedrijfswoning willen realiseren of het afsplitsen van een deel van het onbebouwde terrein</p>

bij een bedrijf ten behoeve van de vestiging van een nieuw bedrijf dat daarbij vervolgens een bedrijfswoning wenst te realiseren.  
Op deze manier ontstaat er een verhouding wonen/werken die het bestemmingsplan niet heeft beoogd en wordt het bedrijventerrein een veredelde woonwijk (bijv. een perceel aan de Leeghwaterstraat dat is opgesplitst in 5 deelpercelen met woning en bedrijfsgebouwtje). Dit kan feitelijk betekenen dat het haast nergens meer mogelijk is categorie 3 en/of 4 bedrijven te vestigen terwijl die direct zijn toegestaan in de bestemmingsplannen of dat dergelijke bedrijven met aanscherping van de eisen te maken krijgen. Omdat het bedrijventerrein in allereerste instantie is bedoeld voor het doelmatig kunnen uitoefenen van bedrijven die die mogelijkheid in een woonomgeving niet hebben, is de vraag gerechtvaardigd of nog wel nieuwe bedrijfswoningen moeten worden toegestaan.

Beantwoording van die vraag is bij de uitgifte van een nieuw terrein natuurlijk makkelijker te beantwoorden omdat er geen bestaande belangen in het geding zijn. Bedrijven weten op voorhand bij aankoop van een perceel waar ze aan toe zijn en dat er geen woning bij mag. Op de bestaande bedrijventerreinen ligt dat anders. Het betreft daar particuliere gronden waar het tot nog toe is toegestaan een woning te realiseren. Het ontnemen van die mogelijkheid beperkt betrokkenen in de mogelijkheden en kan tot schadeplichtigheid in het kader van planschade leiden. Het is echter gelet op het hiervoor beschreven provinciale beleid onmogelijk op bedrijventerreinen nieuwe bedrijfswoningen nog toe te staan.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan voor het gebied Bruine Kilhaven IV is besloten niet langer deze mogelijkheid op te nemen. In de uitgangspuntennotitie die ten grondslag heeft gelegen aan dit bestemmingsplan – en deze dateert van november 1997 – is door de raad bepaald dat bedrijfswoningen op dat bedrijventerrein niet meer tot de mogelijkheden behoort. In het kader van de uitgangspunten voor de herziening bestemmingsplannen bedrijventerrein is bovenstaande in 2006 eveneens van toepassing verklaard voor alle overige bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Vanaf die tijd geldt een voorbereidingsbesluit voor het gehele bedrijventerrein waardoor bouwaanvragen worden aangehouden. Op dit moment geldt tot 28 december 2010 een voorbereidingsbesluit. Hiermee wordt beoogd dat geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegelaten op het bedrijventerrein;

#### **Conclusie**

De mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen te realiseren wordt niet langer opgenomen. Bestaande (legale) bedrijfswoningen en vergunde bedrijfswoningen die nog moeten worden gerealiseerd worden als zodanig vastgelegd in het

	<p>nieuwe bestemmingsplan "Bruine Kilhaven en Bandijk". Natuurlijk staat het uw cliënt vrij om een planschadeclaim in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Hierbij speelt het aspect voorzienbaarheid ook een rol van betekenis.</p> <p><b>Conclusie: inspraakreactie is ongegrond</b></p>
<p>c) Op de percelen Leemansstraat 13 en 19 is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hierdoor wordt voor gevestigde bedrijven en het gebruik van percelen voor een bedrijfsmatige aanwending verregaande beperkingen gesteld welke niet worden gerechtvaardigd door de gestelde argumenten.</p>	<p>Nieuwe bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan de provinciale Cultuurhistorischewaardenkaart en o.a. de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. In verleden gold deze beschermingsverplichting niet. Dus ondanks dat terreinen al zijn geroerd bestaat deze verplichting en dienen cultuurhistorische waarden en archeologische verwachtingswaarden in de oude kreek veilig te worden gesteld. Volgens de beoordeling van dit bestemmingsplan door onze regioarcheoloog voorziet dit bestemmingsplan erin met dien verstande dat 50 m2 in 100 m2 kan veranderd. Indien u de percelen laat onderzoeken kunnen deze worden "vrijgegeven" indien de onderzoeksresultaten hier aanleiding toe geven. Voorts kan deze archeologische bescherming nog worden aangepast in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke Erfgoedkaart die in het voorjaar van 2011 wordt verwacht.</p> <p><b>Conclusie: inspraakreactie is ongegrond</b></p>

<b>3. Inspraakreactie dhr. Biesheuvel</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 21 oktober 2010	Ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Indiener van inspraakreactie verzoekt om een gesprek met wethouder (portefeuille RO) en behandelend ambtenaar.	Op woensdag 24 november 2010 om 13.30 uur heeft een gesprek plaatsgevonden op het gemeentehuis met desbetreffende personen. Hier is gesproken over de (on)mogelijkheid van een nieuwe bedrijfswoning.

<b>4. Inspraakreactie dhr. Van den Heuvel</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 20 oktober 2010	Ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Indiener van inspraakreactie wil schriftelijke bevestiging dat detailhandel op pand/ perceel (nummer 592) gehandhaafd blijft.	Op het perceel Calandstraat 37 is met een vrijstelling artikel 19 lid 3 WRO een gebruiksverandering aan het bedrijf gegeven. Op 20 juni 2008 is een vrijstelling verleend voor het voeren van beperkte detailhandelsactiviteiten. Zolang uw detailhandelsactiviteiten dus beperkt blijven qua omvang zijn deze mogelijk. Het bestemmingsplan zal conform worden aangepast.
b) Tevens open deur houden voor draaicirkel aan einde Calandstraat. Is bekend bij gemeente maar wegens geldgebrek afgewezen.	<b>Conclusie: inspraakreactie is gegrond</b> Het college heeft onlangs besloten om af te zien van de keerlus vanwege het ontbreken van financiële middelen. Dus er zijn op dit moment geen concrete initiatieven. Voor dit nieuwe bestemmingsplan is gekozen om een mogelijkheid op te nemen voor verkeer ten behoeve van de keerlus. Hierbij is uitgegaan van een schetsontwerp van bureau Noordwaard. Dit is de meest verkeersveilige oplossing en even duur als andere oplossingen. Deze keerlus zou dus binnen het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

c) Groenstrook naast bovengenoemd perceel mogelijk een andere functie. Deze fungeert niet meer als afscheiding. Interesse in aankoop van strook. Daarover in gesprek gaan met betreffende personen	Deze groenstrook heeft nog steeds een afschermdende functie tussen bedrijventerrein en buitengebied. Telefonisch is aan inspreker aangegeven dat deze strook niet wordt verkocht omdat wij de afschermdende groenfunctie willen behouden en dit alleen kunnen waarborgen indien wij hier eigenaar van zijn.
--	---

<b>5. Inspraakreactie Keizer- Unit bouw B.V.</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 14 oktober 2010	Ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) 3 meter uit perceelsgrens is onacceptabel. Dit betekent 6 meter verlies.	Op grond van het vigerende bestemmingsplan wordt reeds een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens verlangd. Op het gehele bedrijventerrein Bruine Kilhaven is het terrein dus op deze manier tot stand gekomen. Dit is dus ongewijzigd en er veranderd niets. Overigens is de minimale afstand tot onderlinge vrijstaande gebouwen losgelaten en mag 80% van het perceel worden bebouwd. De bouw mogelijkheden van uw perceel nemen dus toe. <b>Conclusie: inspraakreactie is ongegrond</b>

<b>6. Inspraakreactie Dhr. Klootwijk</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 14 oktober 2010	Ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Draaicirkel aan einde Calandstraat. Wanneer gerealiseerd?	Zie inspraakreactie onder 4b). Het is onzeker óf en wanneer deze keerlus wordt gerealiseerd. Het kan niet worden uitgesloten dat deze binnen de planperiode van 10 jaar wordt verwezenlijkt.

<b>7. Inspraakreactie dhr. Knopp</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 14 oktober 2010	Ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Betreffende bereikbaarheid van het oostelijk gedeelte van de Bruine Kilhaven. Fietsers vanuit Werkendam- Oost kunnen vanuit de Jan van Randwijklaan via de Aalscholverstraat via een nieuwe doorsteek direct de Dijkgraaf den Dekkerweg oversteken en zodoende uitkomen op de Bolstraat en de rest van Bruine kilhaven Oost (Beyerinckweg, Hulsenboschstraat etc.).	De gemeente Werkendam onderzoekt de mogelijkheden voor de verbetering van de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen per fiets. Uw optie zal hierin worden overwogen. <b>Conclusie: inspraakreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.</b>

<b>8. Inspraakreactie Mw. Langeveld</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 25 oktober 2010	Niet- ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) de functie wonen werken dient behouden te worden voor Bruningstraat 21-23 en omgeving maar ook voor Calandstraat. Dit betekent planschade omdat de waarde van de percelen zal dalen. De burens kunnen wel wonen en werken. Het zal zelfs belemmerend kunnen zijn voor de bedrijfsuitoefening.	Zie beantwoording onder 2b) <b>Conclusie: inspraakreactie is ongegrond</b>
b) Bruningstraat 21-23 is een bedrijfsverzamelgebouw waar momenteel 7 bedrijven in zijn gehuisvest. Dit wordt op kaart niet aangegeven. Het gaat om	Op grond van het vigerende bestemmingsplan werd geen minimummaat genoemd voor grootte van bedrijfspcelen. Bouwvergunning W81129 spreekt over het plaatsen van een dubbelwandig

productiebedrijven en opslag	prefabgebouw bestaande uit een opslagruimte met 5 eenheden. Daarom is in dit geval inderdaad sprake van een bestaand legaal bedrijfsverzamelgebouw en zal als zodanig op de verbeelding opgenomen worden. <b>Conclusie: inspraakreactie is gegrond</b>
c) Is het mogelijk dat alle hallen een afzonderlijk nummer krijgen toegewezen? 21, 23 25,27,29?	Het omnummeren van bestaande huisnummer is in principe mogelijk. Hieraan zijn echter aanzienlijk kosten verbonden omdat dit bij verschillende instanties moet worden gewijzigd. Het staat u vrij hierover in overleg te treden met de gemeente Werkendam.
d) Correspondentie over dit plan volgende keer naar juiste adres sturen.	De correspondentie aangaande uw inspraakreactie wordt verzonden naar het volgende adres: Schorrenweg 1, 1794 HD, Oosterend (Texel).

<b>9. Inspraakreactie Proviswa beheer B.V.</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 25 oktober 2010	Niet- ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) De kavels aan de Calandstraat 6-8 zijn toentertijd aangekocht als zijnde bedrijventerreinen met de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning. De prijs is gebaseerd op het feit dat een bedrijfswoning was toegestaan. Hierbij is sprake van rechtsongelijkheid. Verder lijden partijen die geen bedrijfswoningen hebben kunnen bouwen financiële schade bij verkoop. De mogelijkheden van verkoop zijn veel groter en financieel veel aantrekkelijker voor een bedrijfsterrein met bedrijfswoning dan een terrein zonder. Een ontheffingsmogelijkheid lijkt alleszins billijk. Dit zou op dezelfde manier gedaan kunnen als nu in het bestemmingsplan is opgenomen voor bedrijfsverzamelgebouwen voor bedrijven met een omvang minder dan 1000m2.	<b>Zie beantwoording onder 2b)</b> <b>Conclusie: inspraakreactie is ongegrond</b>

<b>10. Inspraakreactie Dhr. Verwoert</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 21 oktober 2010	Ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Kan voor het perceel gemeente Werkendam, sectie AB, nummer 30 een bouwmogelijkheid opgenomen worden voor een loods van dezelfde afmetingen als de reeds bestaande loods, voor hobbymatig gebruik.	Volgens de regels van het nieuwe bestemmingsplan en de bestemming "Agrarisch" kunt u per 1000 m2 een loods oprichten van 25 m2. Uw bestaande loods heeft een oppervlakte van ongeveer 100 m2. Een loods van de door uw gewenste omvang hoort niet tot de mogelijkheden en is niet passende bij de agrarische bestemming. Verder is een loods voor hobbymatig gebruik niet passend binnen de agrarische doeleindenomschrijving. <b>Conclusie: inspraakreactie is ongegrond</b>

<b>11. Inspraakreactie A.H. Visser B.V.</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 25 oktober 2010	Niet- ontvankelijk
<b>Inhoud inspraakreactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Oneens met het nieuwe bestemmingsplan omdat indiener van inspraakreactie voornemens was een bedrijfswoning te	<b>Zie beantwoording onder 2b)</b> <b>Conclusie: inspraakreactie is ongegrond</b>

realiseren. Daarnaast zal de waarde van het perceel aan de Bruningstraat nummer 13 aanzienlijk dalen.	
---	--

### 3. Beantwoording reacties wettelijk vooroverleg

<b>1. Reactie wettelijk vooroverleg Prv Noord Brabant</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 29 november 2010	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Geen opmerkingen	Niet van toepassing

<b>2. Reactie wettelijk vooroverleg Waterschap Rivierenland</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 22 november 2010	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Alle watergangen zijn als water bestemd. Dat geldt niet voor een gedeelte van de watergang langs de dijk aan de Bruinekilhaven. Dat loopt volgens de verbeelding niet door. Feitelijk loopt hier een B-watergang.	Ontbrekend gedeelte van B-watergang zal de bestemming "Water" krijgen.

<b>3. Reactie wettelijk vooroverleg Inspectie VROM Zuid</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 17 november 2010	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Geen opmerkingen	Niet van toepassing

<b>4. Reactie wettelijk vooroverleg KvK</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 18 november 2010	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Er wordt geen minimale maat genoemd bij Perifere Detailhandel. Hier kunnen dus winkels kleiner dan 1000 m2 komen in een branche die niet wenselijk kan worden geacht (zoals supermarkten, speelgoedzaken e.d.).	Zie beantwoording onder 4 c.
b) De maat van 1000m2 bij Grootschalige Detailhandel is aan de lage kant.	Zie beantwoording onder 4 c.
c) Het beste kunnen beide termen gekoppeld worden tot een begrip waarin de gewenste activiteiten omschreven staan.	Gesproken wordt nu van volumineuze detailhandel in omvang en aard. In de toelichting en regels wordt nu een opsomming gegeven van gewenste activiteiten.
d) Parkeren op eigen terrein wordt enigszins vaag geformuleerd. Hoe wordt omgegaan met bestaande bedrijven?	Opmerking overnemen! De parkeernormen kunnen alleen opgelegd worden in het kader van een bestemmingsplan indien er sprake is van een uitbreiding of nieuwvestiging. Bij bestaande situaties kom je niet aan deze bestemmingsplan toetsing toe. Hooguit in het kader van handhaving. Het is juridisch maar ook sociaal-economisch onacceptabel om deze eisen alsnog te stellen in bestaande situaties. Overigens zijn de parkeerproblemen op het bedrijventerrein beperkt.
e) Enkele tekstuele opmerkingen over detailhandel in de toelichting en planregels	Opmerkingen overnemen! Hangt samen met opmerkingen in 3a) t/m c.
f) Grootschalige detailhandelsvestigingen buiten de detailhandelszone dienen specifiek aangeduid te worden op activiteit.	Het gaat om een vijftal aanduidingen. Deze zijn vergund voor het bedrijven van detailhandel. Indien deze nader specifiek worden aangeduid naar activiteit betekent dit een beperking in gebruik en levert dit wellicht grond tot planschade op.

<b>5. Reactie wettelijk vooroverleg OR Bruine Kilhaven</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 12 november 2010	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Zie opmerkingen KvK	Niet van toepassing



#### 4. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de inspraakreacties, het wettelijk voorverleg 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	Gedeelte gelegen op perceel sectie P, nummer 1469 van functieaanduiding "bedrijfswoning" op Leeghwaterstraat 4 wordt verwijderd want inspraakreactie 1a is gegrond.
2	Op het bestaande bedrijfsgebouw Calandstraat 37 is de functieaanduiding "detailhandel" opgenomen waardoor beperkte detailhandel mogelijk is want inspraakreactie 4a is gegrond.
3	Op het bouwvlak Bruningstraat 21-23 is de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-bedrijfsverzamelgebouw" opgenomen want inspraakreactie 8b is gegrond.

##### Wijzigingen n.a.v. reacties wettelijk vooroverleg

Nr.	Wijziging
1	Ontbrekend gedeelte van B-watgang langs dijk aan de Bruine Kilhaven zal eveneens bestemming "Water" krijgen.
2	Duidelijkere definitie van gewenste detailhandelsactiviteiten voor detailhandelszone voor volumineuze detailhandel qua aard en omvang.
3	Parkeren op eigen terrein wordt helderder omschreven in toelichting en planregels.

##### Ambtelijke wijzigingen

Nr.	Wijziging
1	In de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" dient bij ieder bouwplan dat groter is dan 50 m <sup>2</sup> te worden vervangen in 100 m <sup>2</sup> op basis van het archeologisch advies van het Regiobureau in Breda. Dat betekent dat hier archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 30 cm. en oppervlakten groter dan 100 m <sup>2</sup> .
2	Bestaande percelen groter dan 5000m <sup>2</sup> worden gerespecteerd.
3	Verschuivende definities worden toegevoegd: bedrijfsverzamelgebouw, carport en openbaar gebied.
4	Een viertal bedrijfswoning waren abusievelijk niet aangegeven met een aanduiding op de verbeelding. Het gaat om Leemansstraat 45, Kraijenhofstraat 4, Ferrandstraat 12a en Calandstraat 19. Deze worden toegevoegd. De aanduiding op de Leeghwaterstraat 4 is verwijderd.
5	Lijst verleende bouwvergunningen bedrijfswoningen wordt opgenomen in de toelichting!
6	Het bestemmingsvlak en bouwvlak is uitgebreid achter de Bruningstraat 24. De Bandijk buigt hier af zodat de (breedte van de) groenstrook behouden blijft tussen bedrijfsperceel en sloot. Hiervoor zijn volgende onderzoeken aangeleverd die de ruimtelijke onderbouw vormen waaruit blijkt dat deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Het betreft een akoestisch onderzoek, een flora- en fauna inventarisatie, een planschaderisicoanalyse, een archeologisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek.
7	Bedrijfswoning Leeghwaterstraat 4a is gelegen aan de noordzijde van bestaande loods. Alleen dat gedeelte (conform bouwvergunning) krijgt de "specifieke bouwaanduiding-bovenwoning".
8	Bedrijfswoning Calandstraat 10-12 betreft één bovenwoning aan de achterzijde van het bouwvlak. Er wordt dus 1 "specifieke bouwaanduiding-bovenwoning" opgenomen.
9	De zone detailhandel en representatieve zone zijn onduidelijk op de verbeelding. Deze wordt als een gebiedsaanduiding middels een arcering aangegeven.
10	De welstandsaspecten van de representatieve zone worden niet in het bestemmingsplan geregeld maar via de welstandsnota. De zaken zoals gebruik en bebouwingsmogelijkheden worden in het bestemmingsplan geregeld.
11	Mantelzorgbeleid heeft een tijdelijk karakter en is daarom weggelaten als binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

12	Gedeelte parkeerlus met "Verkeer" bestemming aan Calandstraat gelegen binnen plangebied Rijksinpassingsplan Noordwaard weglaten.
13	Passage bodembeperkingen locaties Bruinekilhaven en Calandstraat opnemen in toelichting.
14	Functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-geluidzoneringsplichtige inrichtingen" weglaten.
15	Schuur aan einde Steurgat van maximaal 4 X 9 meter met aanduiding aangeven en loods aan Bandijk met aanduiding mag maximaal 100 m2 bedragen.
16	Een solitaire kantoorlocatie en enkele bedrijfsverzamelgebouwen zijn abusievelijk niet op de verbeelding aangeduid. Het gaat om het kantoor aan de Vierlinghstraat 17, en bedrijfsverzamelgebouwen aan de Leemansstraat 15 t/m 15b en Vierlinghstraat 12a t/m f.
17	Enkele overige tekstuele aanpassingen in toelichting en planregels

**Bijlage 2:**  
**Nota van zienswijzen**



# **Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk”**



## **1. Inleiding**

### **Toelichting**

Vanaf 31 december 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk” gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Het gaat om een nieuw bestemmingsplan voor de droge bedrijventerreinen Bruine Kilhaven I t/m IV en Bandijk. Daarmee worden de volgende bestemmingsplannen geactualiseerd:

- Bestemmingsplan Steurgat 1975/1980 (gedeeltelijk);
- Bestemmingsplan Bruine Kilhaven 1991;
- Bestemmingsplan Bruine Kilhaven III 1993;
- Bestemmingsplan Bruine Kilhaven IV 2000.

### **Wettelijk kader**

Het gaat om een actualisatie van bovenstaande bestemmingsplannen. Naast het vastleggen van de actuele vergunde situatie moet ruimte geboden worden voor passende ontwikkelingen. De uitgangspunten herziening bestemmingsplannen bedrijventerrein kern Werkendam zijn in december 2006 vastgesteld door de raad en geven de begrenzing van de ruimte voor de passende ontwikkelingen aan met de bijbehorende motivering. Om de gewenste herziening mogelijk te maken is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Bruine Kilhaven en Bandijk” heeft vanaf 31 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn 7 zienswijzen binnengekomen:

1. Tegelgalerij Den Dunnen, dhr. P. den Dunnen, Calandstraat 33, 4251 NZ, Werkendam;
2. Adviesbureau De Meijerij, namens de heer J. Verschoor van Verschoor Holding Nieuwendijk BV, Kieviet 12/73, 5111 HD, Baarle-Nassau;
3. Legal Office Midden, namens mevr. N.R. Langeveld, Schorrenweg 1, 1794 HD, Oosterend;
4. Adviesbureau De Meijerij, namens de heer C. Ruitenbergh, Sasdijk 3p, 4251 AA, Werkendam;
5. Holla Advocaten, namens Proviswa Beheer BV, Bruningstraat 20, 4251 LA, Werkendam;
6. Poly Products, Bruningstraat 10, 4251 LA, Werkendam
7. Poly Products, Bruningstraat 10, 4251 LA, Werkendam.

**Opzet**

Een uitwerking van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording treft u in hoofdstuk 2 aan. De inhoudelijke strekking van de zienswijze is zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt de inhoudelijke beantwoording van de gemeente weergegeven. Tenslotte geeft hoofdstuk 3 inzicht in de onderdelen die zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de zienswijze en ambtelijke wijzigingen.



## 2. Beantwoording zienswijze

<b>1. Zienswijze Tegelgalerij Den Dunnen</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 10 januari 2011	Ontvankelijk
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Reclamant wil graag bevestigd zien dat de bestaande bedrijfsactiviteiten mogen worden gehandhaafd op zijn perceel aan de Calandstraat 33. De bedrijfsactiviteiten hebben betrekking op groothandel en (perifere) detailhandel in vloer- en wandtegels, badkamers, sanitair en bouwmaterialen.	Voor het perceel is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, met de aanduiding 'bedrijfswoning'. In overleg met de provincie is er voor gekozen om een gebiedsaanduiding op de verbeelding op te nemen waar grootschalige detailhandel wordt toegestaan. Abusievelijk was er geen aanduiding opgenomen op het perceel van reclamant. Op de verbeelding is alsnog een aanduiding voor grootschalige detailhandel opgenomen. <b>Conclusie: de zienswijze is gegrond</b>

<b>2. Zienswijze Adviesbureau De Meijerij</b>	
<b>Ontvangstdatum</b> 8 februari 2011	Ontvankelijk
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
a) Reclamant wenst de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan voor de percelen Leemansstraat 9, 11, 13 en 19 te behouden. Dit betreft behalve de binnen de huidige bestemmingsplanvoorschriften toegestane bedrijfsactiviteiten, tevens activiteiten gericht op grootschalige detailhandel, perifere detailhandel en kantoor.	In het bestemmingsplan "Bruine Kilhaven en Bandijk" vallen de percelen van reclamant binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Ingevolge artikel 4.1 zijn deze gronden bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 2 t/m 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, met daaraan ondergeschikt kantoren ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik. Deze bestemming maakt allerhande bedrijvigheid mogelijk.  In het geldende bestemmingsplan "Bruine Kilhaven" is voor de percelen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf, geen detailhandel zijnde, voor zover voorkomend in de categorieën 2, 3 en 4 in bijlage 1, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, één en ander evenwel met uitsluiting van A-inrichtingen, alsmede voor verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen. Op de tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen 1 dienstwoning.  De activiteiten die zijn toegelaten op grond van de nieuwe bestemming zijn nagenoeg hetzelfde. In de geldende bestemming worden evenmin expliciet kantoren genoemd. Tenslotte is op grond van de geldende bestemming in het geheel geen (perifere) detailhandel toegestaan. Slechts door middel van een vrijstelling kon onder bepaalde voorwaarden medewerking worden verleend. <b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b>
b) Reclamant is van mening dat de bouwmogelijkheden voor een bedrijfswoning op de percelen Leemansstraat 9, 13 en 19 in stand moet worden gelaten. Het wegvallen van een	Vanuit het aspect 'een goede ruimtelijke ordening' zijn woningen op bedrijventerreinen niet langer wenselijk, omdat bedrijfswoningen de groeimogelijkheden van naastgelegen bedrijven kunnen beperken en ook een goed woon- en leefklimaat in een bedrijfswoning op

<p>dergelijke bouwmogelijkheid impliceert een onaanvaardbare belemmering van de op die percelen aanwezige bedrijven. In het kader van een verantwoorde bedrijfsexploitatie kan het op enig moment noodzakelijk zijn dat binnen de bedrijfssituatie gekomen wordt tot het creëren van een woonsituatie. Het argument dat door de bouw van bedrijfswoningen omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden belemmerd, is niet steekhoudend. Deze situatie is immers al aan de orde.</p>	<p>een bedrijventerrein in het geding kan zijn.</p> <p>De bestemming 'Bedrijventerrein' laat, naast bedrijvigheid in de categorie 2, tevens bedrijven toe in de categorieën 3 en 4. De hierbij aan te houden richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) variëren van 50 tot 300 m. Hoewel de brochure in beginsel voor nieuwe situaties geldt, vormen de afstanden uit de brochure een indicatie voor bestaande conflictsituaties. De grootste mogelijke afstand dient meestal vanwege het aspect geluid te worden aangehouden. Mede gezien het aspect een goed woon- en leefklimaat dat voor bewoners van woningen in de afweging betrokken moet worden en het voorkomen van klachten van bewoners als gevolg van bedrijfsactiviteiten, worden bedrijfswoningen niet langer aanvaardbaar geacht.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b></p>
<p>c) Reclamant vindt dat nader onderbouwd moet worden waarom het provinciaal beleid zou bepalen dat, vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik, bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet meer wenselijk zouden zijn. Dit beleid heeft volgens reclamant alleen betrekking op de categorieën middelzwaar en zware bedrijventerreinen.</p>	<p>Behalve hetgeen hiervoor is verwoord onder b, geeft de provinciale verordening Ruimte aan in artikel 3.7 dat het bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten inzake zorgvuldig ruimtegebruik. In dit artikel wordt verwezen naar het bepaalde onder artikel 3.6, derde lid juncto vierde lid, inzake de definitie van oneigenlijk ruimtegebruik. Omdat onderhavig bedrijventerrein als middelzwaar valt te kwalificeren, is op p. 24 van de toelichting een dergelijke verantwoording opgenomen.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b></p>
<p>d) Reclamant vindt het andere argument tegen de bouw van bedrijfswoningen evenmin steekhoudend. Het gaat om de argumentatie die gebruikt is in de Nota van inspraakreacties. Die geeft aan dat zich in het verleden ontwikkelingen hebben voorgedaan waarbij via splitsing van bedrijfskavels en bedrijfspanden een onjuiste verhouding wonen/werken is ontstaan, hetgeen nu beoogd wordt tegen te gaan door het niet langer toestaan van de bouw van bedrijfswoningen. Dat is volgens reclamant echter een onjuist uitgangspunt waaraan geen planologische basis ten grondslag ligt. Het beoogde doel kan volgens reclamant evengoed worden bereikt door in de planregels een ondergrens op te nemen ten aanzien van de oppervlakte van een bedrijfskavel.</p>	<p>Voor de motivering wordt verwezen naar de beantwoording onder b.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b></p>
<p>e) Reclamant wenst op basis van de in de inspraakreactie aangevoerde gronden, de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' te schrappen dan wel de redactie van de planregels aan te passen dat in het geval van vervangende nieuwbouw tot een dieptemaatvoering van 80 cm beneden maaiveld geen nader archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd.</p>	<p>De bepalingen in de Monumentenwet 1988 betreffende archeologie zijn opgenomen om de bewerkstelligen dat alle opnieuw vast te stellen bestemmingsplannen zodanig worden vastgesteld dat het archeologische belang een volwaardige plaats krijgt. Uit de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat onderhavige locatie een middelhoge verwachtingswaarde heeft. Abusievelijk was in de planregels opgenomen dat bij bouwplannen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper dan 30 cm de grond in gaan, een archeologisch onderzoek verplicht is. De diepteligging die zal</p>

	<p>worden opgenomen bedraagt 3 m. Vanaf die diepte is in elk geval onderzoek noodzakelijk. Mocht echter uit het onderzoek blijken dat er geen archeologische waarden in de grond zitten of voldaan wordt aan de andere afwijkingsbepalingen in artikel 14.3, dan is er geen omgevingsvergunning nodig met betrekking tot archeologie.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond</b></p>
--	--

<b>3. Zienswijze</b> Legal Office Midden, namens mw. N.R. Langeveld	
<b>Ontvangstdatum</b> 10 februari 2011	Ontvankelijk
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<p>a) Reclamant merkt op dat het ontwerp bestemmingsplan er mede opgericht is om nieuwe bedrijfswoningen te weren. De reden is om bedrijven toe te laten in de categorieën 3 en 4. Het ontwerp bestemmingsplan omvat echter geen specifieke inventarisatie daartoe. Evenmin ziet reclamant een noodzaak om dergelijke bedrijven toe te laten. Reclamant is van mening dat de enige reden hiertoe de angst is voor onoirbare privaatrechtelijke praktijken. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie inzake het voorontwerp bestemmingsplan (punt 2b). Het argument dat de woningen niet zijn toegestaan op basis van provinciaal beleid is volgens reclamant onecht, nu de Wro niet meer uitgaat van provinciale bemoeienis. De raad heeft een zelfstandige bevoegdheid in deze.</p>	<p>Voor de motivering wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2, onder b.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b></p>
<p>b) Reclamant is van mening dat door de gerechtvaardigde verwachting voor hoge planschadevergoedingen het op de weg van het college had gelegen om een exploitatieplan op te stellen.</p>	<p>Ingevolge artikel 6.12 van de Wro juncto artikel 6.2.1 van het Bro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor onder meer de bouw van woningen of meer hoofdgebouwen. Een exploitatieplan kan slechts worden vastgesteld voor bouwplannen die in artikel 6.2.1 van het Bro zijn aangewezen. Het bestemmingsplan heeft echter een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen in het plan, behalve de bouwplannen waarvoor in het verleden middels een vergunning, ontheffing of vrijstelling aan is meegewerkt. Om voornoemde redenen is er geen exploitatieplan opgesteld.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b></p>
<p>c) Reclamant merkt op de procedure voor het ontwerp tekortkomingen kent nu niet alle onderzoeken mede ter visie hebben gelegen, maar alleen conclusies zijn verwoord in het ontwerp.</p>	<p>Reclamant geeft niet aan welke onderzoeken er niet ter inzage zouden hebben gelegen. Zoals eerder is vermeld heeft het onderhavige bestemmingsplan een conserverend karakter. Het bestemmingsplan legt min of meer de bestaande situatie vast. Om die reden is in de toelichting per aspect gemotiveerd waarom het deelaspect voldoet en zijn er geen nadere onderzoeken verricht. Behalve de toelichting, verbeelding en planregels heeft een bijlagenboek ter inzage gelegen. De ontwikkelingen waarvoor in het verleden middels een vrijstelling, ontheffing of vergunning medewerking aan is verleend zijn onderbouwd met onderzoeken ten tijde van de aanvraag.</p> <p><b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b></p>

d) Reclamant wenst toezending van het laatste voorbereidingsbesluit inclusief de bekendmakingen.	De stukken zijn voor een ieder te raadplegen en te vinden op <a href="http://www.werkendam.nl/openbarebekendmaking">www.werkendam.nl/openbarebekendmaking</a> onder archief/december/voorbereidingsbesluit. <b>Conclusie: aan de wens in de zienswijze kan worden voldaan door raadpleging van de gemeentelijke website. Aanvullend zijn de stukken toegezonden aan reclamant.</b>
--	---

<b>4. Zienswijze</b> Adviesbureau De Meijerij, namens de heer C. Ruitenber	
<b>Ontvangstdatum</b> 9 februari 2011	Ontvankelijk
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Reclamant wenst een bouwtitel op te nemen voor een woning op het perceel Leeghwaterstraat 4a, welke het mogelijk maakt aan de voorzijde van het perceel te komen tot de bouw van een bedrijfswoning. Deze invulling is volgens reclamant niet meer dan een bestemming van hetgeen in het huidige bestemmingsplan als bouwmogelijkheid is opgenomen. Reclamant heeft hiertoe onderzoeken uitgezet.	Naast het bedrijfseconomisch oogpunt van reclamant lijkt een bedrijfswoning vanuit planologisch, stedenbouwkundig en milieuhygiënische optie op de voorgestelde locatie niet bezwaarlijk. Op deze manier kunnen de duurzaamheid en de gebruiksmogelijkheden van het perceel en dus het bedrijventerrein worden vergroot. Wel zal de aanduiding ‘bedrijfswoning’ voor de bovenwoning op het achterste deel van het perceel moeten worden verwijderd. In dit bestemmingsplan zal dit nog niet meegenomen kunnen worden. Gegarandeerd dient te worden dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom dienen er enkele onderzoeken plaats te vinden om dit voor de nieuwe locatie te kunnen waarborgen. Tot dusverre zijn er geen onderzoeken ontvangen. <b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b>

<b>5. Zienswijze</b> Hola Advocaten, namens Proviswa Beheer BV	
<b>Ontvangstdatum</b> 8 februari 2011	Ontvankelijk
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Reclamant heeft geconstateerd dat zowel op de plankkaart als het in par. 2.6 opgenomen overzicht van bestaande bedrijfswoningen verzuimd is de bestaande bedrijfswoning aan de Bruningsstraat 20-22 op te nemen. Reclamant wenst opname van de bedrijfswoning in het bestemmingsplan.	De woning zal alsnog worden aangeduid op de verbeelding als bedrijfswoning en worden toegevoegd in de tabel. <b>Conclusie: de zienswijze is gegrond</b>

<b>6. Zienswijze</b> Poly Products BV	
<b>Ontvangstdatum</b> 9 februari 2011	Ontvankelijk
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
In het BRO advies wordt Poly Products BV genoemd als een van de twee inrichtingen die een belangrijke risicobron vormen in het kader van de veiligheid van het plangebied. Als enig argument wordt genoemd dat binnen het bedrijf opslag plaatsvindt van gevaarlijke stoffen en daarom ook als zodanig wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat de ‘risicofactor’ van het bedrijf niet groter/kleiner is dan een	Het bedrijf van reclamant is als aandachtsgebied op de risicokaart geplaatst, maar is geen BRZO of BEVI bedrijf. De reden hiervoor is dat het bedrijf kunststoffen vervaardigd. Als zodanig kan dit een risico met zich meebrengen. <b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b>

vergelijkbare inrichting binnen het plangebied.	
<b>7. Zienswijze</b> Poly Products BV	
<b>Ontvangstdatum</b> 14 februari 2011	Ontvankelijk
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Reclamant geeft aan dat bedrijfswoningen op het industrieterrein niet meer zijn toegestaan. Indien er te zijner tijd aanleiding toe is, zal reclamant een verzoek tot planschade indienen. Reclamant merkt tevens op de het anderzijds niet zo kan zijn dat door de aanwezigheid van bestaande bedrijfswoningen in de omgeving, bedrijven te veel rekening dienen te houden met de aanwezigheid van deze bedrijfswoningen.	Voor de motivering wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2, onder b. Het staat reclamant vrij om te zijner tijd een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. <b>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</b>

## 4. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijze en ambtelijke wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal ondergeschikte onderdelen gewijzigd. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

### Wijzigingen n.a.v. zienswijze

Nr.	Wijziging
1	Op het perceelnummer 591 aan de Calandstraat 33 wordt de functieaanduiding “detailhandel grootschalig” opgenomen.
2	Voor de gebieden die een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben wordt in de planregels de verplichting tot een archeologisch onderzoek opgenomen voor bouwplannen met een oppervlakte groter dan 100 m <sup>2</sup> en die dieper dan 3 m de grond in gaan in plaats van 30 cm.
3	Voor de bedrijfswoning aan de Bruningsstraat 20-22 wordt op de verbeelding de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. De woning zal tevens worden toegevoegd in de tabel van de toelichting.

### Ambtelijke wijzigingen

Nr.	Wijziging
1	In artikel 13.4.2 was abusievelijk een rechtstreekse mogelijkheid opgenomen voor een aan-huis-verbonden-beroep-of bedrijf. De mogelijkheid is nu opgenomen in de afwijkingsbepaling in artikel 13.5.2.
2	Artikel 22.2 is verwijderd in verband met opname van de procedureregels in de Wet ruimtelijke ordening.
3	In artikel 23.1, sub b is ‘burgemeesters en wethouders’ gewijzigd in ‘het bevoegd gezag’ in verband met de standaardbepaling in het Besluit ruimtelijke ordening.
4	In artikel 13.5 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor mantelzorg.
5	Op het perceelnummer sectie P, nr. 955, Bolstrastraat 7, wordt op verzoek van de eigenaar de zone ‘detailhandel grootschalig’ doorgetrokken.
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1:**  
**Notitie uitgangspunten herziening bestemmingsplannen**

**Bijlage 2:**  
**Akoestisch onderzoek**





**Regels**



