

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

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

26 SEP. 2017

Mij bekend,
de griffier.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Das', with a long horizontal stroke extending to the right.

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 29 juni 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Banne" gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Doel

Het gaat om een bestemmingsplan dat voorziet in het vernieuwen van het huidige bestemmingsplan voor de Nieuwe Banne.

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

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Banne" heeft vanaf 29 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Hierop zijn 2 reacties binnengekomen:

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

Opzet

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

D

2. Beantwoording zienswijzen

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

D

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

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

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



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

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

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

Wijzigingen

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



