

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Kern Sleeuwijk: 't Zand 23-27

GEMEENTE WERKENDAM

Opdrachtnummer : 84.15
IDnr. : NL.IMRO.0870.02BP1142Kszand23eo-VA01
Datum : april 2018
Versie : v3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 10 april 2018 / nr. 2018-002015

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	NIEUWE SITUATIE.....	13
2.3	VERTALING IN HET NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	13
3	BELEIDSKADER.....	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
4	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN.....	24
4.1	GELUID	24
4.2	BODEM	24
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	25
4.4	WATER.....	27
4.5	LUCHTKWALITEIT	30
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	32
4.7	ECOLOGIE	34
4.8	ARCHEOLOGIE	36
4.9	CULTUURHISTORIE	38
4.10	VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING	39
5	JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1	INLEIDING.....	41
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	42
5.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	43
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	46
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
7.1	INSPRAAK EN VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	47
7.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	47

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel 't Zand 27 aan de rand van de kern Sleeuwijk staat een gebouw waarin voorheen de winkel van de Babystunter (verkoop van babymeubelen en aanverwante goederen) gevestigd was.

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' is aan dit pand en direct aangrenzende gronden een bestemming toegekend waarbinnen winkelvestiging (detailhandel) zonder enige belemmering is toegestaan. Hoewel de winkel van de Babystunter daarmee positief bestemd was, zijn nieuwe winkels uit andere branches op deze locatie vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt niet zonder meer gewenst. Zeker ook in relatie tot het relatief nieuwe winkelcentrum in Sleeuwijk 'De Nieuwe S' op de hoek van de Transvaal en de Eikenlaan, waar juist een concentratie van detailhandel aanwezig is.

Het beleid van de gemeente is om detailhandel in dit nieuwe winkelcentrum te concentreren en het oppervlak voor detailhandel buiten het winkelcentrum niet te laten toenemen. In dit kader heeft de gemeenteraad van Werkendam voor de gronden aan 't Zand 23, 25 en 27 te Sleeuwijk op 15 december 2015 een zogenaamd voorbereidingsbesluit genomen. Naar aanleiding van dit voorbereidingsbesluit is door de eigenaar van de gronden een plan opgesteld om de locatie te herontwikkelen voor 4 woon/werklocaties.

Het voorbereidingsbesluit is vervolgens een keer verlengd en bij besluit van op 5 juli 2016 gedeeltelijk ingetrokken. Laatste in verband met het (tijdelijk) toestaan van een jongeren centrum in een gedeelte van het pand op het perceel 't Zand 27.

Nu de plannen voor de beoogde herontwikkeling van de gronden aan 't Zand 23, 25 en 27 niet haalbaar zijn gebleken is de gemeente voornemens een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarbij de geldende bestemming zodanig wordt aangepast dat dit beter aansluit bij de directe omgeving. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

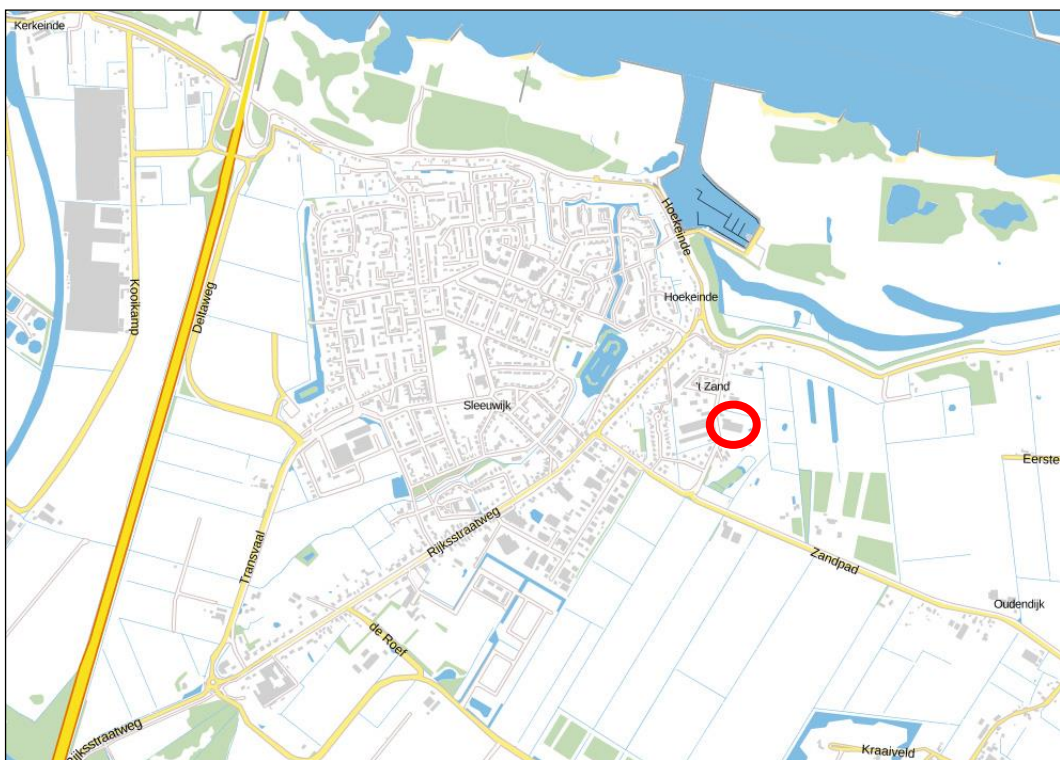
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de gronden aan 't Zand 23, 25 en 27 binnen de bebouwde kom van Sleeuwijk.

Het gebied maakt deel uit van het bedrijventerrein 't Zand ten oosten van de kern Sleeuwijk. Het plangebied is ca. 4.585 m² groot en beslaat een (gedeelte) van een perceel dat bekend staat onder gemeente Werkendam, sectie S, perceelnummer 677.

Het gebied ligt aan de rand van de kern Sleeuwijk op de overgang naar het aangrenzende buitengebied. Het plangebied grenst in het noorden aan bedrijfspercelen die deel uitmaken van het bedrijventerrein 't Zand. Ten oosten en zuiden grenst het gebied aan gronden met een agrarische bestemming die voor een groot deel ook als zodanig in gebruik zijn. De weg 't Zand zorgt voor de begrenzing van het plan aan de westzijde.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur 1 en 2 weergegeven.



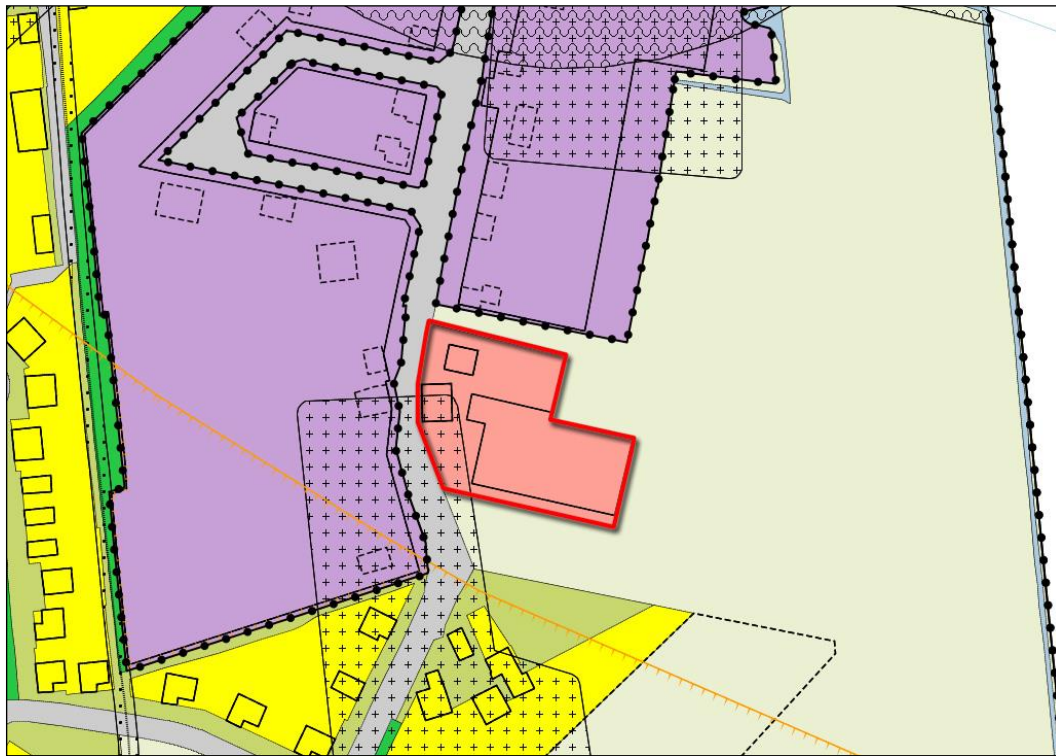
Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart (bron: Kadaster)



Figuur 2: Begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 22 mei 2012 en is onherroepelijk.



Figuur 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk', met begrenzing plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' als bedoeld in artikel 6 van de bijbehorende regels. Gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn onder andere bestemd voor detailhandel, al dan niet in combinatie met ondergeschikte kantoorvoorzieningen. Detailhandel wordt in het plan gedefinieerd als het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Verder is de bestaande bebouwing op 't Zand 23 en 't Zand 25 specifiek aangeduid als 'bedrijfswoning'.

Bebouwing is toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte is specifiek op de verbeelding aangeduid.

Daarnaast is op een deel van de gronden in het zuidoosten van plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing in verband met de bescherming van (mogelijk) aanwezige archeologische resten. Volgens

deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten.
Deze onderzoeksplicht / vergunningplicht is uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing op dezelfde locatie, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.
Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is er specifiek voor het plangebied een voorbereidingsbesluit (d.d. 15 december 2015) van toepassing. Het voorbereidingsbesluit is vervolgens een keer verlengd en bij besluit van op 5 juli 2016 gedeeltelijk ingetrokken. Laatste in verband met het (tijdelijk) toestaan van een jongerencentrum in een gedeelte van het pand op het perceel 't Zand 27.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.
Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan, alsook de nieuwe en beoogde situatie (functiewijziging). Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding en de planregels volgt. Hoofdstuk 6 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 7 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van de kern Sleeuwijk uiteengezet. Vervolgens wordt meer ingezoomd op het plangebied en directe omgeving.

2.1.1 Historische ontwikkeling Sleeuwijk

Sleeuwijk maakt historisch deel uit van het Land van Altena en werd gedurende een lange periode bestuurd vanuit Woudrichem. Sinds 1815 maakte Sleeuwijk deel uit van de gemeente De Werken en Sleeuwijk. In 1950 ging de toen 4218 inwoners tellende gemeente op in de gemeente Werkendam.

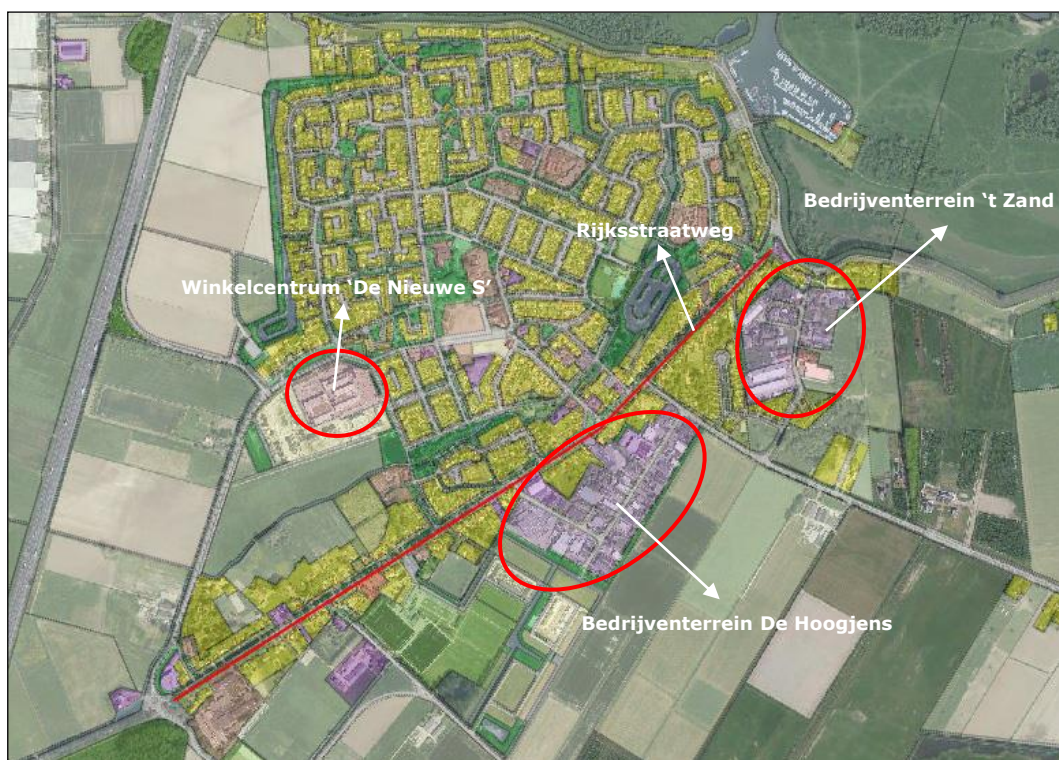
Uit de rechtsbronnen van Woudrichem blijkt dat Sleeuwijk al in 1307 bestond. Haar ontwikkeling dankt het dorp aan de ligging langs de belangrijke verbinding naar het verderop gelegen veer, dat eeuwenlang de zuidelijke oever van de Waal met Gorinchem verbond. De oudste vermelding van het 'vere tote Sleewijc' dateert uit 1327 uit een afschrift van de Leenkamer Holland, en daarmee is het één van de oudste veren van Nederland. Archeologische bewoningssporen zijn nauwelijks bekend, met uitzondering van sporen van vroeg-middeleeuwse bewoning bij de Roef. In 1589 werd de kerk van Sleeuwijk verwoest toen de dijk van de Boven-Merwede werd doorgestoken. Later werd deze kerk weer hersteld. In 1594 werd in opdracht van Willem van Oranje, de Muggenschans gebouwd, alsmede Fort De Werken, op de plaats waar later Fort Altena zou komen. Deze schans werd sinds het begin van het Twaalfjarig Bestand, 1609, niet meer gebruikt. Tot in de 2^e helft van de 20^e eeuw was de schans nog enigszins zichtbaar. Thans is de schans niet meer zichtbaar.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

De dijk en uiterwaarden zijn dominante elementen in de structuur van het dorp. Het landschappelijk raamwerk in het noorden wordt bepaald door de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de Boven-Merwede met haar uiterwaarden. In het oosten is de kleinschalige bebouwing van 't Zand gelegen.

Aan de westzijde is de kern afgerond met een waterloop en populierenlaan. Ten zuiden van Sleeuwijk zijn ontwikkelingsmogelijkheden duidelijk begrensd door De Roef en Transvaal. De harde overgang naar het open polderlandschap, hetgeen kenmerkend is voor dit compacte dorp, blijft hierdoor gehandhaafd.

Het dorp bestaat grotendeels uit 20e-eeuwse woonwijken. De oudste bebouwing is te vinden langs het Hoekeinde en de Rijksstraatweg. Verspreid in de kern zijn diverse (maatschappelijke) voorzieningen gesitueerd.



Figuur 4: Structuur op hoofdlijnen

Op de hoek van de Transvaal en de Eikenlaan is in het relatief nieuwe winkelcentrum 'De Nieuwe S' een concentratie van detailhandel aanwezig. Verder liggen er binnen de kern Sleeuwijk, oostelijk van de Rijksstraatweg, twee bedrijventerreinen: De Hoogjens en 't Zand. De Hoogjens heeft een oppervlakte van 7,5 hectare waarop met name lokale bedrijvigheid is gevestigd. Noordoostelijk van dit terrein ligt bedrijventerrein 't Zand dat een oppervlakte heeft van ca. 7 hectare. Ook hier zijn vooral lokale bedrijven aanwezig.

2.1.3 Plangebied en (directe) omgeving

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Sleeuwijk, aan de rand van het dorp op de overgang naar het aangrenzende buitengebied. De locatie maakt deel uit van het bedrijventerrein 't Zand. Op dit bedrijventerrein zijn verschillende soorten bedrijven aanwezig, zoals een installatiebedrijf, aannemer, bouwmarkt (doe-het-zelfzaak), opslagbedrijven. Deze verscheidenheid aan functies komt ook terug in een mengeling van kleine en middelgrote bedrijfskavels, evenals in de architectuur en uitstraling van bedrijfsgebouwen op terrein. De bedrijfsgebouwen zijn relatief groot van schaal en bestaan over het algemeen uit gesloten, blokvormige volumes in één bouwlaag met een hoogte van 4 tot 7 meter. Naast bedrijfsgebouwen zijn er ook diverse bedrijfswoningen gevestigd. Deze bedrijfswoningen staan vooral aan de voorzijde van het bedrijfsperceel, georiënteerd op de ontsluitingsweg. De bedrijfswoningen wijken qua vorm, schaal en architectuur veelal behoorlijk af van de bedrijfsgebouwen.



Figuur 5: Begrenzing plangebied op de luchtfoto (ingezoomd)

Dit geldt ook voor het plangebied, waarbinnen drie verschillende bebouwingsmassa's aanwezig zijn. Het betreft een gebouw van één bouwlaag met een kap ('t Zand 23) die als bedrijfswoning in gebruik is en een gebouw van twee bouwlagen zonder kap ('t Zand 25), een rijksmonument die voorheen in gebruik was als bollenschuur. De direct aangrenzende gronden zijn als tuin / erf in gebruik.

Ten oosten van deze gebouwen is achterop het perceel een gebouw van ca. 2000 m² groot gesitueerd ('t Zand 27). Het gebouw heeft een bouwhoogte van ca. 6 meter en wijkt door zijn schaal, maat en architectuur af van de twee bedrijfswoningen op het terrein. In dit gebouw was voorheen de winkel van de Babystunter (verkoop van babymeubelen en aanverwante goederen) gevestigd. Momenteel is het voorste deel van het gebouw (tijdelijk) in gebruik door een jongerencentrum. Het overige deel van het pand wordt verhuurd aan een meubelzaak.

Het voorterrein is verhard en werd voorheen gebruikt voor logistiek en parkeren. Momenteel wordt dit deel van het terrein vooral gebruikt als parkeerterrein. Doordat in vergelijking met de direct aangrenzende weg 't Zand een ander bestratingmateriaal is toegepast, is de overgang van privéterrein en openbaar gebied ook duidelijk waarneembaar.

Oostelijk en zuidelijk van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig die voor een groot deel ook als zodanig in gebruik zijn. Meer naar het zuiden, op ongeveer 55 meter van het plangebied, zijn diverse burgerwoningen aanwezig. Bijgaande figuren geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



*Rijksmonument ('t Zand 25) en
bedrijfsgebouw ('t Zand 27) met
voorterrein*



*Bedrijfsgebouw ('t Zand 27) gezien
vanuit het zuidwesten*



Bedrijfswoning ('t Zand 23)



*Bestaande (bedrijfs)gebouwen ten
westen van het plangebied*

Figuur 6: foto's bestaande situatie (bron: Google Streetview)

2.2 Nieuwe Situatie

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' is aan de gronden gelegen op 't Zand 23, 25 en 27 een bestemming toegekend waarbinnen detailhandel uit diverse branches zonder enige belemmering is toegestaan. Naast winkels die normaliter in een winkelcentrum aanwezig zijn (waaronder ook een supermarkt), betekent dit dat ook perifere detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen (bijvoorbeeld meubelwinkels, tuinentra en bouwmarkten) zijn toegestaan.

Hoewel de winkel van de Babystunter daarmee positief bestemd was, zijn nieuwe winkels op deze locatie vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt echter niet zonder meer gewenst. Zeker ook in relatie tot het relatief nieuwe winkelcentrum in Sleeuwijk 'De Nieuwe S' op de hoek van de Transvaal en de Eikenlaan, waar juist een concentratie van detailhandel aanwezig is. Dit uitgangspunt sluit naadloos aan bij het detailhandelsbeleid uit de gemeentelijke structuurvisie om detailhandelsvoorzieningen te clusteren (zie ook paragraaf 3.3.1 van deze plantoelichting).

Met andere woorden, de gemeente wil detailhandel niet overal binnen het dorp Sleeuwijk toestaan, maar juist concentreren zodat sterke en levensvatbare gebieden ontstaan en deze in de toekomst ook blijven bestaan.

Met het voorliggende plan wordt hierop ingespeeld door de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze bestemming sluit naadloos aan bij de belendende bedrijfsperven als onderdeel van het bedrijventerrein 't Zand. Wel is het de bedoeling om de huidige functie (detailhandel in volumineuze goederen) uit te kunnen blijven oefenen. Andere vormen van detailhandel worden expliciet uitgesloten. Daarbij wordt opgemerkt dat het uitsluitend een functiewijziging betreft zonder dat er fysieke ingrepen aan ten grondslag liggen. Verder neemt het ruimtebeslag alsook de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige (planologische) situatie niet toe.

2.3 Vertaling in het nieuwe bestemmingsplan

De beoogde functiewijziging van de gronden 't Zand 23, 25 en 27 is in de regels en op de verbeelding vastgelegd.

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein', waarmee de gronden zijn bestemd voor verschillende typen bedrijvigheid uit maximaal milieucategorie 1 en 2, al dan niet in combinatie met ondergeschikte kantoorvoorzieningen en productiegebonden detailhandel. Daarmee wordt aangesloten bij de beoogde bestemmingsregeling voor de overige en nabijgelegen bedrijfsperven op het bedrijventerrein 't Zand.

Door middel van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is aangegeven dat ter plaatse ook detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan.

In de regels is deze vorm van detailhandel als volgt gedefinieerd:

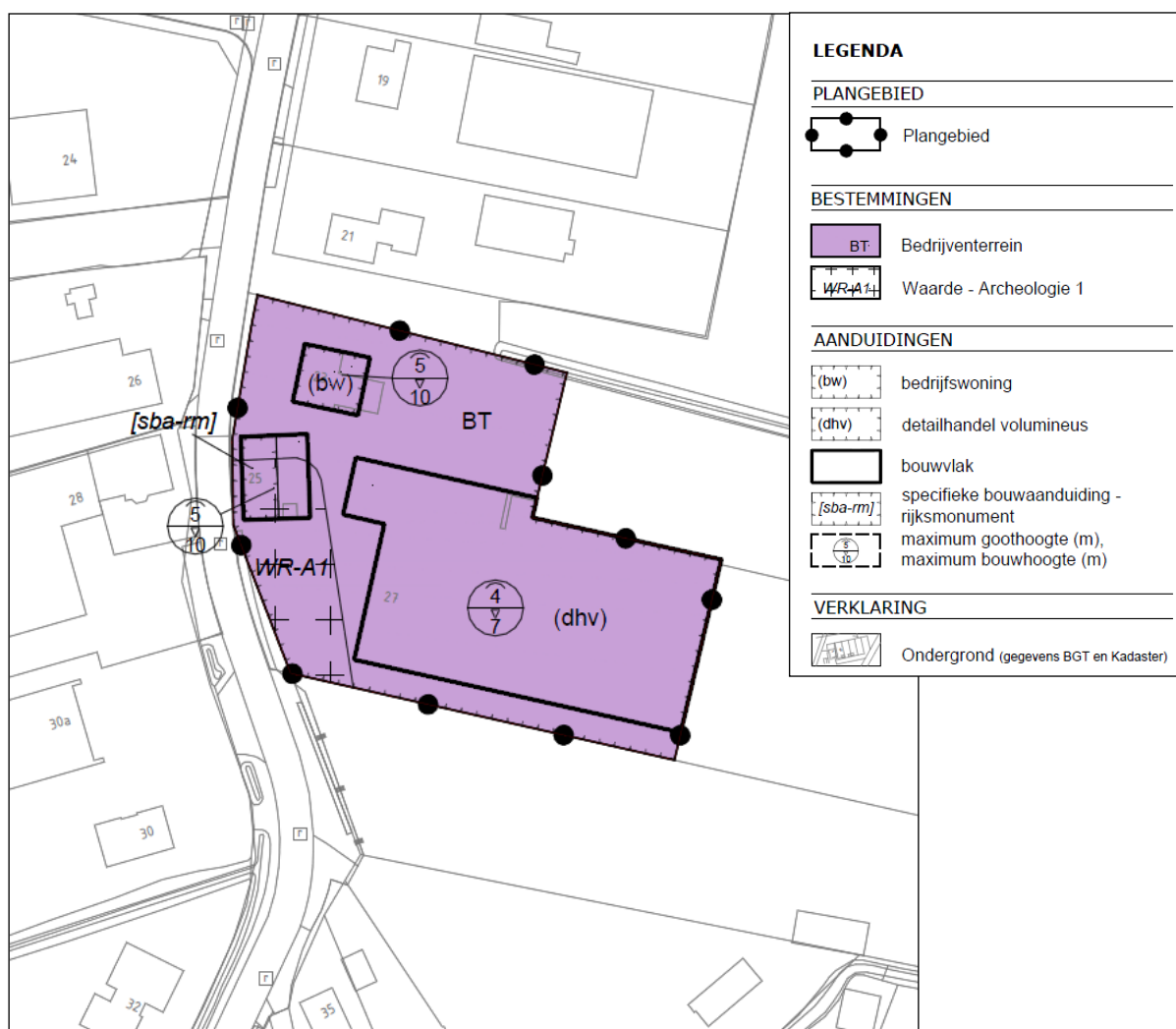
"Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuinrichtingsartikelen, meubelen en woninginrichting, alsook bouwmarkten."

De uitoefening van een andere vorm van detailhandel of dienstverlening is niet toegestaan.

Nieuwe woningen op het bedrijventerrein zijn eveneens niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoning is als zodanig op de verbeelding aangeduid.

Verder zijn de bouw mogelijkheden afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Dit betekent dat er verschillende bouwregels zijn opgenomen, uitgesplitst naar regels voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (inclusief bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij zijn de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak toegestaan. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte (in meters) zijn ook op de verbeelding aangeduid. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erf- en terreinafscheidingen), mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

In bijgaande figuur 7 is de beoogde functiewijzing van de gronden 't Zand 23, 25 en 27 inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: 't Zand 23-27'

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, ontwikkeling van een excellente ruimtelijke-economische structuur en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van het plan, zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende opgemerkt.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging (van detailhandel naar bedrijventerrein) van de gronden aan 't Zand 23, 25 en 27 in Sleeuwijk, zonder dat er fysieke ingrepen aan ten grondslag liggen. Bovendien betreft het een relatief kleinschalige functiewijziging van gronden in een bestaand stedelijk gebied en op een bestaand bedrijventerrein waar in het verleden een winkel (verkoop van babymeubelen en aanverwante goederen) gevestigd was.

Belangrijk daarbij is dat het ruimtebeslag alsook de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige (planologische) situatie niet toenemen. Daarmee is in het voorliggende plan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 10 december 2014 (zaaknummer 201310814/1/R1), alsook 20 april 2016 (zaaknummer 201503895/1/R2).

In laatstgenoemde uitspraak wordt specifiek geoordeeld dat:

"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling."

Op grond van bovenstaande motivering en uitspraken wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan geen sprake is van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling'.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Bovendien wordt met voorliggend plan uitsluitend een functiewijziging binnen een bestaand stedelijk gebied beoogd, zonder dat hier fysieke ingrepen aan ten grondslag liggen. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, Waterwet, etc.. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie uit 2008, de Paraplunota Ruimtelijke Ordening, de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 en de gebiedsplannen (waaronder gebiedsplan Wijde Biesbosch).

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' vast. Deze herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden en is een gedeeltelijke actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

In de Structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groen-blauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

Stedelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil binnen de stedelijke structuur onder meer het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

6. Versterking van de economische clusters.

Kernen in het landelijk gebied

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het plangebied behoort tot de kernen in het landelijk gebied. Om die reden wordt onderstaand uitsluitend ingegaan op het perspectief voor dit gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Beleid

1. Algemeen

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) voorwaarde.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

3. De relatie tot de hoofdinfrastructuur

De infrastructuur is belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte van Noord-Brabant. De provincie wil buiten het stedelijk concentratiegebied geen verdere groei van verstedelijking langs hoofdwegen. Daar is het doel juist de identiteit van het landschap dat de (hoofd)weg doorsnijdt optimaal beleefbaar te maken.

4. Voorzieningen

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging (van detailhandel naar bedrijventerrein) van de gronden aan 't Zand 23, 25 en 27 in Sleeuwijk, zonder dat er fysieke ingrepen aan ten grondslag liggen. Bovendien betreft het een relatief kleinschalige functiewijziging van gronden in een bestaand stedelijk gebied en op een bestaand bedrijventerrein, 't Zand genaamd. Daarmee wordt met voorliggend plan ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik. Omdat de het ruimtebeslag alsook de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige (planologische) situatie niet toenemen, wijzigen ook de (bouw)hoogten, situering en afstanden tot belendende bebouwing niet. Daarmee past het plan automatisch al goed in de omgeving.

Verder zijn op dit bedrijventerrein met name bedrijven gevestigd die een lokaal verzorgingsgebied hebben. De bestemming in het voorliggende plan

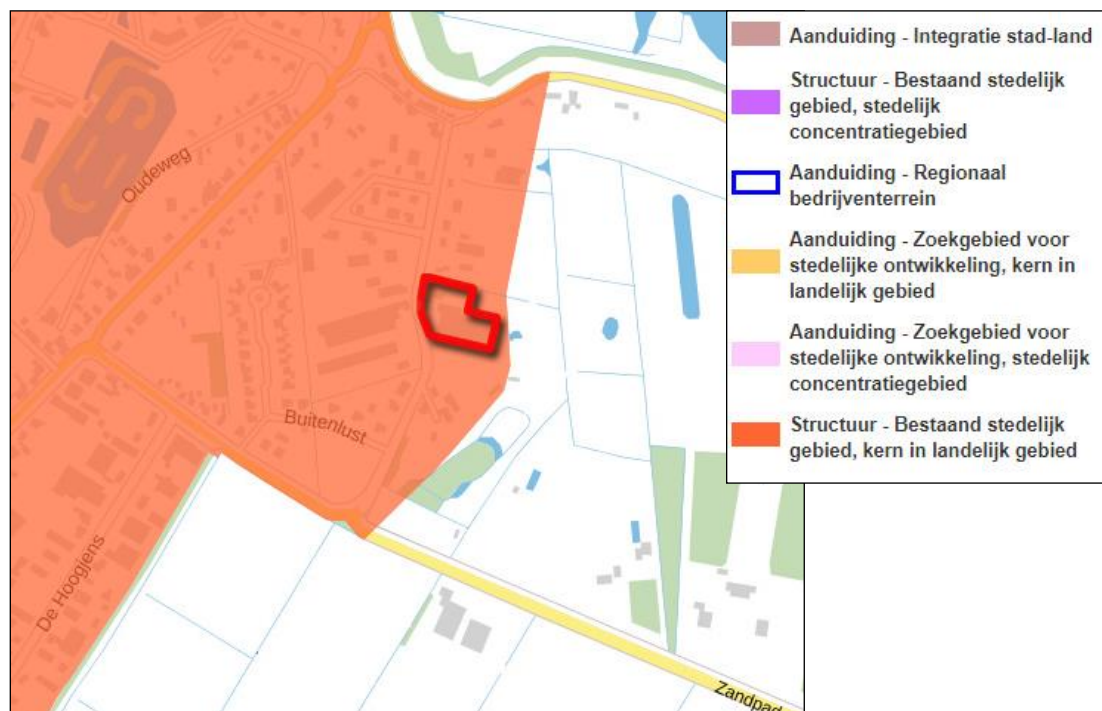
('Bedrijventerrein') wordt afgestemd op de bestemmingsregeling en bijbehorende systematiek van de aangrenzende bedrijfspercelen. Voor wat betreft de SER-ladder, wordt opgemerkt dat deze overeen komt met de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder is specifiek voor onderhavig plan als onderdeel van het Rijksbeleid beschouwd en nader afgewogen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Verordening Ruimte 2014)

De Verordening Ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te bereiken. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen.

Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening Ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 (geconsolideerde versie 15 juli 2017) is de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

De Verordening is een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de Verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang. In relatie tot het plangebied is vooral het onderwerp 'stedelijke ontwikkeling' van belang, aangezien de locatie in de Verordening is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In figuur 8 is dit in beeld gebracht.



Figuur 8: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met ligging plangebied (bron: Verordening ruimte Noord-Brabant, 15 juli 2017)

De beoogde functiewijziging van de gronden aan 't Zand 23, 25 en 27 in Sleeuwijk (van detailhandelsbestemming naar bedrijventerreinbestemming) op een bestaand bedrijventerrein kan als een vorm van stedelijke ontwikkeling beschouwd worden. In de Verordening zijn hiervoor diverse regels / artikelen opgenomen.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Hieraan wordt voldaan. Het plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

- a. *de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid (wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd); of*
- b. *(...)*

Het plangebied werd voorheen in gebruik genomen door de Babystunter (verkoop van baby-meubelen en aanverwante goederen). Het pand 't Zand 27 wordt verhuurd aan een meubelzaak. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' is aan dit pand en direct aangrenzende gronden een bestemming toegekend waarbinnen winkelvestiging (detailhandel) zonder enige belemmering is toegestaan. Hoewel de winkel van de Babystunter daarmee positief bestemd was en een meubelzaak is toegestaan, zijn nieuwe winkels uit andere branches op deze locatie vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt echter niet zonder meer gewenst. Zeker ook in relatie tot het relatief nieuwe winkelcentrum in Sleeuwijk 'De Nieuwe S' op de hoek van de Transvaal en de Eikenlaan, waar juist een concentratie van detailhandel aanwezig is. Het beleid van de gemeente is om detailhandel juist in dit nieuwe winkelcentrum te concentreren en het oppervlak voor detailhandel buiten het winkelcentrum niet te laten toenemen. Bovendien is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft waar de mogelijkheid wordt geboden om een functie toe te staan die beter past en aansluit bij de directe omgeving, namelijk een bestaand bedrijventerrein. Met deze 'passende functie' wordt ook de herontwikkelingsmogelijkheid van de deze locatie vergroot.

Artikel 4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.

Hieraan wordt voldaan. Het plangebied is immers 4.585 m² groot.

Concluderend betekent het voorgaande dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Verordening voor de beoogde functiewijziging in het plangebied.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de Structuurvisie Land van Heusden en Altena opgesteld. Deze is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Werkendam vastgesteld. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025.

Een belangrijk uitgangspunt voor de opzet van de structuurvisie vormt de sturingsfilosofie die de gemeenten voor de planperiode in de ruimtelijke ordening willen hanteren. Het is om deze reden dat de gemeenten voor alle vijf beleidsvelden die in hun onderlinge samenhang in deze structuurvisie langskomen - wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid, verkeer en mobiliteit - steeds vier vormen van gemeentelijke regie onderscheiden. Het gaat dan om ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid rekenen (moeten), ontwikkelingen die hun ambities betreffen (willen), ontwikkelingen die veelal van derden afkomstig zijn maar waarbij de gemeenten zo goed mogelijk kansen willen benutten (kunnen) en tenslotte ontwikkelingen die de gemeenten willen voorkomen omdat ze kwaliteiten en waarden aantasten (voorkomen). Voor het plangebied en de beoogde functiewijziging is met name het beleidsveld 'Economie' van belang, uitgesplitst in de onderdelen bedrijvigheid en detailhandel.

Bedrijvigheid

De meeste ondernemers hebben een sterke band met de kern waar zij momenteel gevestigd zijn. Zij zijn daar ooit ontstaan, de ondernemer woont er zelf en een deel van het personeel komt er vandaan. Als er uit ruimtelijke of economische overwegingen verplaatsing noodzakelijk is zoekt men dat binnen een zo kort mogelijke afstand. Vooral voor veel jong personeel en lager geschoold personeel is een woon-werkafstand van maximaal enkele kilometers belangrijk. En uiteraard voor bedrijven die veel gebruik maken van parttime personeel.

De gemeenten sturen daarom op het maximaal kunnen faciliteren van de ontwikkelingsbehoefte van de bedrijven. Uiteraard steeds in afweging tot andere maatschappelijke en ruimtelijk kwalitatieve belangen.

Ontwikkeling van bedrijven dient primair op bestaande of nieuwe daartoe aangelegde en bestemde bedrijventerreinen plaats te vinden.

Detailhandel

Ten aanzien van detailhandel richten de gemeenten hun beleid op het bieden van een zo goed mogelijke consumentenverzorging voor de inwoners van het Land van Heusden en Altena en een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie van de onderneming mogelijk is met perspectief voor de langere termijn. De consumenten uit het Land van Heusden en Altena moet een zo compleet mogelijk basisaanbod worden geboden. Naar de toekomst toe wordt gestreefd naar een heldere structuur, waarin de verschillende winkelgebieden een eigen functie hebben. Hierbij wordt zoveel mogelijk gestuurd op clustering van de voorzieningen in de aangewezen concentratiegebieden. Op deze manier ontstaan naar de

toekomst ook sterke, levensvatbare gebieden (meerwaarde voor de consument én ondernemer).

Relatie met het plangebied

Het plangebied heeft betrekking op gronden aan 't Zand 23, 25 en 27 en zijn in het verleden als bedrijfsperceel ontwikkeld op het eerste bedrijventerrein in de kern Sleeuwijk, 't Zand genaamd. Later is het pand aan 't Zand 27 voor detailhandel in volumineuze goederen (Babystunter, verkoop van babymeubelen en aanverwante goederen) in gebruik genomen.

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' is aan dit pand en direct aangrenzende gronden een bestemming toegekend waarbinnen winkelvestiging (detailhandel) zonder enige belemmering is toegestaan. Hoewel de winkel van de Babystunter daarmee positief bestemd was, zijn nieuwe winkels op deze locatie zijn vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt echter niet zonder meer gewenst. Zeker ook in relatie tot het relatief nieuwe winkelcentrum in Sleeuwijk 'De Nieuwe S' op de hoek van de Transvaal en de Eikenlaan, waar juist een concentratie van detailhandel aanwezig is. Dit sluit naadloos aan bij het detailhandelsbeleid uit de structuurvisie om detailhandelsvoorzieningen juist te clusteren.

Bovendien wordt met de functiewijziging (van detailhandelsbestemming naar bedrijventerrein bestemming) ook ingezet op een zorgvuldig ruimtegebruik doordat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft waar de mogelijkheid wordt geboden om een functie toe te staan die beter past en aansluit bij de directe omgeving, namelijk een bestaand bedrijventerrein. Tegelijkertijd wordt met deze 'passende functie' ook de herontwikkelingsmogelijkheid van de deze locatie vergroot.

Het voorliggende plan voor functiewijziging past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (GSP) is het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen vastgelegd. Het GSP geeft inzicht in de kwaliteit van het openbaar groen en geeft aan waar verbeteringen nodig zijn. Het GSP is een beleidsplan voor een periode van 10 jaar en is in 2009 vastgesteld. Het beleidskader voor het GSP is afgeleid van het GSP uit 1998. Op hoofdlijnen is dit beleid voortgezet en in onderliggend GSP overgenomen. Per kern is aangegeven wat de kwaliteit binnen het betreffende gebied is en waar eventuele verbeteringen liggen. Voor het plangebied en omgeving is de groenstructuur in figuur 9 afgebeeld. Daaruit blijkt dat er in het plangebied geen groenelementen aanwezig zijn die deel uitmaken van de groenstructuur.



Figuur 9: Hoofdstructuur groen in relatie tot het plangebied en omgeving (bron: Groenstructuurplan, 2009)

4 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.1 Geluid

4.1.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt uitsluitend een functiewijziging mogelijk (van een detailhandelsbestemming naar een bedrijventerreinbestemming) van de gronden gelegen aan 't Zand 23, 25 en 27 op het bestaande bedrijventerrein 't Zand in Sleeuwijk. Ook de bestaande bedrijfswoning wijzigt niet en wordt opnieuw positief bestemd door de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het plan voorziet daarmee niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geluid.

4.2 Bodem

4.2.1 Beleid en regelgeving

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

4.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt uitsluitend een functiewijziging mogelijk (van detailhandel naar bedrijventerrein) van de gronden en bijbehorende opstallen gelegen aan 't Zand 23, 25 en 27 in Sleeuwijk, zonder dat er fysieke ingrepen aan ten grondslag liggen.

Hoewel de bestaande bedrijfswoning ('t Zand 23) wordt aangemerkt als een gevoelige functie, wijzigt ook deze situatie niet en worden deze opnieuw positief bestemd door de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Er is dus geen reden om te veronderstellen dat de grond ter plaatse niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect bodem.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". 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 en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden

aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

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	1000 m

*Tabel 1: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG*

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het plangebied wordt gekenmerkt door een semi-stedelijk karakter aan de rand van het dorp Sleeuwijk. In verband met de ligging op een bestaand bedrijventerrein is de planlocatie te kwalificeren als een 'gemengd gebied' in de zin van de VNG-brochure. Omdat het woongebiedje ten zuiden van de planlocatie reeds op relatief korte afstand van de bestaande bedrijfspercelen op het bedrijventerrein 'Zand gesitueerd is, alsook binnen de invloedssfeer van de geluidszone van de weg Zandpad ligt, is ook dit gebied als 'gemengd gebied' te kwalificeren.

Invloed plangebied op omgeving

Het voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van de gronden en bijbehorende opstallen gelegen aan 't Zand 23, 25 en 27 in Sleeuwijk. In dit kader wordt de bestemming 'Detailhandel' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' worden verschillende soorten bedrijven uit maximaal milieucategorie 1 en 2 uit de lijst bij de regels ('Staat van bedrijfsactiviteiten') toegestaan. Deze lijst komt overeen met de lijst die in het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: reparatieherziening bedrijfspercelen' is toegevoegd (vastgesteld door de Raad

op 17 december 2013) en ook voor de nabijgelegen bedrijfspercelen op het bedrijventerrein 't Zand van toepassing is.

Bedrijvigheid uit maximaal milieucategorie 2 heeft op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige functies. Hieronder worden burgerwoningen, maar ook bedrijfswoningen (woningen van derden) verstaan.

De dichtstbijzijnde burgerwoningen liggen op ca. 55 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Ten oosten en noorden van het plangebied zijn diverse bedrijfswoningen gesitueerd. De afstand van deze bedrijfswoningen tot aan het plangebied is 10 meter of groter.

Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan en levert de beoogde functiewijziging vanuit die optiek geen problemen op.

Invloed omgeving op plangebied

De bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied ligt op relatief korte afstand van de bestaande bedrijfspercelen in het noorden (15 meter) en westen (ca. 18 meter). Deze bedrijfspercelen hebben eveneens de bestemming 'Bedrijventerrein' waarbinnen verschillende soorten bedrijven (maximaal milieucategorie 3.2) zijn toegestaan. Aangezien de huidige bedrijfswoning binnen het plangebied niet wordt verplaatst en/of vergroot doen er zich geen problemen voor, gezien vanuit het aspect milieuzonering. Het wordt namelijk beschouwd als een bestaande situatie.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

4.4 Water

4.4.1 Waterbeleid

De gemeente Werkendam is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund

wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerprogramma 2016-2021
- Keur Waterschap Rivierenland 2014.
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

Gemeentelijk

- Waterplan Werkendam 2008-2015

4.4.2 Water in relatie tot het plangebied

Zoals reeds aangegeven wordt met voorliggend bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging beoogd van de gronden aan 't Zand 23, 25 en 27 op een bestaand bedrijven in de kern Sleeuwijk. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. Vanuit het aspect 'water' bezien worden derhalve geen belangrijke waterhuishoudkundige gevolgen verwacht. Desalniettemin wordt in onderstaande kort op de wateraspecten ingegaan.

Bodem en grondwater

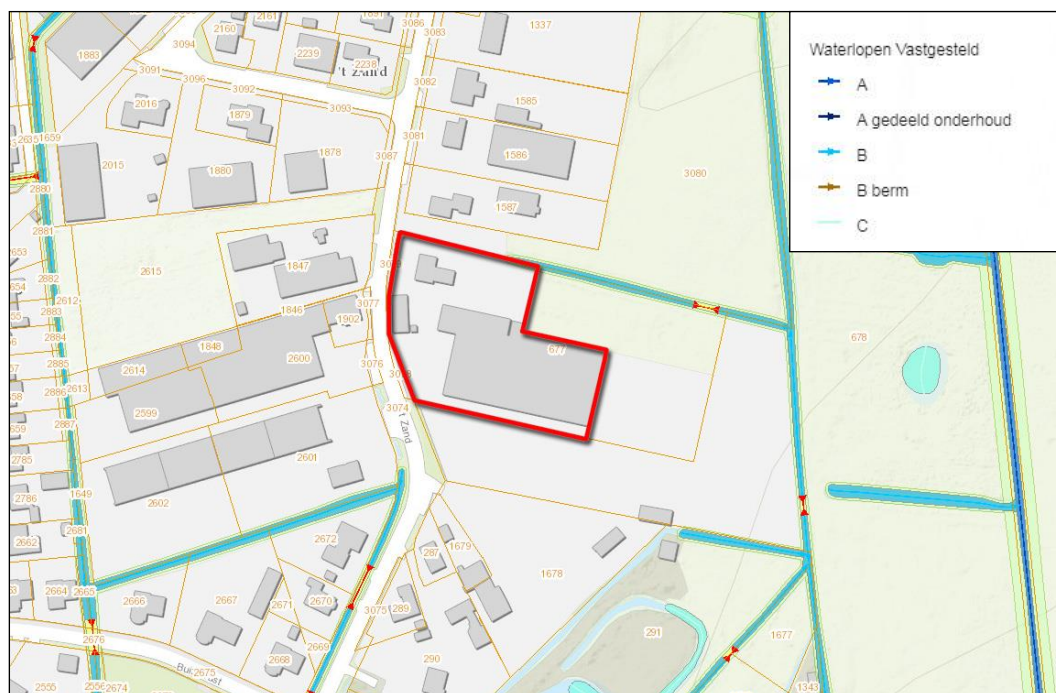
De gronden in het plangebied zijn geclassificeerd als kalkhoudende vlakvaaggronden; matig fijn zand (www.bodemdata.nl). De bijbehorende grondwatertrappenkaart geeft aan dat overwegend sprake is van grondwatertrap VI. Op basis daarvan wordt de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 40 en 80 cm-mv verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt lager / dieper dan 120 cm-mv verwacht.

Bebouwing en verharding

Het projectgebied is ruim 4.500 m² groot. Het terrein is in de huidige situatie voor een groot deel verhard (ca. 3.500 m²), waarvan ruim 2.200 m² aan gebouwen. De onverharde gronden zijn hoofdzakelijk als tuin / erf behorend bij de bedrijfswoning in gebruik.

Oppervlaktewater

In het noordoosten wordt het plangebied begrensd door een sloot, waarvan een klein gedeelte binnen het plangebied ligt. Verder is geen oppervlaktewater aanwezig.



Figuur 10: Oppervlaktewatersysteem in en rondom het plangebied
(bron: Legger watergangen, Waterschap Rivierenland)

De betreffende sloot is op grond van de leggerkaart van het waterschap aangewezen als een zogenaamde B-watergang. Een dergelijke waterloop is van secundair belang voor het waterbeheer en dient door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.

Grondwaterbescherming en keringen

Het plangebied ligt verder niet in een waterwingebied of

grondwaterbeschermingsgebied. Een nadere toets naar de (mogelijke) invloed op, of risico's voor de grondwaterkwaliteit is daarmee niet aan de orde. Ook zijn er geen waterkeringen aanwezig, danwel kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gelegen.

Riolering

In de huidige situatie is het plangebied aangesloten op een bestaand (gemengd) rioleringsstelsel, onderdeel van het bestaande bedrijventerrein. Deze situatie wijzigt als gevolg van het voorliggende plan niet.

4.4.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten

vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

4.5.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

De Regeling NIBM geeft categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is. Het gaat onder andere om woningbouw- en kantoorlocaties. De Regeling NIBM kent echter niet de categorie bedrijventerrein.

Omdat met voorliggend plan uitsluitend een functiewijziging wordt beoogd (van een detailhandelsbestemming naar een bedrijventerreinbestemming) en dit niet gepaard gaat met uitbreiding van de bebouwing of een herinrichting van het perceel, wordt aangenomen dat het voorliggende plan geen noemenswaardig (negatief) effect heeft op de op de luchtverontreiniging.

Daarbij wordt opgemerkt dat in onderhavige situatie vooral de verkeersaantrekkende werking (het aantal motorvoertuigen) van belang is voor de luchtkwaliteit. Deze neemt ten opzichte van de huidige (planologische) situatie juist eerder af dan toe. Immers, op grond van de huidige detailhandelsbestemming is bijvoorbeeld ook een supermarkt toegestaan die in de regel beduidend meer verkeersbewegingen (motorvoertuigen per etmaal) aantrekt dan de beoogde bedrijfsbestemming.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM_{10}) in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2016 ter hoogte van het plangebied rond de $19 \mu g/m^3$ ligt en voor fijn stof (PM_{10}) rond de $18 \mu g/m^3$. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van $10 \mu m$ of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie (2016) $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $11 \mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de beoogde functiewijziging niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ ($25 \mu g/m^3$).

Voorts zijn bedrijven (als onderdeel van de bedrijventerreinbestemming) in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Beleidsvisie externe veiligheid Werkendam

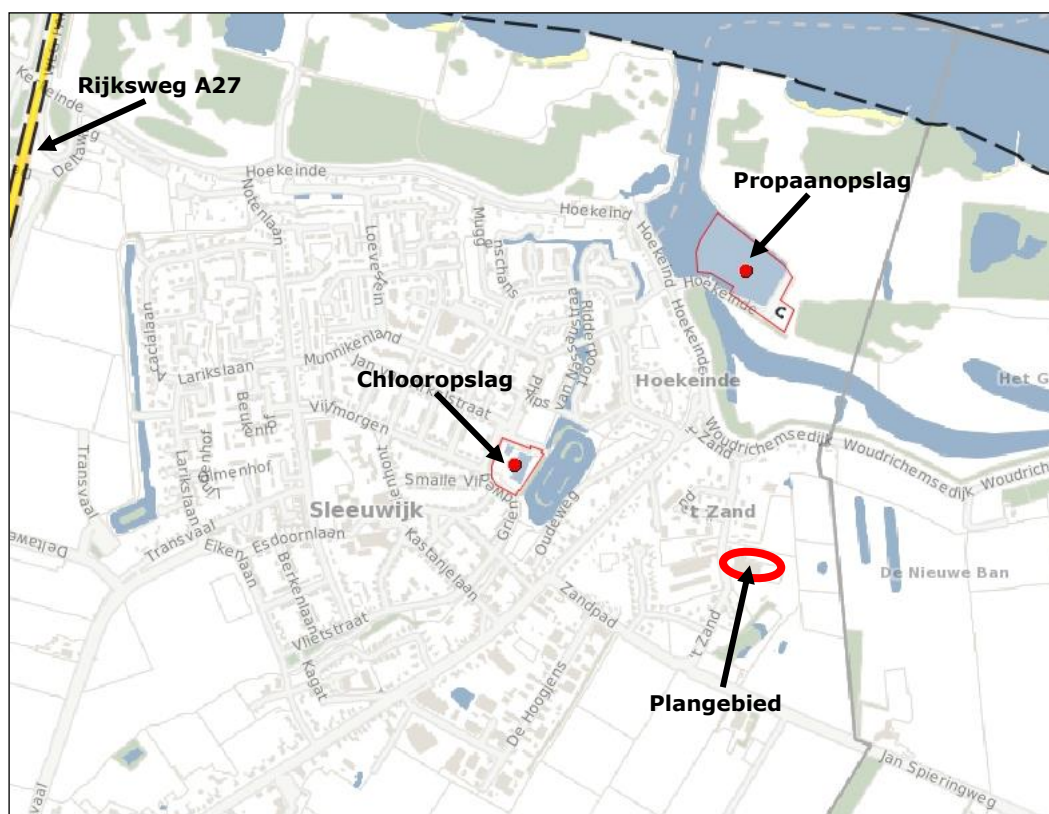
De 'Beleidsvisie externe veiligheid Werkendam' geeft een overzicht van de externe veiligheidssituatie in de gemeente Werkendam door middel van een signaleringskaart. Op grond daarvan is een beleidslijn opgesteld voor het omgaan met de consequenties van externe veiligheid (PR en GR) op de ruimtelijke inrichting.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt (zie figuur 11).

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Op relatief grote afstand van het plangebied is een propaanopslag en een zwembad (chlooropslag) gelegen die worden aangemerkt als risicovolle inrichting. De afstand van het plangebied tot deze inrichtingen is echter dusdanig groot (> 450 meter) dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze inrichtingen.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen betreft de rijksweg A27, op ruim 1,7 kilometer afstand.

Dit is ruim buiten de algemeen geldende veiligheidszone van 200 meter vanaf de Rijksweg.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in en nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies (d.d. 8 december 2016, referentie U.012285) opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen. Aangezien het plangebied op meer dan 750 meter afstand van een niet-categorale Bevi-inrichting en op meer dan 200 meter afstand van een categorale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding gelegen is, valt het plan onder de werking van het standaardadvies. Echter, een verantwoording van het groepsrisico is voor het onderhavige plan niet nodig. Uit het bovenstaande blijkt namelijk dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of van infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

4.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Brabant

Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNB is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNB niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB significant aantasten. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB en heeft dit in de Verordening Ruimte vastgelegd.

4.7.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een

zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.7.3 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, zijn de gebieden Biesbosch (op ruim 4,5 kilometer afstand van het plangebied) en het deelgebied Loevestein van het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem (op ruim 3 kilometer afstand van het plangebied). Gelet op deze afstanden, de aard en omvang van het plan (uitsluitend een functiewijziging zonder fysieke ingrepen), de ligging van het plangebied in bestaand stedelijk gebied van de kern Sleeuwijk (op een bestaand bedrijventerrein) en het gegeven dat tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden veel bestaande bebouwing aanwezig is, worden er geen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het NNB behoort betreffen gronden nabij een bosgebiedje op circa 50 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied (zie figuur 12). Gezien deze afstand, in combinatie met de aard en omvang van het plan (uitsluitend een functiewijziging zonder fysieke ingrepen) zullen de ecologische waarden en kenmerken van dit NNB-gebied door het plan niet worden aangetast.



Figuur 12: Ligging plangebied ten opzichte van het NNB (bron: Themakaart 'Natuur en landschap', Verordening ruimte Noord-Brabant)

4.7.4 Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijk gebied van de kern Sleeuwijk, onderdeel van een bestaand bedrijventerrein. Het bestemmingsplan maakt uitsluitend een functiewijziging mogelijk: van een detailhandelsbestemming naar bedrijventerreinbestemming. Dit gaat niet gepaard met uitbreiding van de bebouwing of een herinrichting van het perceel. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. Als onderdeel van deze functiewijziging worden derhalve geen gebouwen gesloopt, geen bomen gekapt of bosschages verwijderd. Gezien al deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de wet Natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De uitkomsten hiervan dienen door het bevoegde gezag te worden meegenomen in de belangenafweging.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2020 zijn.

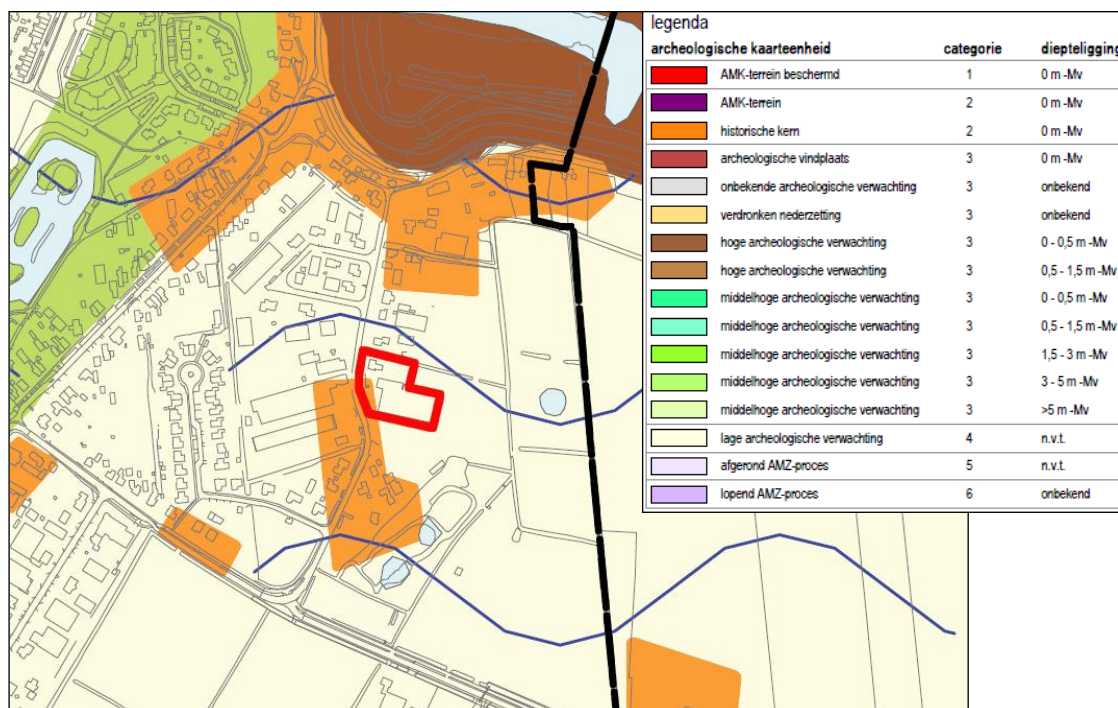
Gemeentelijk beleid

De Wamz heeft ertoe geleid dat de gemeente Werkendam 'eigen' archeologiebeleid heeft opgesteld. Dit is opgenomen in de 'Nota Archeologie' en in de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Archeologisch adviesbureau RAAP heeft voor de gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart is gelijktijdig met het vaststellen van de Nota Archeologie en de Erfgoedverordening vastgesteld als Archeologische beleidskaart. Op deze beleidskaart wordt aangegeven waar (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar binnen het bestemmingsplangebied welke archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte. In de bijbehorende legenda zijn de verschillende verwachtingszones en plaatsen met een archeologische waarde weergegeven, alsmede de verwachte diepteligging daarvan. In de Nota Archeologie en de gemeentelijke Erfgoedverordening zijn deze zones gecategoriseerd en is aan elke waarde of verwachtingswaarde een diepte- en oppervlakte ondergrens gekoppeld. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente is goedgekeurd kan een omgevingsvergunning worden verleend.

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Bijgaand is in figuur 13 ter hoogte van het plangebied een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Hieruit blijkt dat een klein deel in het zuidwesten van het plangebied is aangewezen als "historische kern" en het overige deel als "lage archeologische verwachting".



Figuur 13: Uitsnede Archeologische beleidskaart Gemeente Werkendam met ligging plangebied

De aangeduide historische bewoningskern kan vanwege een (verwachte) rijkdom aan archeologische resten beschouwd worden als één grote

archeologische vindplaats. In deze zone dient bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische resten leiden. Het beleid is dus gericht op behoud van de bestaande situatie: behoud in situ. Indien verstoring niet vermeden kan worden, dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden.' Voor het gebied "historische kern" geldt een oppervlakte ondergrens van 50 m² en een diepte ondergrens van 0,3 meter voor het doen van archeologisch onderzoek. Voor het gebied "lage archeologische verwachting" gelden geen nadere restricties / eisen gezien vanuit het aspect archeologie.

Omdat met voorliggend plan uitsluitend sprake is van een functiewijziging en er geen fysieke (bodem)ingrepen aan ten grondslag liggen, is er voor het gebied dat deel uitmaakt van de "historische kern" geen archeologisch onderzoek nodig. Desalniettemin zal deze categorie in het voorliggende bestemmingsplan wel vertaald worden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De ligging van dit gebied en de bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Het betreft in dit kader dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele toekomstige grondbewerkingen.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect archeologie.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

In het verlengde van de in paragraaf 4.8 genoemde gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart en Erfgoedverordening is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart wordt aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningssassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen.

Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Blijkens de gemeentelijke cultuurhistorische beleidsadvieskaart zijn er in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen of waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren aanwezig.

Wel is het bestaande pand aan 't Zand 25 aangewezen als een rijksmonument (monumentnummer 1012654). Daarbij wordt opgemerkt dat het betreffende monument op het adres 't Zand 23 staat ingeschreven.

Het betreft een voormalige bollenschuur die omstreeks het jaar 1925 in een functionalistische stijl is gebouwd. De schuur heeft cultuurhistorische waarden als bijzondere en markante uitdrukking van de sociaal-economische ontwikkeling van de tuinbouw in deze regio toen in de jaren twintig en dertig van de twintigste eeuw getracht werd nieuwe handelsgewassen in te voeren. Het object heeft architectuurhistorische waarde vanwege de kwaliteit van de toegepaste functionalistische vormgeving en detaillering. De schuur is gaaf bewaard gebleven en is als bouwtype zeldzaam in de zuidelijke provincies.

Het betreffende monument is op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'. Hiermee zijn deze gronden tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van een rijksmonument.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat echter geen specifieke beschermingsregels voor dit monument. Dit omdat de monumentenwet al een optimale bescherming biedt. Aanvullende bescherming vanuit het bestemmingsplan is derhalve niet nodig. De aanduiding heeft dan ook vooral een signaleringsfunctie: bij het bouwen dient tevens de monumentenwet in acht te worden genomen.

Aangezien met voorliggend bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging wordt beoogd, zonder fysieke ingrepen, is een nadere afweging / motivering in relatie tot het rijksmonument ook niet nodig.

4.9.3 Conclusie

Er zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen belemmeringen voor het plan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewisselen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige

milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

4.10.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging (van detailhandel naar bedrijventerrein), zonder dat er fysieke ingrepen aan ten grondslag liggen.

Bovendien betreft het een relatief kleinschalige functiewijziging van gronden in bestaand stedelijk gebied waar in het verleden een winkel (verkoop van babymeubelen en aanverwante goederen) gevestigd was.

Gelet op de aard en schaal van het voorliggende plan en de relatief kleinschalige ontwikkeling die hiermee mogelijk wordt gemaakt in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, stedelijke ontwikkeling van 100 hectare of meer), de locatie (in bestaand stedelijk gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit beschrijving en motivering van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan op de regels van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de landelijke standaarden volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de status van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de begrippen uit het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'.

Artikel 3 Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse soorten bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de bij de planregels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', al dan niet in combinatie met ondergeschikte kantoorvoorzieningen en productiegebonden detailhandel. Door middel van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is expliciet aangegeven dat ter plaatse ook detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan. De uitoefening van een andere vorm van detailhandel of dienstverlening is niet toegestaan.

Nieuwe woningen binnen de bestemming zijn eveneens niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoning is als zodanig op de verbeelding aangeduid.

Er zijn verschillende bouwregels opgenomen, uitgesplitst naar regels voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (inclusief bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarbij zijn de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak toegestaan. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte (in meters) zijn ook op de verbeelding aangeduid. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erf- en terreinafscheidingen), mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Verder kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een grotere nutsvoorziening, voor een afwijkende situering voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak.

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor een bedrijf dat niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' voorkomt, voor mantelzorg en voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (mogelijke) de archeologische resten als onderdeel van de historische kern, danwel archeologische vindplaats. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ter vervanging van bestaande bouwwerken, of bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 50 m², beide met grondwerkzaamheden tot maximaal 0,3 m. Het bevoegd gezag kan

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van dit verbod nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd en een deskundige hierover advies heeft uitgebracht.

Ter bescherming van archeologische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 *Anti-dubbeltelregel*

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 6 *Algemene bouwregels*

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 7 *Algemene gebruiksregels*

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 8 *Algemene aanduidingsregels*

Binnen dit artikel zijn de monumentaanduidingen (gebouwen) opgenomen, in dit geval het rijksmonument aan 't Zand 25. Voor dit monument heeft het bestemmingsplan uitsluitend een signalerende functie. De daadwerkelijke bescherming van het rijksmonument gaat via de Monumentenwet 1988.

Artikel 9 *Algemene afwijkingsregels*

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen inzake wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels. Ook is een voorrangregeling inzake de dubbelbestemming opgenomen.

Tot slot zijn er in dit artikel regels opgenomen die waarborgen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen (danwel verandering van gebruik) uitsluitend verleend kan worden indien er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Omdat de gemeente Werkendam niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel voor de parkeernormen verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt uitsluitend een functiewijziging mogelijk (van detailhandel naar bedrijventerrein) van de gronden gelegen aan 't Zand 23, 25 en 27 op het bestaande bedrijventerrein 't Zand in Sleeuwijk, zonder dat er fysieke ingrepen aan ten grondslag liggen.

Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, aard en schaal van voorliggend bestemmingsplan (uitsluitend een functiewijziging op een bestaand bedrijventerrein zonder dat er fysieke ingrepen aan ten grondslag liggen) is er voor gekozen om geen inspraak te houden op het plan en is er ook geen expliciet vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

7.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2017 tot 19 januari 2018 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de raad van de gemeente Werkendam vastgesteld.