



gemeente
werkendam

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Gijsbertweg 1' TE NIEUWENDIJK NB



- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

NL.IMRO.0870.03BP1075KNWGijsbw-VA01

status: vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 17-12-2013


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Ing. E. van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	4
2.2.2 Plangebied.....	4
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	5
2.2.4 Huidig gebruik.....	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Europees en rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciale structuurvisie.....	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte.....	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Structuurvisie ‘Land van Heusden en Altena’	9
3.3.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Kern Nieuwendijk”	10
3.3.3 Conclusie	10
4 PLANBESCHRIJVING.....	11
4.1 Plan.....	11
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
4.3 Ontsluiting en Parkeren	12
4.4 Waterhuishouding.....	12
4.5 Landschappelijke inpassing	12
4.6 Motivering medewerking.....	13
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	14
5.1 Geluidhinder	14
5.2 Bedrijven en milieuzonering	16
5.3 Bodem	19
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	19
5.5 Watertoets	20
5.6 Flora en fauna	22
5.7 Luchtkwaliteit	23
5.8 Externe veiligheid	23
5.9 Zonering rijksweg A27	24

6 JURIDISCHE PLANOPZET	26
6.1 Inleiding	26
6.2 Systematiek van de regels	26
6.3 Bestemmingen	26
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7.1 Exploitatie	27
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	27
8.1 Vooroverleg	27
8.2 Zienswijzen	27
8.3 Gewijzigde vaststelling	27

Bijlagen:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Akoestisch onderzoek Voortman | d.d. 22-03-2013 |
| 2. Digitale watertoets | d.d. 20-06-2013 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het huidige kantoor aan de Gijsbertweg 1 te Nieuwendijk is jarenlang gebruikt als zelfstandig kantoor. Sinds enkele jaren is het kantoor echter leeg komen te staan en raakt het langzaamaan in verval. De huidige eigenaar wil, vanwege de economische crisis, het kantoor verkopen, echter mag dit conform de vigerende bestemmingsregels niet los worden verkocht.

Er is een oplossing voor dit probleem gevonden door het kantoor te verkopen aan de firma Tolenaars, welke op de omliggende percelen een loonbedrijf in groen-, water- en akkerbouwwerken uitoefent. De firma Tolenaars heeft het bestaande kantoor inmiddels aangekocht en wil deze omzetten naar een bedrijfswoning (zij hebben voor hun bedrijfsvoering geen kantoor nodig). Het is voor de bedrijfsvoering van de firma Tolenaars zeer belangrijk dat er bij het bedrijf gewoond kan worden. Doordat zij regelmatig calamiteitenwerkzaamheden uitvoeren voor gemeenten en waterschappen is het belangrijk 24 uur per dag paraat te zijn. Hiervoor is wonen bij het bedrijf een must.

Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen. Omdat er met de omzetting van het kantoor naar een bedrijfswoning meerdere problemen worden opgelost:

- Er is reeds een overschot aan kantoren in Nederland, onttrekking van dit kantoor aan de voorraad zorgt voor een vermindering van het overschot.
- Het bouwvlak welke bedoeld is voor één bedrijf komt weer in handen van één eigenaar.
- Het wordt voor de familie Tolenaars mogelijk om bij het bedrijf te gaan wonen, wat vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering zeer wenselijk is.

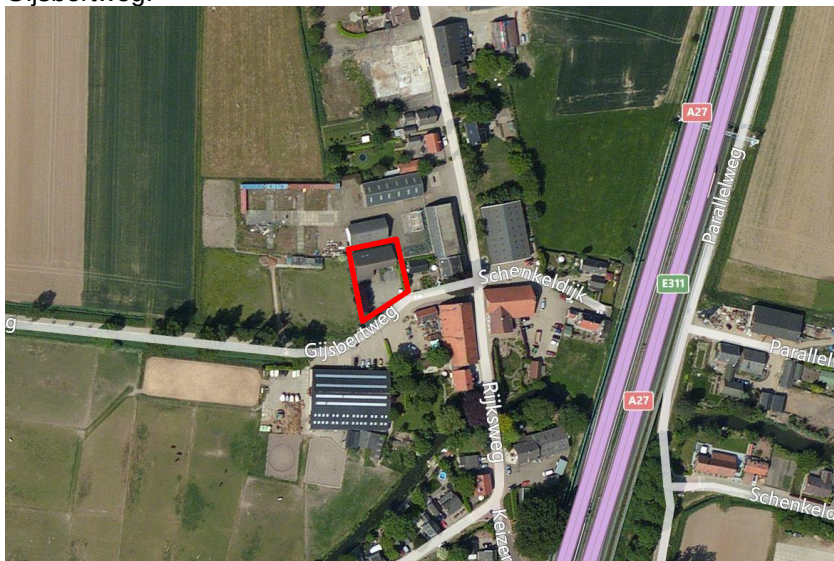
Hierdoor heeft de gemeente Werkendam besloten medewerking te verlenen aan de benodigde bestemmingswijziging.

Om deze procedure te kunnen doorlopen heeft de initiatiefnemer aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting maakt deel uit van dit bestemmingplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Gijsbertweg en is rondom ingesloten door het bedrijf van de firma Tolenaars.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie T, nummer 2608. De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het bedrijfsterrein van de firma Tolenaars. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Gijsbertweg.



Afbeelding 1, situatie.



Afbeelding 2, kadastraal uittreksel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Kern Nieuwendijk” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Werkendam is vastgesteld op 27 september 2011. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Bedrijf;

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 1;

Met de functieaanduiding:

- Specifieke vorm van bedrijf – 3.

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de verbouw van het bestaande kantoor naar een bedrijfswoning, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geen bedrijfswoning toestaat.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven.

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet;
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Nieuwendijk is één van de kernen van de gemeente Werkendam en is gelegen in het midden van de gemeente, ten zuidoosten van Werkendam en ten westen van de Rijksweg A27. De gemeente Werkendam behoort tot de provincie Noord-Brabant en is onderdeel van het Land van Heusden en Altena.

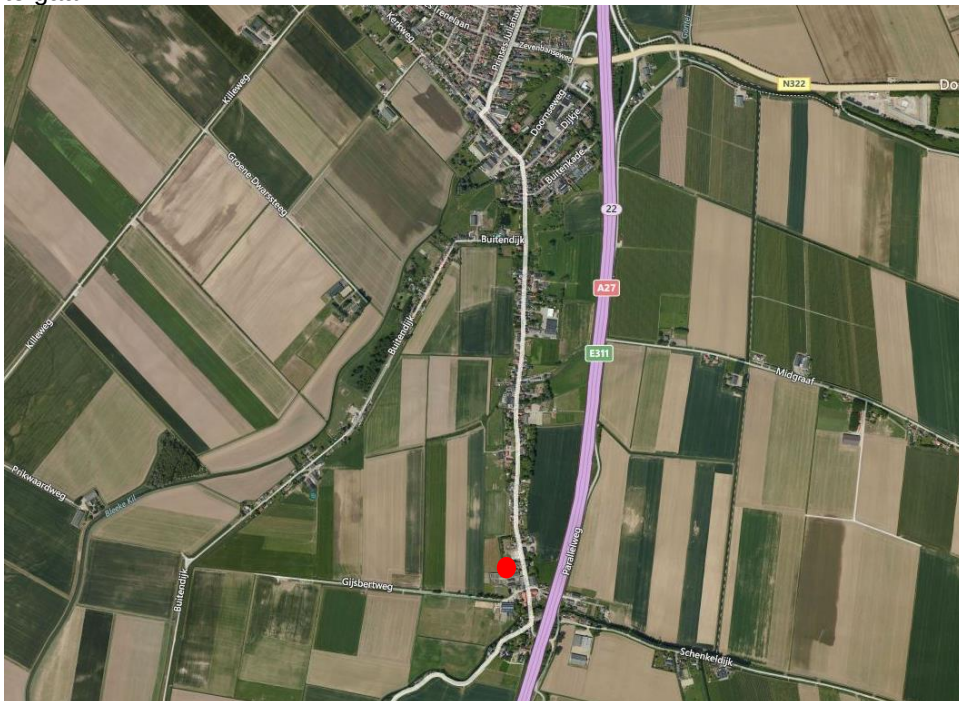
2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern is ontstaan aan een kenmerkend landschappelijk element; de noord-zuid verlopende 'nieuwe dijk', aangelegd als tweede zeewering. Het fraaie contrast tussen binnendijs gebied met dorpsbebouwing en het open landschap 'buitendijs' is één van de bijzondere kwaliteiten van het dorp. De dijk maakt een sterke slinger op de plaats waar de dijk de Alm (en de oeverwal van de Alm) kruist. Het knooppunt met gemaal en karakteristieke bebouwing was in vroeger tijden een belangwekkende plek met een haventje aan de Bleeke Kil. Hoewel het de havenfunctie verloren heeft, is het nog steeds een intrigerende plek in het dorp. Van oorsprong bestond een knooppunt (vlak naast de doorsteek Alm – Bleeke Kil) ter plaatse van de aanduiding op de Rijksweg. Dit knooppunt is de kern van het dorp. Uitleg van het dorp vond (in de tweede helft van de 20e eeuw) plaats aan weerszijden van de Rijksweg. De A27 is door zijn nabije ligging zowel een positieve (zeer goede ontsluiting) als negatieve (geluidhinder, sluipverkeer, begrenzing) factor.

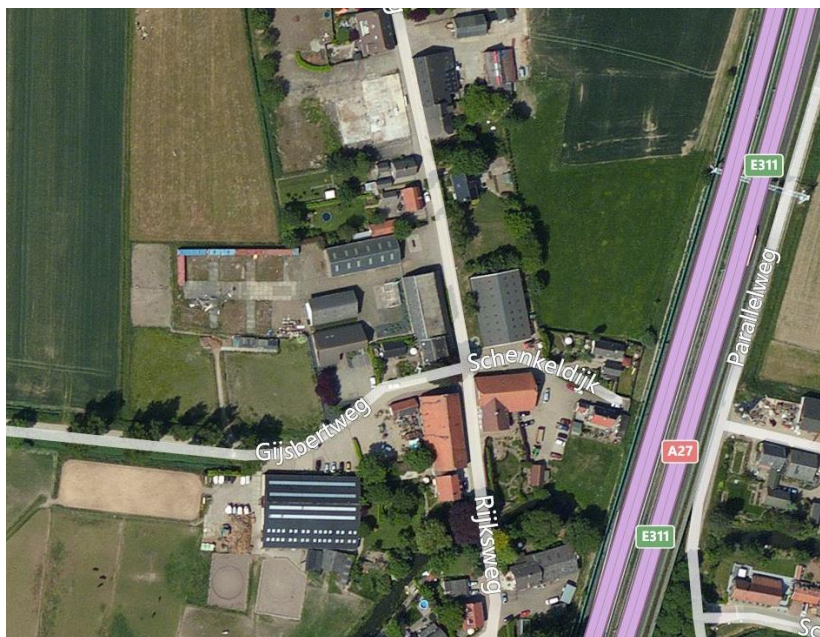
2.2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Nieuwendijk. Nabij het plangebied is het mogelijk via de Keizer Napoleonweg onder de snelweg A27 door te gaan.



Afbeelding 3, luchtfoto ligging plangebied.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als historische lintbebouwing met gemengde functies, hierdoor treft men in de omgeving van het plangebied een afwisseling tussen wonen en bedrijvigheid.



Afbeelding 4, luchtfoto ligging plangebied

Het plangebied betreft een voormalig kantoor welke wordt omsloten door de bedrijfsbebouwing van de familie Tolenaars (Rijksweg 3). Het voormalige kantoor is gebouwd met een zadeldak en doet architectonisch, zowel is schaal als uitvoering denken aan een woning. Het is gebouwd uit metselwerk en heeft betonnen dakpannen als dakbedekking.



Afbeelding 5, foto voorgevel kantoorpand

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied is ontsloten via een perceelsontsluiting op de Gijsbertweg. Voor parkeren is er voldoende ruimte op eigen terrein.

2.2.4 Huidig gebruik

Het kantoorgebouw is thans niet meer in gebruik, waardoor een passende bestemming moet worden gezocht.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

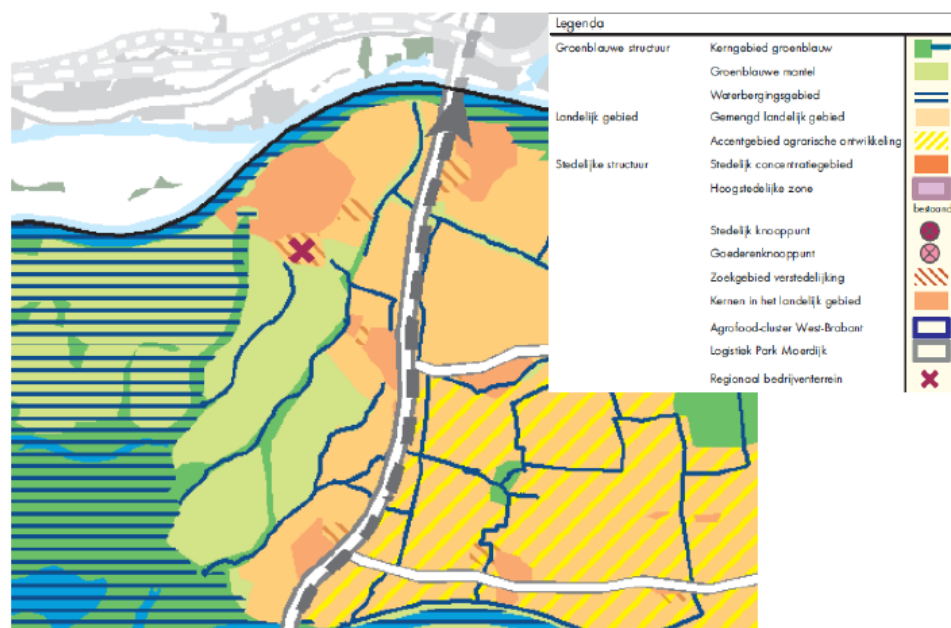
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 oktober 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Met deze Structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van haar beleid tot 2025.

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.



Afbeelding 6, uitsnede verbeelding structuurvisie

In de Structuurvisie RO Noord-Brabant 2010 is de locatie gesitueerd binnen het landelijk gebied (Gemengd landelijk gebied). De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de verschillende gebiedstypologieën. Binnen het gemengd landelijk gebied is er naast land en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, waaronder kleinschalige bedrijvigheid.

Hierbij ligt de nadruk van ontwikkelingen op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Voor vrijkomende bebouwing moet een passende invulling worden gezocht waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de omgeving. Onderhavig plan sluit, door een leegstaande minder wenselijke kantoorfunctie om te zetten naar een bedrijfswoning voor het aangrenzende bedrijf, op de beleidsrichting aan.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte 2012 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. 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.

Deze onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte stelt dat iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het landschap. Aan deze kwaliteitsverbetering kan op verschillende manieren invulling gegeven worden. In dit geval wordt er invulling gegeven door een passende invulling te geven aan het voormalige kantoorpand. Samenvattend bestaat de verbetering uit de volgende elementen:

- Er wordt een kantoor onttrokken aan de toch al overspannen kantorenmarkt;
- Er wordt een passende invulling gegeven in de vorm van een bedrijfswoning;
- Door de bedrijfswoning wordt het omliggende bedrijf van de familie Tolenaars gefaciliteerd in de door hun gewenste bedrijfswoning;
- Ondanks dat het toevoegen van een woning in het buitengebied in basis is uitgesloten, kan met onderhavige ontwikkeling wel een woning worden toegevoegd, omdat er geen sprake is van nieuwbouw, maar verbouw van een bestaand object.
- Er vindt geen toevoeging van versterking plaats in het buitengebied.

Inmiddels heeft recent een wijziging plaatsgevonden van de Verordening Ruimte. Hierin is voor de kern Nieuwendijk de zuidzijde van de Rijksweg toegevoegd aan het stedelijk gebied. Het kantoor bevindt zich volgens de Verordening dus niet langer in het buitengebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena'

De gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem hebben gezamenlijk de Structuurvisie voor het Land van Heusden en Altena opgesteld. De Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena', zal naar verwachting nog in juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Werkendam worden vastgesteld.

De structuurvisie is de vervanger van de StructuurvisiePlus uit 2004 en geeft randvoorwaarden aan door middel van een ruimtelijk structuurbeeld om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken. De structuurvisie streeft onder meer de volgende programma's na:

- Wonen;
 - De woningvoorraad geschikt voor alle doelgroepen
 - Versterken van de woonkwaliteit
- Voorzieningen;
 - Basisvoorzieningen behouden
 - Per kern minimale voorzieningen
 - Regionaal sterke voorzieningen
- Economie;
 - Regionale economie versterken
 - Aandacht voor werkgelegenheid
 - Lokale bedrijvigheid behouden voor de regio
- Omgeving;
 - Een vitaal en recreatief aantrekkelijk landelijk gebied;
 - Behoud en versterking van de gebiedskarakteristiek

Hierbij is de toekomstvisie gericht op twee doelen:

- Zorg, behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- De ruimtevragende programma's moeten worden afgestemd op het gewenste kwaliteitsbeeld.



Afbeelding 7: uitsnede verbeelding structuurvisie

Het plangebied is op de verbeelding van de structuurvisie aangewezen als stedelijk gebied.

Voorliggend plan past binnen dit beleid aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen verdere verstedelijking betreft, echter alleen een passende invulling voor het voormalige kantoorgebouw. Omdat er geen sprake is van toevoeging van versterking is de voorgenomen ontwikkeling niet van invloed op de bestaande waterhuishoudkundige randvoorwaarden.

3.3.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Kern Nieuwendijk”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Kern Nieuwendijk” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Werkendam is vastgesteld op 27 september 2012. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

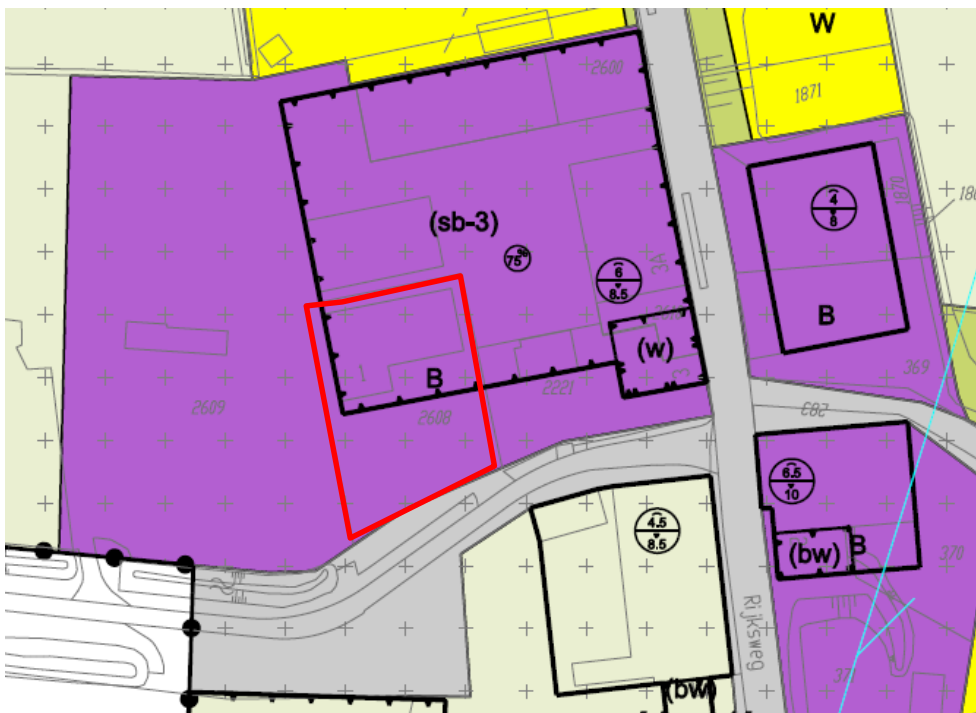
- Bedrijf;

Met de functieaanduiding:

- Specifieke vorm van bedrijf – 3. (een metaalbewerkingsbedrijf)

En dubbelbestemming:

- Waarde Archeologie – 1.



Afbeelding 8: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de nieuwbouw van een bedrijfswoning, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan dat geen bedrijfswoning toestaat ter plaatse van het kantoor.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

3.3.3 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het initiatief binnen het beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente doordat een leegstand pand op een zinvolle, in de omgeving passende wijze, wordt hergebruikt.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

De huidige eigenaar van het kantoorpand Gijsbertweg 1 te Nieuwendijk is voornemens het kantoorpand te verkopen. Echter is de markt voor kantoorruimten overbelast en is het niet mogelijk een geschikte koper te vinden voor het kantoorpand. Daarbij is het bestaande kantoorpand bestemmingsplan technisch gekoppeld aan het omliggende bedrijf. Dit is in de werkelijke situatie echter niet het geval. Hierbij speelt dat de familie Tolenaars, eigenaar van het omliggende civiele aannemersbedrijf, zoekende is naar de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren, omdat het vanuit het oogpunt van hun bedrijfsvoering belangrijk is bij het bedrijf te kunnen wonen. De oorspronkelijke bedrijfswoning is in het verleden namelijk los verkocht en wordt thans (met de aan het huis grenzende bedrijfsruimte) door een andere eigenaar gebruikt.

De familie Tolenaars en Arjo hebben vervolgens de handen in een geslagen en zo is het voornemen ontstaan om het bestaande kantoor te verbouwen tot woning voor de familie Tolenaars.



Afbeelding 9: situatie



Afbeelding 10: voorgevel.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

1. De ontsluiting van het pand dient via de Gijsbertweg te blijven plaatsvinden;
2. Er mag geen verdere verstening bij het pand plaatsvinden, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken zoals in de regels nader bepaald.
3. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
4. Het gehele bedrijfsperceel dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de verbouw van het bestaande kantoor tot een woning. Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt:

- 2,0 parkeerplaats per woning

Op de kavel is voorzien in meer dan voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

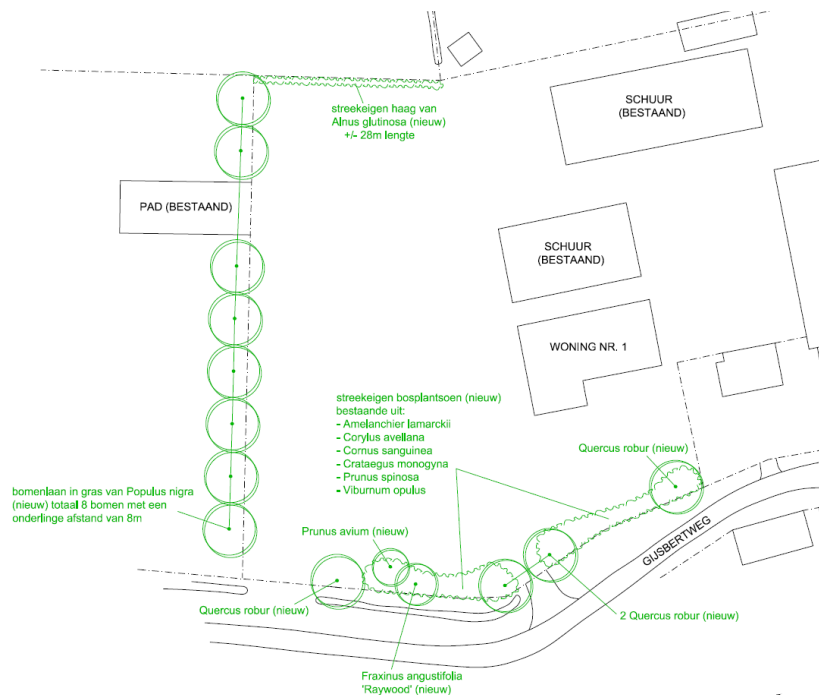
Het perceel is ontsloten via een enkele uitritconstructie op de Gijsbertweg. De Gijsbertweg is ter plaatse van het plangebied ingericht als 30-kilometerzone.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen aan de rand van de stedelijke kern van Nieuwendijk. Hemel- en terreinwater zal, indien mogelijk, gescheiden moeten worden afgevoerd en direct worden geloosd op het in de omgeving aanwezige oppervlaktewater.

4.5 Landschappelijke inpassing

Met de gemeente Werkendam is overeengekomen dat als onderdeel van de omzetting van het kantoor naar een bedrijfswoning het gehele bedrijfsperceel op een streekeigen manier een landschappelijke inpassing zal krijgen. Om dit vast te kunnen leggen is er door Rene Schutte Hoveniers een landschapsplan opgesteld.



Afbeelding 11: landschappelijk inpassingsplan

4.6 Motivering medewerking

- Met het onderhavige plan wordt een passende bestemming gevonden voor het momenteel leegstaande kantoor;
- Er wordt door deze bestemmingswijziging een passende oplossing gezocht voor de wensen van de eigenaar van de objecten;
- Door het omvormen van het kantoor naar een woning worden er kantoometers onttrokken aan het overaanbod aan kantoren;
- Een bedrijf wordt gefaciliteerd in haar wens een bedrijfswoning te realiseren, zonder verdere versterking van het landelijk gebied.
- Vanuit het oogpunt van veiligheid en diefstal is het wenselijk voor de familie Tolenaars bij het bedrijf te wonen.
- Omdat de firma Tolenaars regelmatige calamiteitenwerkzaamheden uitvoert voor verschillende gemeenten in de regio en het Waterschap is het noodzakelijk 24 uur per dag paraat te kunnen zijn. Wonen bij het bedrijf is in deze situatie een must om snel en adequaat te kunnen reageren op een calamiteitenmelding. (naast calamiteiten doet het bedrijf ook zout strooien en sneeuwschuiven waarvoor 24 uur paraatheid gewenst is.)
- Door het voeren van deze bestemmingswijziging kan tevens de specifieke bouwaanduiding (metaalbewerkingsbedrijf) worden aangepast aan de werkelijke situatie (aannemersbedrijf)
- Met de gemeente is afgesproken dat ter compensatie voor de verleende medewerking een goede landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd voor het gehele bedrijf.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan gaat uit van de bestemmingswijziging om een bedrijfswoning te kunnen realiseren in het bestaande kantoor. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk.

De toekomstige bedrijfswoning is gelegen binnen de geluidszone van de A-27 en de invloedsfeer van de Rijksweg, Hankse Buitenkade en de Gijsbertweg (30 km/h wegen). Het kantoorgebouw is echter van wegverkeerslawaaï vanuit de A-27 beschermd door een geluidsscherm en afschermende bebouwing tussen de bron (A-27) en het kantoorgebouw. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Conclusie:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het realiseren van een woonbestemming in het voormalige kantoorpand aan de Gijsbertweg 1 te Nieuwendijk.

De woning is ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszone de A-27 en de invloedsfeer (30 km/h) van de Rijksweg en de Hankse Buitenkade. Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen en te toetsen aan de Wet geluidhinder.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de A-27 maximaal 53 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh, bedraagt. De geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied;
- Het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied, teneinde de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te reduceren bezwaren ontmoet van financiële aard;
- De woning beschikt over een geluidluwe gevel;
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam dient een hogere waarde vast te stellen voor deze woning;
- De berekende geluidbelasting van de Rijksweg en de Hankse Buitenkade bedraagt respectievelijk maximaal 45 dB en 24 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB, excl. aftrek art. 110g Wgh.

Voor een woning waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.”

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaaï bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde moet worden ingediend.

Deze bestemmingswijzing ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waardenprocedure moeten worden doorlopen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de wijziging van een hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers een bedrijfswoning in het bestaande kantoor mogelijk gemaakt. De invloed van het 'eigen' bedrijf kan voor de beoordeling buiten beschouwing worden gelaten, echter is er in de omgeving nog een paardenmanege met akkerbouwbedrijf gelegen. De VNG-publicatie richtafstanden geeft de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Om de invloed van de bestemmingswijziging en de milieucirkel van de paardenmanege en het akkerbouwbedrijf, op het tegenover gelegen perceel Rijksweg 1 te Nieuwendijk, in kaart te brengen is er een nadere beschouwing uitgevoerd:

Akkerbouwbedrijf

Het akkerbouwbedrijf ter plaatse bestaat uit een loods met daarin de stalling van tractoren en werktuigen voor de uitvoering van werkzaamheden t.b.v. akkerbouw. Ter plaatse van het bedrijfsperceel Rijksweg 1 worden thans geen producten in opslag gehouden. Uit de door de VNG gegeven richtafstanden komt naar voren dat voor een akkerbouwbedrijf een afstand aangehouden moet worden van 30 meter voor geluid. De afstand tussen het akkerbouwbedrijf en de nieuwe bedrijfswoning in het kantoorpand bedraagt thans circa 35 meter. Aan de gestelde richtafstand afstand wordt voldaan, waardoor men kan stellen dat het bedrijf niet in haar milieuruimte zal worden beperkt en er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Paardenmanege

In de huidige situatie bedraagt de minimale afstand tussen de manege en het kantoorpand circa 50 meter. Uit jurisprudentie blijkt dat kantoren in bepaalde gevallen als geurgevoelig moeten worden beschouwd. De belangrijkste voorwaarde is dat ter plaatse vrijwel dagelijks voor langere tijd personeel aanwezig is en dat het kantoor ook als zodanig bestemd is (toelaatbaar op grond van de vigerende bestemming).

Ook een aantal bestaande woningen van derden langs de Hankse Buitenkade ligt op een afstand van 50 meter van de manege. Gezien de kenmerken van het lint langs de Rijksweg kan voor deze woningen worden gesproken van objecten uit de categorie: "bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving". Daarbij dient te worden opgemerkt dat het begrip "bebouwde kom" uit de agrarische wet- en regelgeving niet overeen hoeft te komen met de verkeerskundige bebouwde kom.

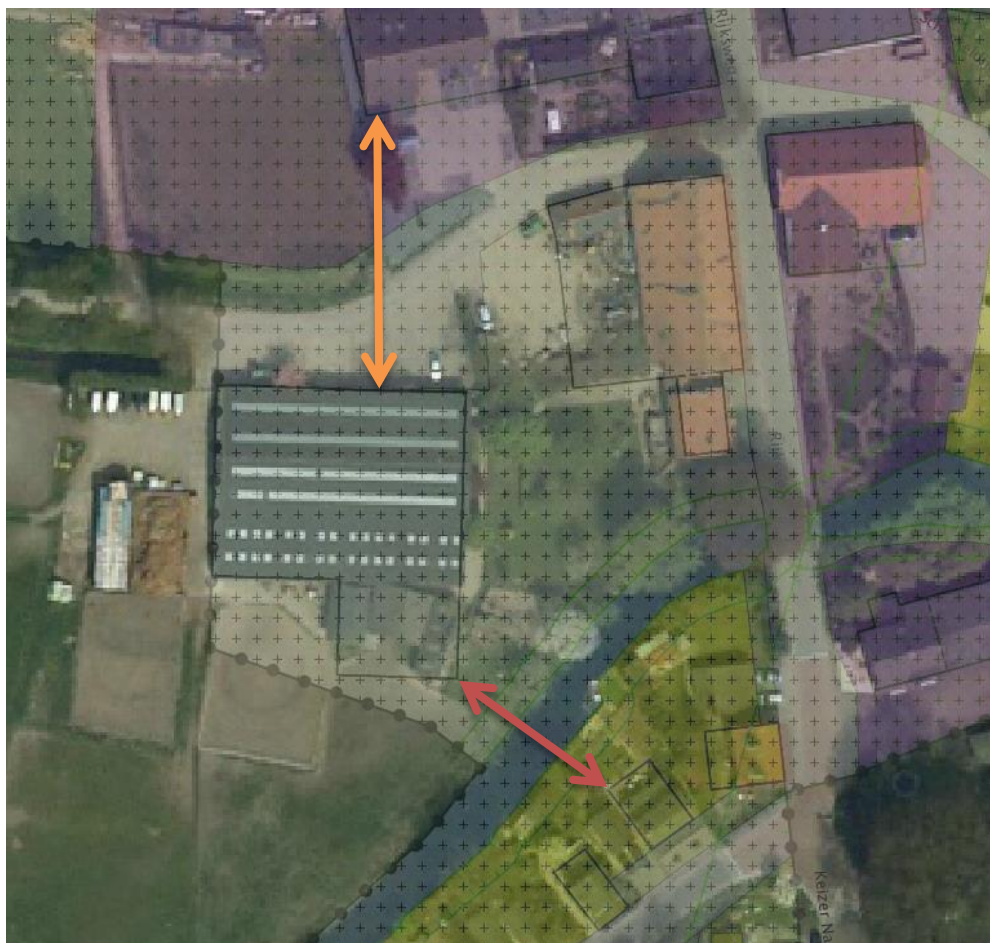
Toetsing geldende Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Per 1 januari 2013 is het Besluit landbouw milieubeheer geïntegreerd in het Activiteitenbesluit. Hiermee zijn ook een aantal inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. De objectcategorieën zijn komen te vervallen en zijn vervangen door “geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom” (afstandseis 100 meter) en “geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom” (afstandseis 50 meter). Dit is in lijn met de systematiek uit de Wet geurhinder en veehouderij die het toetsingskader vormt voor vergunningplichtige inrichtingen.

Zoals hiervoor beschreven moet de ligging van de locatie (uitgaande van een veilige interpretatie) worden beschouwd als binnen de bebouwde kom. Per 1 januari 2013 maakt het tevens niet meer uit of het een bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf betreft of een burgerwoning. Voor alle objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstandseis van 100 meter. Daaraan wordt in dit geval niet voldaan. Als het huidige kantoor op dit moment ook als zodanig zou worden gebruikt, zou de huidige functie geurgevoelig zijn en daarmee een geurgevoelige bestemming (kantoor) worden vervangen door een andere geurgevoelige bestemming (bedrijfswoning). In dat geval zou de argumentatie kunnen zijn dat sprake is en blijft van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Naast het feit dat het bestaande kantoor zal worden omgezet naar een woning liggen er in de directe omgeving van de paardenmanege meerdere bestaande woningen. Deze woningen aan de Hankse Buitenkade liggen op korte afstand van het bedrijf dan het in een bedrijfswoning om te zetten kantoor op het perceel Gijsbertweg 1. Deze woningen zijn daardoor al bepalend voor de voor de mogelijkheden op het perceel Rijksweg 1. De Paardenmanege wordt door de ontwikkeling daarmee dus niet verder in haar milieuruimte beperkt.

Bijkomstigheid is dat er door de initiatienemer contact geweest met de eigenaar van de paardenmanege, waarbij deze te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben tegen de vestiging van een woning in het kantoor.



Afbeelding 12: omgeving paardenmanege

De toekomstige bedrijfswoning dient daarentegen wel te worden beschouwd als een geurgevoelig object. Als gevolg van de omzetting van kantoor naar bedrijfswoning ontstaat een nieuw geurgevoelig object op een afstand van 50 meter van de manege. Gezien de ligging binnen de bebouwde kom geldt op grond van het Activiteitenbesluit voor **nieuwe** situaties een afstandseis van 100 meter. Derhalve zal nader moeten worden onderbouwd dat er wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het activiteitenbesluit gaat uit van een afstandseis bij nieuw vestiging van een paardenmanege van 100 meter. In het huidige geval is er echter sprake van een omgekeerde situatie, waarbij de manege al aanwezig is en binnen de gestelde afstand van 100 meter meerdere functies aanwezig zijn.

Voor de inrichting van de paardenmanege is er melding gedaan door de eigenaar die onder het huidige activiteitenbesluit nog van kracht is. Op grond van deze melding is het maximum aantal paarden bepaald op 35 volwassen paarden.

Binnen de afstand van 100 meter uit het activiteitenbesluit is er de mogelijkheid voor het houden van 99 paarden. Echter zal ten aanzien van de paardenmanege het huidige gemaximeerde aantal het maximum blijven gelet op de afstand tot de bestaande woningen aan de Hankse Buitenkade.

De bewoners van de huidige woningen die binnen de invloedssfeer op kortere afstand van het bedrijf wonen dan de (toekomstige) bedrijfswoning op Gijsbertweg 1 hebben tot op heden nooit klachten geuit over het bedrijf.

Het is daarom aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de (toekomstige) bedrijfswoning op het perceel Gijsbertweg 1.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen. De paardenmanege / akkerbouwbedrijf wordt niet (verder) in haar milieuruimte beperkt en ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om het bestaande kantoor te kunnen wijzigen in een bedrijfswoning. Er is in de onderhavige situatie geen sprake van toevoeging van gebouwen of danwel de roering van grond. Hierdoor is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Omdat er sprake is van verbouw van het bestaande kantoor en er geen activiteiten in de bodem plaats zullen vinden is het niet noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Bestemmingsplan “Kern Nieuwendijk”

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Kern Nieuwendijk en heeft daar de dubbelbestemming: Waarde Archeologie – 1. Deze dubbelbestemming is opgenomen te bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Het is conform de regels bij deze bestemming noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren indien er sprake is van bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte van meer dan 50m² en dieper dan 30 centimeter.

In het voorgenomen plan is er echter sprake van verbouw van het bestaande kantoor naar bedrijfswoning en zal er geheel geen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, waardoor het niet noodzakelijk is nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan en daarmee de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de gemeente Werkendam samen met het waterschap Rivierenland de handen ineen geslagen en het Waterplan Werkendam 2008-2015 opgesteld.

Het hoofddoel van het gemeentelijke waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. In het waterplan worden concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave (kwantiteit en kwaliteit) en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden. Belangrijke nevendoelestellingen zijn:

- Het afstemmen van waterbeleid binnen en buiten de gemeente, zodat de stedelijke wateropgaven gerealiseerd worden tegen de laagst maatschappelijke kosten.
- Het vergroten van het maatschappelijk bewustzijn van water; daartoe worden bij de uitvoering van het plan waar mogelijk bewoners betrokken.
- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostigingen de doorwerking daarvan in de ruimtelijke ordening en (meerjaren) begrotingen van beide partijen. Kosteneffectiviteit en laagst maatschappelijke kosten zijn hierbij voorwaarde.

Watertoets

De Digitale Watertoets

Conform het nieuwe beleid van het waterschap Rivierenland is de digitale watertoets doorlopen. Doordat het plan een functiewijziging van de bestaande bebouwing, zonder aanpassingen aan de fysieke ruimte betreft zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

“Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland.

Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Gijsbertweg 1

Het plangebied ligt in: Werkendam

Het plan is ingediend door: Edwin van den Heuvel Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Accountmanager Werkendam

Hendrika Jager

0344-649274”

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

Watergangen

Het plangebied is aan geen enkele zijde begrensd door een watergang

Nieuwbouweffecten

Het onderhavige plan betreft het verbouwen van het bestaande kantoor naar een bedrijfswoning. Hierbij zal geen verdere versterking plaats vinden (wellicht zelfs een kleine afname indien het parkeerterrein zal worden ingericht als tuin). Afwatering van hemelwater is reeds opgelost en zal niet veranderen.

Doordat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak zal geen versnelde afvoer naar oppervlaktewater plaats vinden. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Kwel

In de directe omgeving van het bouwplan is geen groot oppervlaktewater aanwezig. Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

Riolering

Het vuilwater wordt afgevoerd via de riolering. De bestaande afvoer zal gehandhaafd blijven. Ook de afvoer van het hemelwater zal gelijk blijven aan de huidige situatie.

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de reeds bestaande ontsluiting aan de voorzijde van het kantoorpand, hierin treden geen wijzigingen op.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving
- 2 De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

EHS

De Structuurvisie I en R geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan de Gijsbertweg binnen de kern van Nieuwendijk en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Het onderhavige plan betreft de interne verbouwing van het bestaande kantoorpand naar een bedrijfswoning. Omdat er sprake is van een interne verbouwing, waarbij het pand in stand wordt gehouden en er geen verdere versterking plaatsvindt zijn er geen negatieve gevolgen voor de aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Gezien het karakter van de ontwikkeling (interne verbouwing) kan met zekerheid worden gesteld dat er geen sprake is van bedreiging voor flora en fauna.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een bedrijfswoning ter vervanging van een bestaand kantoor. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} /jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} /jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS

richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Eveneens bevinden zich binnen of om het plangebied geen Bevi inrichtingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevindt zich de rijksweg A27.

Blijkens de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' hebben de autosnelweg A27 en de provinciale weg N322 geen PR 10-6-contour. Ten aanzien van het groepsrisico kan op basis van gegevens uit de Risicoatlas geconcludeerd worden dat van een overschrijding van de oriënterende waarde geen sprake is. Ook in de 'Beleidsvisie externe veiligheid Werkendam' wordt aangegeven dat voor de A27 geldt dat voor het grondgebied van Werkendam op basis van vergelijkbare situaties vanuit expertise de inschatting wordt gemaakt dat het groepsrisico nergens rond de oriëntatiewaarde ligt.

Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.9 Zonering rijksweg A27

De A27, die ten oosten van het plangebied ligt, is door het rijk opgenomen in het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT). Dit betekent dat de rijksweg is opgenomen in de planning om in de toekomst te worden uitgebreid. Om uitbreiding/verbreding van de weg niet te frustreren, geldt een terughoudend beleid met betrekking tot ontwikkelingen nabij de snelweg.

Rijkswaterstaat heeft verzocht om een zone van 50 meter, gemeten vanaf de buitenkant van de rand van de huidige verharding, te vrijwaren van bebouwing, met uitzondering van bestaande bebouwing. Deze zone is op de verbeelding opgenomen als 'vrijwaringszone - weg'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een

bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Er kan pas een omgevingsvergunning worden verleend na overleg met de wegbeheerder (i.c. Rijkswaterstaat). Daarnaast hanteert Rijkswaterstaat een overlegzone van 75 meter, gemeten vanaf de buitenkant van de rand van de verharding. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone dient overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om zo de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen. De overlegzone heeft geen directe gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan, aangezien binnen deze zone geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het geval van nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone wordt Rijkswaterstaat als vooroverlegpartner bij de planologische procedure betrokken.

Conclusie

Omdat het onderhavige plan het verbouwen van een bestaand object betreft is er geen sprake van strijdigheid met de ingestelde zonering.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Gijsbertweg 1” is conform de landelijke RO-standaarden (versie 2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Kern Nieuwendijk” van de gemeente Werkendam. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

Binnen het plangebied zal de vigerende bedrijfsbestemming worden gehandhaafd echter zal er om de bedrijfswoning mogelijk te maken een functieaanduiding worden opgenomen voor bedrijfswoning.

Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en aanduidingen voor:

- de maximale goot en nokhoogte;
- bebouwingspercentage;
- functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – 6;
- functieaanduiding: specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing;
- wonen (ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning (kantoor))

Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief ligt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen verbouw bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft hierbij aan dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Omdat de gemeente verantwoordelijk is voor het bestemmingsplan en de economische uitvoerbaarheid hiervan is er, ter zekerheid van de gemeente, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend. In deze overeenkomst is o.a. geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt en dat de landschappelijke inpassing in stand gehouden moet worden. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met het Waterschap Rivierenland en de provincie Noord-Brabant

In het kader van het vooroverleg is het plan worden besproken met volgende partijen:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Rivierenland.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Na de vooroverlegfase is het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Gewijzigde vaststelling

In de raadsvergadering van 17 december 2013 heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Als wijziging is er aan de regels voor de bedrijfswoning (artikel 3.2.2) toegevoegd dat indien in de bestaande situatie sprake is van een pand met een inhoud groter dan 750m³, de bestaande inhoud als maximaal kan worden gerekend.