

BESTEMMINGSPLAN

Kern Sleeuwijk: De Hoogjens 51-55a

Ruimtelijke onderbouwing nummer : 13.02

Opdrachtgever : Maasland Groep BV
De Hoogjens 51-55a
4254 XV Sleeuwijk

Ontwerp : 06 mei 2014

Vaststelling : 07 oktober 2014

Identificatienummer : NL.IMRO.0870.02BP1108KSHoog5155-VA01

Toelichting

INHOUD

	pagina
1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van de toelichting	7
2. PLANBESCHRIJVING	
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Beoogde situatie	11
3. BELEIDSKADER	
3.1 Algemeen	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Regionaal beleid	16
3.5 Gemeentelijk beleid	17
4. RANDVOORWAARDEN	
4.1 Algemeen	18
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Brandveiligheid	20
4.6 Bodem	21
4.7 Water	21
4.8 Flora en fauna	21
4.9 Archeologie	23
4.10 Verkeer	24
4.11 Bedrijven en milieuzonering	24
4.12 Kabels en leidingen	24
5. JURIDISCHE ASPECTEN	
5.1 Algemeen	25
5.2 Planregels	25
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7. PROCEDURES / OVERLEG	28

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Maasland Groep BV is voornemens het bestaande bedrijfspand met kantoor uit te gaan breiden. Om na de uitbreiding de bestaande panden bereikbaar te houden is een aangepaste toegang tot het terrein noodzakelijk. Hiervoor is een deel van de naastgelegen grondstrook aangekocht van de gemeente Werkendam. De strook grond heeft een groenbestemming, opgenomen in het bestemmingsplan 'Nieuwe Banne'. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing om deze bestemming te wijzigen in 'bedrijventerreinen'.

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Nieuwe Banne (Sleeuwijk)' vastgesteld door de gemeenteraad op 01 juli 2008. De functie van de betreffende locatie is: 'Groendoeleinden'.

De betreffende strook grond maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: reparatieherziening bedrijfsperven' waar het huidige perceel met bebouwing onder valt.



| Verbeelding bestemmingsplan 'Nieuwe Banne' |

1.3 OPZET VAN DE TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd in de volgende onderdelen: In hoofdstuk 2 wordt een nadere omschrijving gegeven van het plangebied met het bestaande en toekomstige gebruik. Hoofdstuk 3 geeft de beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 schetst de planologische en milieukundige randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 en 6 worden de juridische regeling en de economische haalbaarheid omschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort het doorlopen proces omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 BESTAANDE SITUATIE

De locatie van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de zuidoost zijde van de bebouwde kom van Sleeuwijk. Sleeuwijk is een typisch dijkdorp aan de Merwede. De rivier en de uiterwaarden zijn zeer bepalend voor de structuur van het dorp. De locatie vormt de overgang tussen het bedrijventerrein De Hoogjens en de nieuwbouwlocatie 'Nieuwe Banne'.



| stedenbouwkundig plan 2008, bron: beeldkwaliteitsplan Nieuwe Banne te Sleeuwijk, BRO |

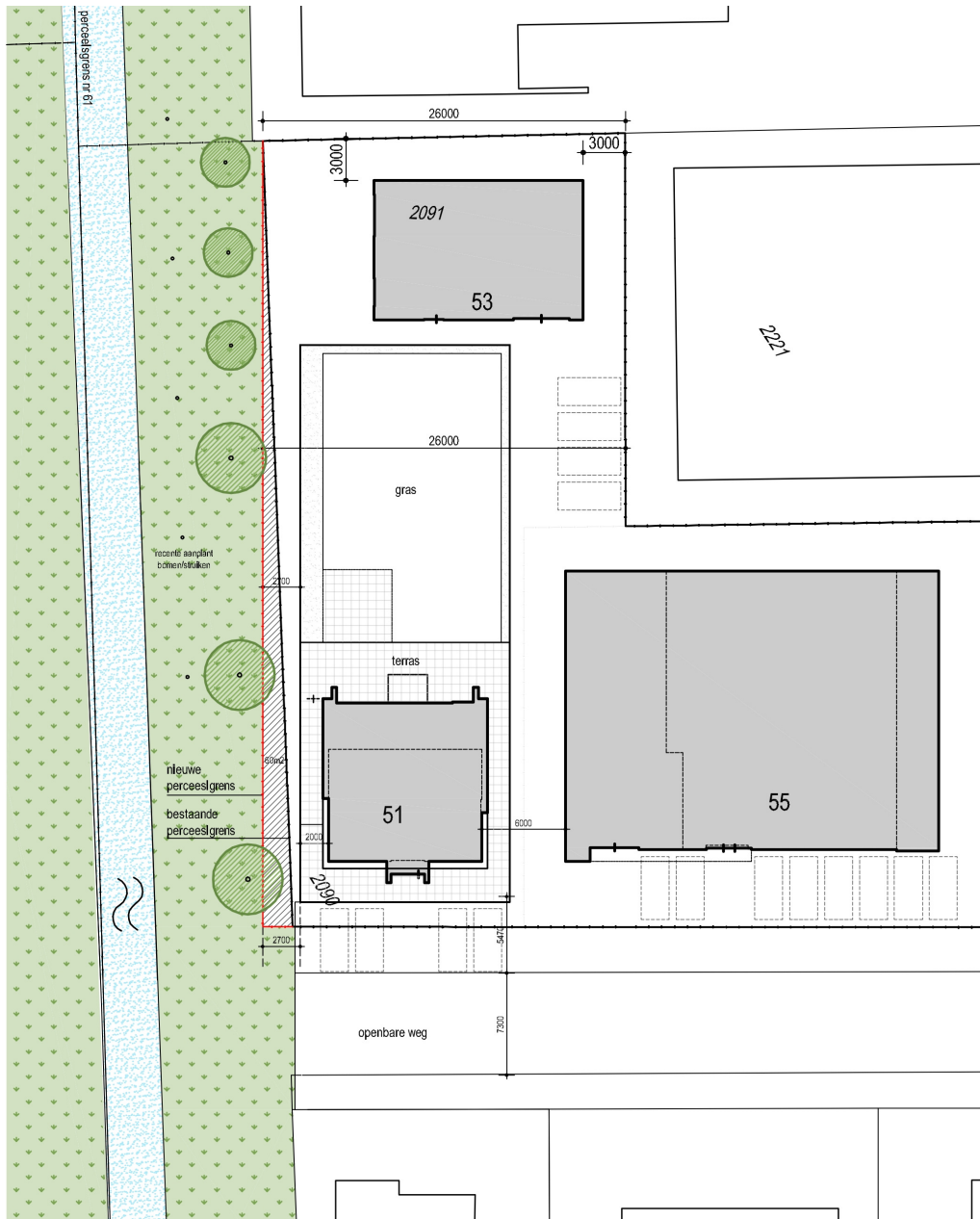
Maasland Groep BV is in de huidige situatie gehuisvest in drie panden aan De Hoogjens 51-55a. Deze panden bevatten het kantoor, bedrijfsruimte met showroom en een werkplaats. Deze drie panden zijn niet met elkaar verbonden. Op dit moment ligt de ontsluiting van de werkplaats, gelegen aan de achterzijde van het terrein, tussen het kantoor en de bedrijfsruimte met showroom.

Rond het kantoor, dat eerder in gebruik was als woning, ligt een natuursteen plateau waarin een aantal perken en een grasveld opgenomen zijn. Direct grenzend aan dit natuursteen plateau ligt het betreffende stuk grond dat het onderwerp is van deze bestemmingswijziging. Het betreft een stuk grond met een oppervlakte van 60 m² in de vorm van een driehoek/spie. Aan de zijde van De Hoogjens betreft de breedte van de strook ca. 2,15 m¹ en aan de achterzijde van het perceel loopt deze tot 0 m¹. Slechts een klein deel van de totale groenstrook is dus onderdeel van deze bestemmingswijziging. Het overige deel van de groenstrook behoudt haar huidige bestemming, te weten 'groendoeleinden' en blijft eigendom van de gemeente Werkendam. De nieuwe grens loopt evenwijdig met de bestaande oostgrens van de naastgelegen kavel van Maasland Groep BV.

De groenstrook wordt aan de westzijde beëindigd door een sloot die grenst aan het uitbreidingsgebied Nieuwe Banne. De strook bestaat geheel uit gras met daarin nieuw aangeplante bomen en stuiken. Dichter bij de woning staat een bomenrij. De nieuwe bestemmingsgrens ligt binnen deze bomenrij, de bestaande bomen zullen gehandhaafd blijven. Tussen de bomenrij en het natuursteen plateau ligt een looppaadje met aan beide zijden daarvan lage beplanting als onderdeel van de tuin behorend bij de panden van Maasland Groep BV. Het aantal soorten beplanting is zeer divers maar heeft geen speciale kwaliteit in zich, ze kan in iedere tuin gevonden worden. De bestaande grens ligt op ca. 0,65 m van het bestaande natuursteenplateau en zal op ca. 2,7 m komen te liggen zoals aangegeven op de verbeelding.



| Foto bestaande situatie, met globale bestemmingsgrens |



2.2 BEOOGDE SITUATIE

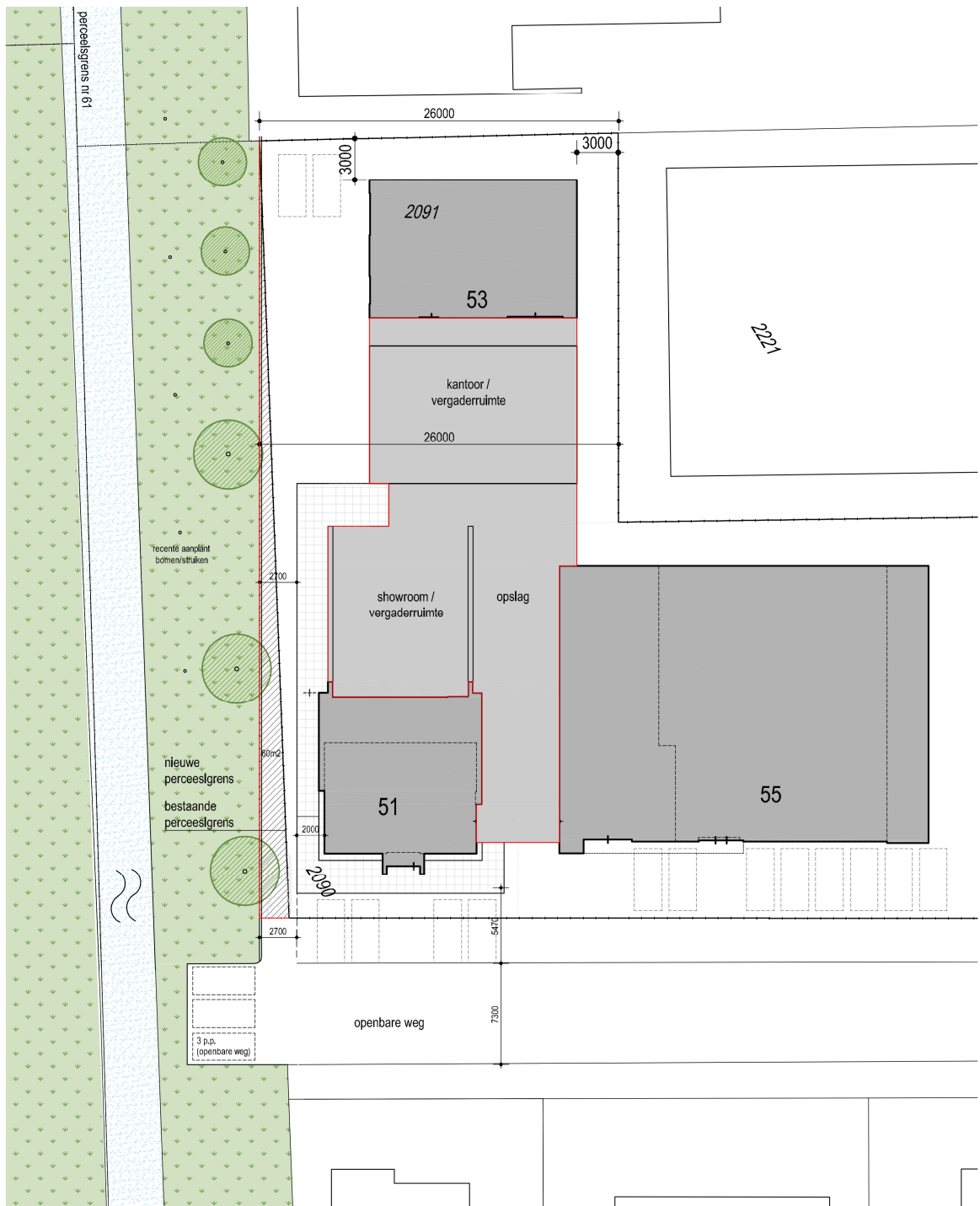
Maasland Groep BV is een bedrijf dat groeit. Ondanks de uitbreiding van een aantal jaren geleden is de huidige ruimte ontoereikend om de bedrijfsactiviteiten te kunnen huisvesten. Om toch op de huidige locatie in Sleeuwijk te kunnen blijven is gezocht naar een mogelijkheid om de bestaande panden uit te breiden om zo te kunnen voorzien in de toegenomen ruimtebehoefte. Op deze wijze kan Maasland Groep BV onderdeel uit blijven maken van Sleeuwijk en kan het voorzien in een stuk werkgelegenheid in de regio.

De uitbreiding omvat de verbinding van de bestaande panden waardoor enerzijds meer ruimte ontstaat voor kantoor- en bedrijfsfuncties en anderzijds wordt de interne logistiek verder bevorderd. Op architectonisch vlak worden deze drie panden met behoud van hun eigen identiteit met elkaar verbonden. In de uitbreiding wordt kantoorruimte, vergaderruimte en showroom toegevoegd aan de zijde van de groenstrook. Tussen het bestaande kantoor en de bedrijfsruimte wordt extra opslag toegevoegd. Het betreft een kantoor- en lichte industrie functie waarbij weinig geluid geproduceerd wordt.

De huidige ontsluiting van de werkplaats, gelegen aan de achterzijde van het perceel, komt met deze uitbreiding te vervallen. De enige mogelijkheid om de werkplaats te blijven ontsluiten is door een voorziening aan de zijde van de groenstrook te maken zoals omschreven in deze onderbouwing. Er kan dan eveneens voorzien worden in de realisatie van extra parkeerplaatsen, dit gebeurt op het huidige perceel van Maasland Groep BV.

In overeenstemming met de gemeente Werkendam is een stuk grond met een oppervlakte van 60m² aangekocht. Deze strook heeft de vorm van een driehoek/spie. Aan de zijde van De Hoogjens heeft de strook een breedte van ca. 2,15 m¹ en loopt tot 0 m¹. De strook sluit aan op de huidige kavelgrens van Maasland Groep. De breedte van de strook is zo gekozen zodat er precies een auto kan passeren om op het achter terrein te komen. Op deze wijze is er zo min mogelijk grond nodig.

Zoals omschreven in paragraaf 1.3 heeft de bestaande groenstrook de functie 'groendoeleinden'. Deze bestemming verandert in bestemming 'bedrijventerrein' zonder bouwmogelijkheden. De strook zal slechts gebruikt worden om een nieuwe toegang te kunnen maken om de achterliggende werkplaats bereikbaar te houden.



| plattegrond en impressie toekomstige situatie |

3. BELEIDSKADER

3.1 ALGEMEEN

Naast de functionele en ruimtelijke inpasbaarheid dient het bestemmingsplan tevens in overeenstemming te zijn met het ruimtelijk beleid van landelijke, provinciale en plaatselijke overheid. Het bestemmingsplan is getoetst op dit ruimtelijk beleid.

3.2 RIJKSBELEID

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk een kader voor de ambities tot 2040 en worden de doelen, belangen en opgaven tot 2028 omschreven. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is het nieuwe politieke accent door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste daar groei, stagnatie en krimp gelijktijdig in verschillende regio's plaats kan vinden.

Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijksbeleid verbindt de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit waarin de gebruiker centraal wordt gezet. De hoofdlijn in de SVIR is een verder terugtrekkende overheid die meer verantwoordelijkheden legt bij de provinciale, regionale en gemeentelijke overheden. Er wordt op deze wijze ruimte gemaakt voor maatwerk. Er zijn een aantal gebieden waar deze taak echter primair bij het Rijk blijft:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (o.a. mainports)
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (o.a. infrastructuur)
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn (o.a. werelderfgoed)

Naast deze uitgangspunten heeft het Rijk 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Gekoppeld aan deze verantwoordelijkheid stelt het Rijk zich doelen voor de middellange termijn (2028) en de lange termijn (2040) om Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan op geen enkele wijze het rijksbeleid raakt.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De structuurvisie is op 1 oktober 2011 vastgesteld en per 1 januari 2012 in werking getreden. Op 11 mei hebben de Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 vastgesteld, die op 1 juni 2012 in werking is getreden. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen:

01. Regionale contrasten;
02. Een multifunctioneel landelijk gebied;
03. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
04. Een betere waterveiligheid door preventie;
05. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
06. Ruimte voor duurzame energie;
07. Concentratie van verstedelijking;
08. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
09. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Om deze ruimtelijke belangen te kunnen behartigen zijn deze uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' wordt omschreven op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Er zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur.

Onderhavige locatie valt onder stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied (zie ook bijgevoegde plankaart).



Legenda

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	

Verordening ruimte

De Verordening Ruimte is op 14 maart 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en het rijk. De Verordening Ruimte stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Ten opzichte van de vorige Verordening Ruimte uit 2012 gaat de Verordening Ruimte die in 2014 in werking is getreden onder andere in op compensatiebeleid vanwege aantastingen van de ecologische hoofdstructuur, De ontwikkeling van veehouderijen richting een zorgvuldige veehouderij, mestbewerking en de mogelijkheden voor (regionaal) maatwerk.

Het onderhavig plan valt onder 'bestaand stedelijk gebied'. Daaronder wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen de als stedelijk gebied aangewezen gronden is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Zoals reeds omschreven onder Structuurvisie Ruimtelijke ordening valt de onderhavige locatie onder stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied (zie ook bijgevoegde plankaart). De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden.

Aangezien onderhavige locatie in het bestaand stedelijk gebied valt kan geconcludeerd worden dat het initiatief in lijn is met de Verordening Ruimte.

3.4 REGIONAAL BELEID

StructuurvisiePlus

Door de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het Hoogheemraadschap Alm en Biesbos (tegenwoordig waterschap Rivierenland) is in 2004 de StructuurvisiePlus opgesteld. De initiatiefnemers hebben met de StructuurvisiePlus drie speerpunten voor ogen voor het Land van Heusden en Altena:

1. aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
2. vernieuwing en afstemming van het ruimtelijke beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie;
3. het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

De StructuurvisiePlus geeft een oplossingsrichting aan voor de vier belangrijkste ruimtelijke vraagstukken:

1. Bied binnen de regio ruimte voor eigen streekgebonden bedrijven. Zoek ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen in één regionale oplossing. Accepteer dat grote en niet-streekgebonden bedrijven zullen uitwijken naar de stedelijke regio's.
2. Woonwensen en leefbaarheid. Zorg dat bewoners uit de afzonderlijke kernen hun woonwensen kunnen realiseren en zorg dat de beschikbaarheid van voorzieningen daarop wordt afgestemd. Los knelpunten in de verkeersstructuur op.
3. Vitaal en recreatief aantrekkelijk landelijk gebied. Zorg dat het gebied als recreatief aantrekkelijke omgeving beschikbaar is voor de eigen bewoners en voor recreanten, die op het specifieke karakter van het gebied afkomen. Zorg dat de landbouw zich kan ontplooiën als vitale veelzijdige drager van het landelijke gebied.
4. Water als ordenend principe. Zorg dat het gebied voorbereid is op (eventuele) ruimtelijke claims in het kader van 'Ruimte voor de Rivier tot 2050'. Zoek ruimte voor de rivier. Zorg voor mogelijkheden om polderwater vast te houden, met name in perioden met extreme neerslaghoeveelheden. Kortom: vergroot de veiligheid en voorkom wateroverlast.

-
-
-
-

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 verbeterd.

In het eerste punt van de structuurvisie wordt benadrukt dat werk en werkgelegenheid een regionale zaak is. Onderhavig plan is een voorbeeld van een ruimtelijke ingreep die juist dit punt mogelijk maakt. Het plan is dus in lijn met het regionaal beleid.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Werkendam is in werking getreden op 14 februari 2011. De welstandsnota omvat een stelsel van beoordelingscriteria onderverdeeld in algemene criteria, gebiedscriteria en objectcriteria. Deze criteria vormen samen het beleidskader waarbinnen het welstandstoezicht uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de 'redelijke eisen' van welstand. Dit is verder toegelicht in de gebiedscriteria waarin per kern een nadere toelichting is gegeven.

De toekomstige functie van het onderhavig plan is 'bedrijventerrein', in de Welstandsnota aangeduid als 'B2-bedrijventerreinen'. Het gaat echter om een functieverandering naar 'bedrijventerrein' zonder bouwmogelijkheden. De Welstandsnota zal in deze dus geen belemmering zijn.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 INLEIDING

Ieder bestemmingsplan dient te voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten. Dit is mede bepalend of een nieuw bestemmingsplan ook uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk worden alle relevante planologische (milieukundige) aspecten besproken.

4.2 GELUID

Toetsingskader:

In de wet Geluidshinder is bepaald dat er voor geluidgevoelige functies, zoals woningen, de geluidsbelasting voor deze woning onderzocht dient te worden. Het betreft wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Er dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden indien het plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en indien het plan mogelijkheden biedt voor:

1. de realisatie van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
2. de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
3. functiewijzigingen van een niet-geluidgevoelige functie in een geluidgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

beoordeling / conclusie:

In onderhavig plan is geen sprake van geluidgevoelige objecten, de aanleg van wegen of functieverandering van een niet-geluidgevoelige functie naar een geluidgevoelige functie. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader:

Sinds 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Dit is een van de maatregelen die de overheid getroffen heeft om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
3. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
4. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het Besluit NIBM

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. De wettelijke ondergrens voor onderzoek naar de luchtkwaliteit ligt bij de bouw van meer dan 1500 woningen.

beoordeling / conclusie:

Onderhavig plan betreft de invulling van een kleine strook grond t.b.v. de ontsluiting van de werkplaats. Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader:

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van risico's voor de directe omgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden of er risicovolle activiteiten en/of nabij het plangebied aanwezig zijn. De handelingen hebben betrekking op de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's worden beoordeeld op twee schaalniveaus:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico betreft het risico dat in één jaar een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft het risico dat in één jaar een groep van 10 personen of meer gelijktijdig komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is eveneens een indicatie voor de te verwachten maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

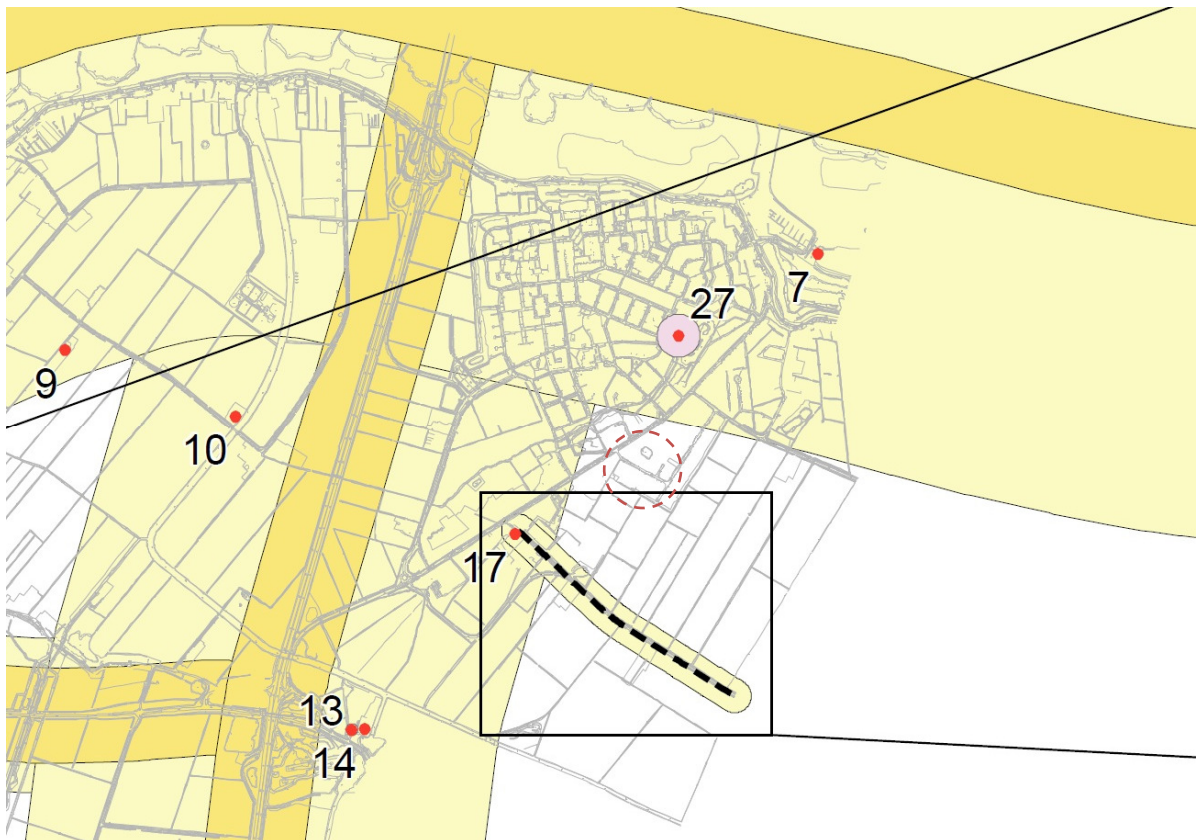
Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) omvat milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid. Er dient getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, restaurants en hotels.

Volgens de risicokaart beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Werkendam zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd die invloed hebben op onderhavig plan. Ook de transportroutes van gevaarlijke stoffen liggen niet in de directe omgeving van het plangebied.

Er zijn geen bronnen die in het kader van de externe veiligheid die een belemmering vormen van onderhavig plan.



| risicokaart externe veiligheid gemeente Werkendam |

4.5 BRANDVEILIGHEID

Toetsingskader:

In verband met de brandveiligheid gelden ingevolge het Bouwbesluit 2012 en het Handboek Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid (NVBR), voor ruimtelijke ontwikkelingen een aantal uitgangspunten. Aangezien in het plangebied geen bebouwing gerealiseerd mag worden zal dit geen belemmering zijn voor onderhavig plan.

beoordeling / conclusie:

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing, brandveiligheid zal derhalve geen belemmering vormen voor onderhavig plan.

4.6 BODEM

Toetsingskader:

In het landelijk beleid wordt uitgegaan van het principe dat de bodem geschikt dien te zijn voor de functie waarvoor de locatie beoogd is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwe Banne zijn enkele onderzoeken verricht naar de bodemkwaliteit. Het betreffende de volgende rapporten:

1. Verkennend bodemonderzoek nabij de Roef (sectie S nr. 185) te Sleenwijk, (april 2006, Geofox-Lexmond);
2. Verkennend bodemonderzoek nabij de Roef (sectie S nr. 187, 189, 1571) te Sleenwijk, (april 2006, Geofox-Lexmond);

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwe Banne is vastgesteld: 'Uit de resultaten en conclusies van de verkennende bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling oplevert.'

Strikt genomen zijn bovengenoemde onderzoeken niet recent genoeg uitgevoerd om te kunnen dienen als onderbouwing van onderhavig plan. Gezien de huidige functie van de grond, te weten 'groendoeleinden', en de wetenschap dat de grond de afgelopen jaren niet geroerd is kan gesteld worden dat het gedane onderzoek nog steeds relevant is voor onderhavig plan. Daarnaast is de strook in onderhoud van de gemeente Werkendam wat zekerheid geeft over het gebruik en door het periodieke onderhoud ook de garantie geeft dat er controle is over de gronden.

beoordeling / conclusie:

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.7 WATER

Toetsingskader:

Het is vanaf 1 november 2003 verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Het gaat hierbij om inzichtelijk te maken wat de effecten van het initiatief zijn op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets wint de gemeente wateradvies is bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Het waterschap hanteert in de watertoets een compensatieplicht in het stedelijk gebied bij een toename van 500 m² verhard oppervlak. Gezien de beperkte toename van de verharding, te weten ca. 240m² in de totale ontwikkeling, is compensatie niet noodzakelijk.

beoordeling / conclusie:

Het aspect water vormt, gezien de beperkte toename van verhard oppervlak, geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.8 FLORA EN FAUNA

Toetsingskader:

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd zijn, met name de beschermde natuurmonumenten en Natura 2000

- gebieden. De wetgeving voor flora- en fauna beheer valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. In de Natuurbeschermingswet 1998 ligt de gebiedsbescherming verankerd samen met de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijnen.

4.8.1 Gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt ten oosten van het Natura 2000 gebied Biesbos. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de waardevolle elementen van dit gebied gewaarborgd te blijven. Het plangebied ligt echter in bestaand stedelijke omgeving, ver verwijderd van het Natura 2000 gebied. Bij de bestemmingsplanprocedure voor het plangebied Nieuwe Banne, waar onderhavig plangebied onderdeel vanuit maakt, is in 2006 onderzoek gedaan door Staro Bos- en natuurbeheer naar de aanwezige natuurwaarden. In dat rapport is het karakter van het gehele plangebied Nieuwe Banne omschreven, zijnde akkers en weiden. Aan De Roef, geheel aan de zuidzijde van het plangebied, is een vijver gelegen omringd met bos en struweel dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De waterpartij is in de ruimtelijk plannen gehandhaafd.

beoordeling / conclusie:

Geconcludeerd is dat in het kader van gebiedsbescherming slechts de waterpartij met bos en struweel aan De Roef (ver verwijderd van onderhavige locatie) onderdeel uitmaakt van de EHS en dat het plangebied geen deel uit maakt van Natura 2000 gebied. Gezien de conclusie uit het rapport van Staro bos- en natuurbeheer kan gesteld worden dat in het kader van de Natuurbeschermingswet geen belemmeringen voor onderhavig plan aan de orde zijn.

4.8.2 Soortenbescherming:

De Flora- en faunawet die op 1 april 2012 in werking is getreden behandelt de soortbescherming. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangaande de soortenbescherming. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met individuele dier- en plantensoorten die bescherming genieten. Ongeacht waar deze voorkomen, dit in tegenstelling tot de eerder genoemde gebiedsbescherming. In de Flora- en faunawet staan de bepalingen over de bescherming van soorten. Een bouwplan mag er niet toe leiden dat eventuele aanwezige beschermde planten- en diersoorten worden aangetast.

Bij de bestemmingsplanprocedure voor het plangebied Nieuwe Banne, waar onderhavig plangebied onderdeel vanuit maakt, is in 2006 en 2007 onderzoek gedaan door Staro Bos- en natuurbeheer naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Zie verder de toelichting van 'Bestemmingsplan Nieuwe Banne (Sleeuwijk)' opgesteld door Croonen Adviseurs in opdracht van de gemeente Werkendam. Er is geconcludeerd dat de in het plangebied aanwezige natuurwaarden geen belemmering vormen voor de realisering van het toenmalige bestemmingsplan.

Onderhavig plan vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en het bovengenoemde plangebied. Onderhavig plangebied met een grootte van 60m², direct gelegen naast het bedrijventerrein vervult een ondergeschikte positie in het totale plangebied. Daarnaast is de strook ingevuld met een tuinpadje waar verschillende tuinplanten langs staan zonder bijzondere kwaliteit. De inrichting van het gebied is bewust zo gekozen dat de naastgelegen bomenrij, die een duidelijke scheiding vormt tussen het bedrijventerrein en het geplande woongebied, gehandhaafd kan blijven. De gemeente heeft een aantal bomen en struiken aangeplant die samen met de bestaande bomenrij een mooie buffer vormt. De ingreep in onderhavig plan probeert waar mogelijk deze overgang helder te houden en te respecteren. Tevens dient in ogenschouw genomen te worden dat er in onderhavig plan slechts verharding aangebracht wordt en er geen bouw mogelijkheden zijn die negatieve effecten zouden kunnen hebben.

beoordeling / conclusie:

Het aangehaalde rapport uit het bestemmingsplan 'Nieuwe Banne' behandelt afzonderlijk de te verwachten soorten. Het rapport geeft duidelijk aan dat bij de bouw van deze uitbreidingswijk geen negatieve effecten te verwachten zijn voor vleermuizen en de meeste vogelsoorten. Deze conclusie geldt eveneens voor onderhavig plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de natuurwaarden in het plangebied geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

4.9 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader:

De Wet op de archeologische monumentenzorg uit 2007 heeft als doel om waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem te behouden. De betreffende gemeente heeft de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische waarde van de grond alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen aan te wijzen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (R.C.E.) spreekt haar verwachting uit over de mogelijk te verwachten archeologische vondsten in de bodem. De gemeente Werkendam heeft de archeologische kansen- en verwachtingenkaart als uitgangspunt genomen in de verdere uitwerking van het beleid.

beoordeling / conclusie:

Het plangebied heeft een 'lage archeologische verwachting' zoals aangegeven op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Werkendam.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt van onderhavig plan.



| Archeologische Beleidskaart gemeente Werkendam |

4.10 VERKEER

Toetsingskader:

Met de voorgenomen uitbreiding van Maasland Groep BV verandert de routing op het terrein en zal het aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernorm van de gemeente Werkendam toenemen. In de huidige situatie vindt het laden en lossen plaats vanaf De Hoogjens direct naar het bedrijfsgebouw gelegen aan De Hoogjens. In de toekomstige situatie zal het laden en lossen gescheiden worden met twee afzonderlijke toegangen voor inkomende goederen en uitgaande goederen. Beide liggen aan De Hoogjens, dit heeft derhalve geen invloed op het plangebied.

De toegang tot de werkplaats aan de achterzijde van het perceel ligt in de huidige situatie tussen het kantoor en het bedrijfsgebouw aan De Hoogjens. Deze toegang zal na de uitbreiding verplaatst worden naar de rand van het perceel en komt (deels) te liggen op het plangebied. Het verplaatsen van deze in/uitrit maakt het mogelijk dat Maasland Groep BV kan uitbreiden zodat de werkzaamheden op de bestaande locatie kan worden uitgevoerd. In de huidige situatie vindt een zeer beperkt aantal verkeerbewegingen per dag plaats tussen De Hoogjens en de werkplaats. De verwachting is dat dit aantal niet verder toe zal nemen omdat de oppervlakte van de werkplaats niet wijzigt en de activiteiten in dit deel van het gebouw gelijk blijven.

Om aan de geldende parkeernormen van de gemeente Werkendam te kunnen voldoen zal een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein toegevoegd worden. Deze worden naast de voorgenomen uitbreiding gerealiseerd op het bestaande perceel. Hoeveel dit er moeten zijn wordt getoetst in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor deze uitbreiding. De toegang tot deze parkeerplaatsen is middels de te verplaatsen inrit die (deels) gerealiseerd wordt op het plangebied. Om het aantal verkeersbewegingen te minimaliseren zullen deze plaatsen gebruikt worden door het personeel van Maasland Groep BV. Bezoekers kunnen aan de voorzijde van de panden parkeren (direct aan De Hoogjens). Op deze wijze blijft het aantal verkeersbewegingen beperkt.

beoordeling / conclusie:

Het aspect verkeer vormt, gezien het zeer beperkte aantal verkeersbewegingen, geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.11 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader:

Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen is het begrip milieuzonering geïntroduceerd. Het gaat hier om de samenhang tussen milieugevoelige functies zoals wonen naast de bedrijfsvoering en milieuruimte van milieubelastende functies. Er dient gezorgd te worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Milieuzonering wordt gehanteerd om tot een goede ruimtelijke toetsing te kunnen komen van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten. Het gaat hierbij om geluid. Gevaar, geur en stof. Er wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' die in beginsel alleen van toepassing is op nieuwe situaties.

beoordeling / conclusie:

Het betreft een bestaande situatie waarin een uitbreiding plaatsvindt binnen het bestaande bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk reparatieherziening bedrijfspercelen'. Onderhavig plangebied (als onderdeel van bestemmingsplan Nieuwe Banne) mag niet bebouwd worden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

Ten tijde van de realisatie zal een Klic-melding worden uitgevoerd.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 ALGEMEEN

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de planregels en de verbeelding. De planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1. Toelichting; planbeschrijving aangevuld met de juridische opzet
2. Planregels; (eventuele) bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen met daarbij eventuele afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.
3. Verbeelding; visualisering van de bestemming(en).

5.2 PLANREGELS

De planregels zijn in vier hoofdstukken opgedeeld. Hoofdstuk 1 bevat de algemene bepalingen die voor het gehele plangebied gelden. Hoofdstuk 2 gaat in op de bestemming(en) en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat algemene regels aangaande anti-dubbeltelbepalingen, algemene bouwregels en eventuele afwijkings- en wijzigingsregels. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotbepaling.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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 Bestemmingsregels

Bedrijventerrein

Deze bestemming betreft het nieuwe bestemmingsvlak zoals aangegeven op de verbeelding. Deze strook is primair bedoeld om de bedrijfsruimte op het naastgelegen perceel toegankelijk te houden. Dit hoofdstuk wordt onderverdeeld in:

Bestemmingsomschrijving

Bouwregels

Nadere eisen

Specifieke gebruiksregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbelregel

Algemene gebruiksregels

Algemene wijzigingsregels

Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepaling

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wro dient bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling een exploitatieplan opgesteld te worden. De gemeenteraad kan hier echter van afwijken als het kostenverhaal anderszins is verzekerd zoals omschreven in de bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a t/m c.

De initiatiefnemer zal zelf het gehele plan financieren waardoor de economische haalbaarheid gewaarborgd is. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin afspraken gemaakt worden over het verhaal van kosten.

7. PROCEDURES / OVERLEG

In het kader van ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties, alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. In goed overleg met de gemeente Werkendam zullen de benodigde procedures doorlopen worden om tot de vaststelling van het bestemmingsplan te komen.

Terinzagelegging:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: De Hoogjens 51-55a' heeft van 13 juni 2014 tot en met 24 juli 2014 ter inzage gelegen.

Vaststelling:

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: De Hoogjens 51-55a' in haar vergadering van 07 oktober 2014 vastgesteld.

