

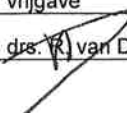
Bestemmingsplan 't Spijck III

ontwerp

Documentnr. : 1772-15060
Revisie : 05
Datum : April 2002

Opdrachtgever

Gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Datum vrijgave	Beschrijving revisie 05	goedkeuring	vrijgave
April 2002	Ontwerp Bestemmingsplan	ing. M. Valk 	drs. R. van Dongen 

Inhoud

Blz.

Deel I: Toelichting

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Planopzet	5
2	Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.1	Historische context	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Relevante ontwikkelingen in de omgeving	8
3	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	<i>Streekplan Noord-Brabant</i>	<i>9</i>
3.2.2	<i>Bedrijventerreinen 'Op Maat'</i>	<i>9</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	<i>Nota overbruggingsspoor en StructuurvisiePlus</i>	<i>10</i>
3.3.2	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	<i>10</i>
3.3.3	<i>Algemene uitgangspunten gemeente Drimmelen</i>	<i>11</i>
4	Ontwikkelingskader	12
4.1	Motivatie van de noodzaak	12
4.1.1	<i>Situatie anno 2000</i>	<i>12</i>
4.1.2	<i>Stappenplan Provincie Noord-Brabant</i>	<i>12</i>
4.2	Programma van uitgangspunten 't Spijck III	16
4.2.1	<i>Algemeen</i>	<i>16</i>
4.2.2	<i>Inrichting</i>	<i>16</i>
4.3	Ruimtelijke inpassing	17
5	Juridische regeling bestemmingsplan	20
6	Economische haalbaarheid	21
7	Vooroverleg en Inspraak	22
7.1	Wettelijk Vooroverleg ex artikel 10 Bro	22
7.2	Inspraakreacties	24

Deel II: Voorschriften

Artikel 1:	Begripsbepalingen	28
Artikel 2:	Wijze van meten	29
Artikel 3:	Bedrijfsdoeleinden -B-	30
Artikel 4:	Groenvoorzieningen -G-	31
Artikel 5:	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	32
Artikel 6:	Anti-dubbeltelbepaling	32
Artikel 7:	Procedureregels bij vrijstellingen	32
Artikel 8:	Overgangsbepaling	32
Artikel 9:	Algemene gebruiksbeepaling	33
Artikel 10:	Slotbepaling	33

Deel III: Plankaart

-
- Bijlage 1: Toegestane bedrijfstypen**
Bijlage 2: Schriftelijke reacties vooroverleg en inspraak
Bijlage 3: Bedrijfsplan firma Rasenberg

Deel I: toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Binnen de gemeente Drimmelen is behoefte aan vestigingslocaties voor uit de kernen te verplaatsen bedrijven en lokale initiatieven. Uit onderzoek van de Kamer van Koophandel blijkt dat in totaal 13 bedrijven uit de kern Terheijden een verplaatsingsbehoefte hebben. Van deze bedrijven hebben 11 een sterke binding met de kern. Eén van de lokaal gebonden bedrijven waarvan de verplaatsingsbehoefte groot is, betreft aannemersbedrijf Fa. P. Rasenberg. Door de overlast die het bedrijf op de huidige vesting in het centrum van Terheijden geeft dient zowel vanuit het oogpunt van de leefbaarheid als de bedrijfsvoering (beperkte oppervlak) op korte termijn een oplossing gevonden te worden.

Even ten zuiden van Terheijden ligt bedrijventerrein 't Spijck. In het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied (10 september 1998) is reeds voorzien in een beperkte uitbreiding van dit terrein. De kavels op dit terrein zijn reeds grotendeels uitgegeven. De Fa. Rasenberg is voornemens zijn bedrijf te verplaatsen naar een nieuwe uitbreiding ten noorden van de reeds bestemde uitbreiding van 't Spijck. Naast het te verplaatsen bedrijf is hier extra ruimte aanwezig voor andere te verplaatsen bedrijven en lokale initiatieven. De gemeente is bereid medewerking te verlenen omdat verplaatsing van Rasenberg de leefbaarheid in de kern Terheijden vergroot en er mogelijkheden tot verdichting / inbreiding ontstaan.

Hoewel de ontwikkeling en exploitatie van beide voornoemde uitbreidingen niet los van elkaar gezien worden, is ervoor gekozen een apart bestemmingsplan voor de nieuwe uitbreiding op te stellen. Dit (onderhavige) plan staat inmiddels bekend als 'Bestemmingsplan 't Spijck III'.

Doelstelling:

Doelstelling van dit bestemmingsplan is het planologisch en juridisch kader te bieden voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein 't Spijck nabij de kern Terheijden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Terheijden en heeft een oppervlak van circa 2,3 hectare. Zuidelijk van het plangebied liggen de bedrijventerreinen 't Spijck II (in ontwikkeling) en 't Spijck I. Noordelijk van het plangebied loopt de 'Bergen' (weg met onder andere woonfunctie). De zuidwestzijde wordt gemarkeerd door de Bredaseweg. Aan de overzijde van de Bredaseweg ligt afwisselende bebouwing van woningen en bedrijfspanden. Nog meer naar het zuidwesten loopt de rivier 'De Mark'. Op de hoek van bedrijventerrein 't Spijck II en de Bredaseweg liggen enkele woningen en een tankstation welke geen onderdeel uitmaken van het plangebied. In het oosten ligt het tracé van de Nieuwe Bredase Baan.

Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, planvoorschriften en een toelichting. De toelichting bestaat inclusief de inleiding uit 7 hoofdstukken. De hoofdstukken 2 tot en met 4 hebben betrekking op het inhoudelijke deel van het plan en behandelen achtereenvolgens het plangebied, het ruimtelijk beleid en het ontwikkelingskader. In hoofdstuk 5 volgt de toelichting op de juridische regeling. Hoofdstuk 6 gaat nader in op de economische aspecten. Tenslotte doet hoofdstuk 7 verslag van het vooroverleg en de inspraak.

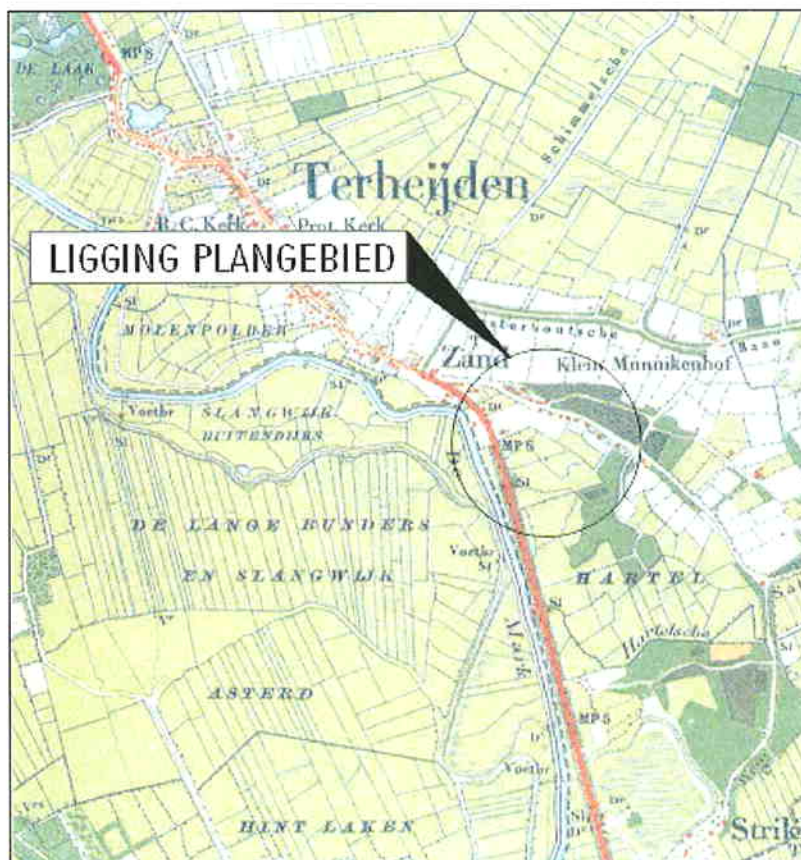


Afbeelding 1.1: ligging plangebied (Bron: provincie atlas Noord-Brabant)

2 Beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Historische context

Circa 100 jaar geleden had de locatie 't Spijck een strategische ligging aan de rand van de kern Terheijden. De Bredaseweg was een belangrijke uitvalsroute vanuit Breda richting Moerdijk. Langs de 'Bergen' was reeds bebouwing aanwezig. Het omliggende gebied bestond uit enkele kleine bospercelen en agrarische grond. Op onderstaande afbeelding 2.1 wordt de situatie weergegeven zoals deze circa 100 jaar geleden was.



Afbeelding 2.1: situatie plangebied begin 20^e eeuw
(Bron: Historische atlas Noord-Brabant)

2.2 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

De huidige functie van de in dit plan bestemde en aangrenzende gronden is agrarisch. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt reeds voorzien in een uitbreiding van bedrijventerrein 't Spijck. Dat deel van de gronden heeft in het betreffende plan reeds een bedrijfsbestemming.

In bredere context kenmerkt het gebied zich als een divers landschap met kleinschalige landschappelijke en stedelijke elementen. Hierbij worden kleine agrarische kavels en de oude lintstructuur van de 'Bergen' afgewisseld door kantoor en bedrijfsgebouwen langs de oude Bredaseweg. Hoewel het gebied juridisch binnen het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied valt heeft de driehoek tussen de Mark, Nieuwe Bredase Baan en 'Bergen' functioneel gezien een 'stedelijke' uitstraling. Dit komt met name tot uiting in de bedrijven op het bedrijventerrein 't Spijck I en langs de Bredaseweg die een corridor slaan tussen de aansluiting Bredaseweg – Nieuwe Bredase Baan en de kern Terheijden.

Bodem, waterhuishouding en ondergrondse infrastructuur

Binnen het te ontwikkelen gebied bevinden zich een gas- en waterleiding. Tevens loopt tussen de terreinen Spijck II en Spijck III een smalle waterloop.

Huidige milieusituatie

In de nabijheid van het te ontwikkelen gebied zijn enkele bedrijven gevestigd die een zonering hebben. De zoneringen zijn indicatief op basis van de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering. Er zijn twee bedrijven die in de bestaande situatie (anno juli 2000) een zone hebben die gedeeltelijk over het plangebied ligt. Het betreft:

- Benzinstation Bastiaanse (categorie 2) met een zone van 30 meter voor het aspect geluid, geur en gevaar.
- Het kunststofverwerkende bedrijf Rompa (milieucategorie 4) met een zone van 200 meter voor de aspecten geur, 100 meter voor geluid en gevaar en 50 meter voor stof..

Externe ontsluiting

Het gebied is direct gelegen aan de Bredaseweg, de belangrijkste zuidelijke ontsluitingsroute vanuit de kern Terheijden naar de Nieuwe Bredase Baan. Via de Nieuwe Bredase Baan is het 5 kilometer tot het centrum van Breda en 2,5 kilometer naar de aansluiting op de Rijksweg A59.



Afbeelding 2.2: Nieuwe Bredase Baan nabij de aansluiting met de Bredaseweg

2.3

Relevante ontwikkelingen in de omgeving

Ontwikkeling bedrijventerrein 't Spijck II

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt uitgegaan van ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Spijck II. Het betreffende terrein is gelegen tussen het bestaande bedrijventerrein 't Spijck I en het terrein waarvan het voorliggende document het bestemmingsplan is. Voor categorie 3 bedrijven dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden tot (burger)woningen. Voorwaarde daarbij is dat de voorkeursgrenswaarde van de binnen een straal van 100 meter gelegen woningen niet wordt overschreden. Binnen de bedrijfsbestemming is het mogelijk bedrijven uit de bij het betreffende plan opgenomen bedrijvenlijst, of bedrijven die daarmee qua aard en invloed op de omgeving mee vergelijkbaar zijn, toe te staan. In de lijst zijn alleen bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de CBS 'Standaard Bedrijfsindeling' opgenomen. Uitzondering daarop vormt een transportbedrijf dat onder de categorie 3 valt en is toegestaan.

Reconstructie provinciale weg N285

De provinciale weg N285 (ofwel Nieuwe Bredase Baan) zal op korte termijn een reconstructie ondergaan. Reden voor de reconstructie is de zware belasting die de weg op dit moment heeft. Middels de aanleg van een parallelweg, buswisselstrook en hoogwaardige fietsverbinding wordt de doorstroom van het verkeer verbeterd en ontstaat een duurzaam veilige verkeersafwikkeling. De reconstructie zal geen direct fysieke invloed uitoefenen op het plangebied 't Spijck III maar wel van (positieve) invloed zijn op de externe bereikbaarheid van het gebied.



Figuur 2.3: huidige situatie plangebied

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Nationaal beleid

Het nationale ruimtelijk beleid aangaande de inrichting van Nederland zoals dat is vastgelegd in de nota's over de Ruimtelijke Ordening is doorvertaald naar de verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsnota's. Bij de toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders voldoet de voorgenomen ontwikkeling derhalve ook aan de nationale kaders.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Streekplan Noord-Brabant*

Momenteel is het streekplan Noord-Brabant van juli 1992 vigerend. In het Streekplan wordt met betrekking tot de stedelijke hoofdstructuur onderscheid gemaakt in een groeiklasse beleid per kern. Naast het centrale stedelijke gebied in de vier stadsregio's worden 5 groeiklasse kernen onderscheiden. Terheijden is een groeiklasse 2 kern. Er worden drie typen bedrijventerreinen onderscheiden (A, B en C terreinen). Bedrijventerrein 't Spijck komt overeen met een categorie B-profiel (milieucategorie 1 tot en met 3, met uitzondering van categorie A inrichtingen van de Wet Geluidhinder). Een nadere concretisering van het in het Streekplan gehanteerde beleid vindt plaats in de Structuurschema's Bedrijventerreinen (SBT). De verschillende SBT's zijn (met uitzondering van de BoN-regio Eindhoven) in 1998 ondergebracht in één geactualiseerde provinciale beleidsnota: 'Provinciaal beleid bedrijventerreinen Op Maat'.

3.2.2 *Bedrijventerreinen 'Op Maat'*

Het provinciaal beleid voor vestigingslocaties van bedrijven is opgenomen in de nota 'Provinciaal beleid bedrijventerreinen Op Maat' (februari 1998). De nota is een tussenstap op weg naar het nieuwe Streekplan Noord-Brabant.

Terheijden is een zogenaamde groeiklasse 2 kern. Het vestigingsbeleid van de provincie Noord-Brabant maakt het mogelijk terreinen aan te leggen voor plaatselijke bedrijven uit de kern met mede een functie voor omliggende kernen uit een lagere groeiklasse (binnen dezelfde gemeente). Er zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 2 en 3 met een vrijstelling tot 4, op kavels van maximaal 3.500 m². Onder bepaalde voorwaarden staat de provincie een groter kaveloppervlak toe.

Bij de beoordeling van de plannen voor nieuwe terreinen zal getoetst worden op basis van een stappenplan (opgenomen in de nota 'Op Maat'). In het volgende hoofdstuk zal nader ingegaan worden op het stappenplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Nota overbruggingsspoor en StructuurvisiePlus*

De in 1997 verschenen nota 'Overbruggingsspoor' vormt een belangrijk document voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente Drimmelen vanaf de herindeling tot aan het nog vast te stellen beleid in de StructuurvisiePlus. Met betrekking tot Terheijden in het algemeen en de locatie 't Spijck III in het bijzonder is het volgende opgenomen:

- De te ontwikkelen locatie is gereserveerd als vestigingsplaats voor lokaal gevestigde en lokaal verzorgende bedrijven en plaatselijke initiatieven. Qua schaal en situering dient ingespeeld te worden op de kleinschalige omgeving. De toe te voegen oppervlakte (Spijck II en III) bedraagt circa 5 hectare.
- Het huidige terrein van de firma Rasenberg in het centrum van Terheijden wordt genoemd als potentiële verdichtinglocatie.

3.3.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Op het plangebied is momenteel het 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Drimmelen (10 september 1998) van toepassing. Het plangebied zelf heeft de bestemming 'agrarisch gebied'. Belendende bestemmingen zijn:

- bedrijfsdoeleinden
- burgerwoningen
- niet agrarisch bedrijf (garagebedrijf)
- verkeersdoeleinden.

Het beleid voor agrarisch gebied gaat uit van bescherming van het agrarische gebruik en de landschappelijke karakteristiek. Algemene voorzieningen als hoofdwatergangen en voorzieningen van openbaar nut dienen beschermd te worden.

Binnen kernrandgebieden worden ook mogelijkheden geboden voor niet agrarische activiteiten. Kernrandgebieden zijn vanuit agrarisch oogpunt minder gunstige gebieden met een relatief grote dichtheid aan bebouwing en een sterke kavelsversnippering. Deze gebieden liggen aan de rand van de kernen. Hoewel het gebied rond Spijck III niet aangeduid is als kernrandgebied vertoont dit qua aard wel overeenkomsten daarmee.



Afbeelding 3.1: Bredaseweg met diversiteit aan functies

3.3.3***Algemene uitgangspunten gemeente Drimmelen***

Mede doordat de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente Drimmelen volledig uitgegeven zijn is de behoefte ontstaan aan nieuw bedrijventerrein op lokaal niveau. Gezocht wordt naar kleinschalige uitbreidingen bij de bestaande terreinen. De gemeente Drimmelen staat dan ook positief tegenover de ontwikkeling van 't Spijck III. Door de ontwikkeling worden hinderlijke bedrijven die in de kern Terheijden zijn gevestigd verplaatst naar een op maat gesneden bedrijventerrein aan de rand van de kern. Hierdoor neemt het woon- en leefmilieu binnen de kern aan kwaliteit toe en ontstaat een mogelijkheid voor herontwikkeling van vrijkomende gronden.

Met betrekking tot de beleidsmatige uitgangspunten wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor 't Spijck I & II zoals die in het bestemmingsplan buitengebied zijn aangegeven. Dit plan gaat echter uit van de bestaande situatie terwijl een deel van de voornoemde terreinen alsmede 't Spijck III nog ontwikkeld moeten worden.

Uitgangspunt in het onderhavige plan is dat nieuwe bedrijven op 't Spijck III bestaan uit:

- 1) Uit te plaatsen (milieu)hinderlijke bedrijven uit de kern Terheijden die vanuit historisch, sociaal-economisch of ruimtelijk oogpunt aan deze kern gebonden zijn.
- 2) Lokale initiatieven (starters) gericht op en / of afhankelijk van de kern Terheijden en directe omgeving.
- 3) Uit te plaatsen (milieu)hinderlijke bedrijven uit het buitengebied of andere kernen (met name Wagenberg) van de gemeente Drimmelen die vanuit historisch, sociaal-economisch of ruimtelijk oogpunt aan de gemeente gebonden zijn en binnen een acceptabele termijn niet naar een andere locatie binnen de gemeente Drimmelen kunnen worden verplaatst.

4 Ontwikkelingskader

4.1 Motivatie van de noodzaak

4.1.1 *Situatie anno 2000*

Binnen de gemeente Drimmelen liggen de grootste bedrijventerreinen nabij de kern Made. Industrierrein Stuivezand is het oudste terrein. Dit terrein heeft geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar. Recentelijk is langs de A59 een nieuw bedrijventerrein 'Brieltjenspolder' ontwikkeld. Inmiddels zijn ook alle kavels van dit terrein uitgegeven. Andere lokale terreinen liggen bij de kernen Lage Zwaluwe, Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Terheijden.

Momenteel is op alle bestaande terreinen binnen de gemeente Drimmelen geen ruimte beschikbaar om in de lokale verplaatsingsbehoefte van bedrijven te voorzien.

4.1.2 *Stappenplan Provincie Noord-Brabant*

De drie stappen

De provincie Noord-Brabant hanteert een stappenplan voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties in kernen met een groeiklassen 1, 2 of 3. Het gaat daarbij om drie stappen die als volgt zijn geformuleerd:

1. Stap 1: behoefte bepalen aan bedrijventerrein ten behoeve van de vestiging van bedrijven overeenkomstig kwalitatieve maatstaven.
2. Stap 2: situering en fasering van het bedrijventerrein.
3. Stap 3: bij daadwerkelijke uitgifte bepalen of een bedrijf past bij de aard, schaal en omvang van de kern.

Stap 1

In de eerste stap dient te worden aangetoond wat de reële behoefte aan bedrijventerrein is. Het gaat daarbij om:

- een concrete behoefteaming ten behoeve van nieuw vestiging, uitbreiding en verplaatsing van bedrijventerrein voor de eerstkomende jaren;
- een kwantitatief overzicht van de uitgifte op bestaande bedrijventerreinen in de afgelopen vijf jaar;
- inzicht in de mate waarin de afgelopen vijf jaar bedrijventerrein is uitgegeven aan bedrijven die beantwoorden aan de kwalitatieve maatstaven (zoals opgenomen in onderstaande tabel 4.1).

Sinds 1 juni 2000 heeft de gemeente een 8-tal verzoeken ontvangen voor in totaal 15.800 m² bedrijfsground in de kern Terheijden. Alle verzoeken betreffen bedrijfsverplaatsingen vanuit de kern Terheijden. Binnen deze kern is de afgelopen 5 jaar geen nieuwe bedrijfsground uitgegeven.

Uit onderzoek van de Kamer van Koophandel blijkt dat in totaal 13 bedrijven uit de kern Terheijden een verplaatsingsbehoefte hebben. Het gaat in totaal om 3,6 ha. bruto oppervlak. Een kleine 3.000 m² van de vrijkomende bedrijfsground kan opnieuw ingevuld worden met bedrijfsmatige activiteiten, de rest kan herbestemd worden. Van de 13 voornoemde bedrijven hebben er 11 een sterk lokale binding met de kern Terheijden.

In de gemeente Drimmelen als geheel is de afgelopen 5 jaar enkel het bedrijventerrein Brieltjenspolder te Made uitgegeven. Dit betrof in totaal 11 ha. bruto (8,5 ha. netto) bedrijventerrein. Brieltjenspolder is inmiddels geheel vergeven aan bedrijven uit de kern Made.

Tabel 4.1: kwalitatieve maatstaven bij de toepassing van het bedrijventerreinenbeleid in de groeiklasse 1-, 2- en 3-kernen wat betreft nieuwvestiging, verplaatsing en uitbreiding van bedrijventerreinen.

Groei-klasse	Bedrijventerrein mogelijk	Maximale kavelgrootte	Milieucategorie (*)	Herkomst meerderheid werknemers
3	Ja, t.b.v. de hoofdkern met functie voor omliggende kernen in lagere groeiklasse(n) in dezelfde gemeente.	Maximaal 5.000 m ² van een individuele vestiging.	2,3,4, vrijstelling 5	Overwegend uit hoofdkern + nevenkernen.
2	Ja, plaatselijk, indien sprake is van hoofdkern met functie voor omliggende kernen behorend tot dezelfde gemeente in lagere groeiklasse.	Maximaal 3.500 m ² van een individuele vestiging.	2,3 vrijstelling 4	Overwegend uit kern.
1	Nee, overleg in bijzondere situaties.	Maximaal 2.500 m ² van een individuele vestiging.	1,2, vrijstelling 3	Overwegend uit kern.

Bron: Provinciaal beleid bedrijventerreinen Op Maat, provincie Noord-Brabant 1998.

(*) Op basis van indeling in "Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 1992".

De kern Terheijden is een groeiklasse 2 kern. Tot de gemeentelijke herindeling heeft Terheijden de functie van hoofdkern binnen de gelijknamige gemeente vervuld. Hoewel de kern Made binnen de nieuwe gemeente hoofdkern is, heeft Terheijden nog steeds een belangrijke centrumfunctie voor omliggende kernen (met name Wagenberg).

Stap 2

In de tweede stap wordt gezien op welke plek een nieuw bedrijventerrein gevestigd kan worden. Indien sprake is van meerdere kernen (in de groeiklasse 2 en 3) doet de gemeente een voorstel waar, en in welke omvang een bedrijventerrein gerealiseerd zal worden. Binnen de gemeente Drimmelen bevinden zich de volgende kernen:

- Made (groeiklasse 3)
- Lage Zwaluwe (groeiklasse 2)
- Terheijden (groeiklasse 2)
- Hooge Zwaluwe (groeiklasse 1)
- Wagenberg (groeiklasse 1)
- Drimmelen (groeiklasse 1)

Aangezien het in beginsel niet wenselijk is bij groeiklasse 1 kernen nieuw bedrijventerrein aan te leggen dient voor de plaatselijke behoefte gezocht te worden bij de kernen Made, Lage Zwaluwe en Terheijden. Teneinde versnippering te voorkomen is het niet wenselijk nieuwe terreinen bij de kernen of in het buitengebied te ontwikkelen. Om aan de vraag naar bedrijventerrein te voldoen zal dus in eerste instantie gezocht worden nabij bestaande bedrijventerreinen.

Nabij Made zijn de bedrijventerreinen Stuivezand en Brieltjespolder aanwezig. Primair voor de opvang van bedrijven uit de kern Made is op termijn een kleine uitbreiding voorzien van bedrijventerrein Stuivezand.

Lage Zwaluwe valt als locatie af. Hier is het beleid met name gericht op versterking van de toeristisch recreatieve positie. Uitbreiding en/of verdichtingen zullen zich hier primair op de functies wonen en recreatie richten.

Nabij Terheijden is bedrijventerrein 't Spijck aanwezig. Ontwikkeling van 't Spijck III kan niet los worden gezien van ontwikkeling van de reeds bestemde (maar nog niet gerealiseerde) locatie 't Spijck II. Gezamenlijke ontwikkeling voorziet in een in zowel economisch als ruimtelijk opzicht haalbaar plan dat inspeelt op de lokale behoefte aan bedrijventerreinen.

Met betrekking tot de problematiek van de bedrijfsverplaatsingen uit de kern van Terheijden komt het reeds in hoofdstuk 1 en 2 beschreven plangebied 'Spijck III' als beste uit de bus op het vlak van:

- Bereikbaarheid en ontsluiting
- Verdichting (geen verdere versnippering van het buitengebied)
- Beschikbaarheid (kan op relatief korte termijn ontwikkeld worden)
- Exploitatie
- Ruimtelijke inpassing (sluit aan bij bestaand en in voorbereiding zijnde bedrijventerreinen 't Spijck I en II)

Om bovengenoemde redenen gaat de voorkeur van zowel de gemeente Drimmelen als van potentieel te vestigen bedrijven (o.a. de Fa. Rasenberg) uit naar ontwikkeling van de locatie 't Spijck III.

Hoewel de voorkeur van de provincie bij ontwikkeling van dergelijke terreinen uitgaat van vestiging bij de hoofdkern kan op basis van beleidsuitgangspunten in een StructuurvisiePlus worden afgeweken van de verdeling op grond van het huidige groeiklasse systeem. In de eerste helft van 2001 zal de StructuurvisiePlus voor de gemeente Drimmelen worden afgerond. Hierin zal rekening gehouden worden met de ontwikkeling van bedrijventerrein 't Spijck III.

Tenslotte stelt de provincie onder deze werkstap dat (waar relevant) gefaseerd dient te worden ontwikkeld. Gezien de beperkte omvang van het terrein en de urgentie van de behoefte is fasering in dit geval niet aan de orde.

Conclusie van de stappen 1 en 2: Er is voldoende behoefte aan lokaal bedrijventerrein (kernen Terheijden en Wagenberg) om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Vanuit zowel economisch als ruimtelijk oogpunt is een uitbreiding van bedrijventerrein 't Spijck het meest haalbaar. Deze conclusie biedt vanuit het stappenplan van de provincie Noord-Brabant voldoende grond voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Stap 3

De derde stap wordt uitgevoerd als een individueel bedrijf zich daadwerkelijk wil gaan vestigen op een bedrijventerrein. Deze bedrijven dienen te voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden zoals opgenomen in tabel 4.1.

Een aanzienlijk deel van het terrein zal worden betrokken door de Fa. P. Rasenberg. Uit overleg met de gemeente Drimmelen, de provincie Noord-Brabant en Rasenberg is gebleken dat een kaveloppervlak van 7.000 m² de meest haalbare optie is. Met uitzondering van het aspect 'maximale kavelgrootte' voldoet de bedrijfsverplaatsing aan de eisen uit de voornoemde tabel.

De provincie heeft met betrekking tot het kaveloppervlak voor Rasenberg aangegeven medewerking te zullen verlenen (tot 7.000 m²) indien:

- Er een bedrijfsplan geschreven is dat de noodzaak tot verplaatsing binnen de kern aantoonst.
- Er voldoende maatregelen genomen worden om de hinder (met name geluid) naar omliggende woningen binnen de (wettelijke) normen te brengen.

Rasenberg heeft het bureau '*Total Management & Marketing Consultancy*' (TMC)¹ een bedrijfsplan laten opstellen. Het bedrijfsplan trekt de volgende conclusies:

- Uit het oogpunt van strategisch ondernemerschap is omzetvergroting een kritische factor om gezonde continuïteit te waarborgen. Binnen de huidige locatie is verdere groei niet te realiseren en daarbij maatschappelijk en milieuhygiënisch onverantwoord.
- Om de bedrijfsvoering en het daarbij behorende logistieke proces op adequate en efficiënte wijze te kunnen uitvoeren is een uitbreiding naar een kavel van minimaal 7.000 m² aantoonbaar te maken.
- De noodzaak voor verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een kavel van minimaal 7.000 m² wordt ingegeven door planologische, maatschappelijke, milieutechnische en bedrijfseconomische overwegingen.
- Rasenberg heeft een historische band met Terheijden, het bedrijf ontleent een aanzienlijk deel van diens naam en bekendheid aan deze kern. Veel personeel komt uit de kern of directe omgeving (66% uit Drimmelen, waarvan 60% direct uit Terheijden) en het bedrijf zit diep geworteld in de lokale sociaal-maatschappelijke structuren.
- De behoefte aan vakbekwaam personeel in relatie tot de gespannen arbeidsmarkt brengt bij verplaatsing naar een andere gemeente het risico van personeelsverlies met zich mee.
- In verband met bepaalde onderhoudsservices en calamiteiten diensten is het noodzakelijk dat het bedrijf in de directe omgeving van de kern Terheijden gevestigd is.
- Het uitzonderlijke bedrijfsbelang om in de kern Terheijden gevestigd te blijven is voor Rasenberg de reden af te zien van de aanvankelijk verlangde 9.500 m² en het als meest haalbaar geachte maximum van 7.000 m² te accepteren.
- De verplaatsing van het bedrijf naar een groter kavel dient teneinde de bedrijfsvoering niet in gevaar te brengen op korte termijn (binnen 1 tot 2 jaar) plaats te vinden. Uit inventarisatie (NV REWIN West-Brabant) van alternatieve locaties blijkt dat buiten de ontwikkeling van Spijck III noch binnen de gemeente Drimmelen noch binnen Oosterhout of Breda op die termijn een geschikte locatie beschikbaar is.

De Kamer van Koophandel noemt Rasenberg als één van de lokaal gebonden bedrijven. De lokale binding wordt gemeten op de volgende punten:

- veel werknemers uit de kern en directe omgeving
- veel omzet uit de kern en directe omgeving
- veel economische spin-off binnen de kern

1. ¹Bedrijfsplan Aannemersbedrijf Rasenberg Terheijden te Terheijden', versie 2, 25 oktober 2000

Er is op het terrein Spijck III tevens ruimte gereserveerd voor andere eveneens lokaal gebonden bedrijven die afkomstig zijn uit de kern Terheijden en vallen binnen categorie SBI 2 en / of 3. Deze bedrijven dienen tenminste te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het stappenplan van de provincie Noord-Brabant (zie tabel 4.1), en het gemeentelijke vestigingsbeleid.

4.2 Programma van uitgangspunten 't Spijck III

4.2.1 Algemeen

Het bedrijventerrein Spijck III heeft een beperkte omvang en vormt ruimtelijk gezien een eenheid met het eveneens nog te ontwikkelen bedrijventerrein Spijck II. De beide terreinen sluiten aan op het reeds bestaande bedrijventerrein Spijck I.

Vooralsnog wordt uitgegaan van het volgende ontwikkelingsprogramma:

- Oppervlakte plangebied: circa 23.000 m² (100%).
- Netto uitgeefbaar: circa 15.000 m² (65%).
- Ontsluiting en openbare ruimten: circa 2000 m² (9%).
- Afschermd dijkluchamen en groenvoorzieningen: circa 6000 m² (26%).
- Herkomst bedrijven: primair uit de bebouwde kom van de kern Terheijden, secundair uit bebouwde kommen van Wagenberg en Made.
- Maximaal toegestane milieucategorieën volgens VNG staat van bedrijven (SBI): 2 en 3, vrijstelling voor categorie 4.

4.2.2 Inrichting

Openbare ruimten

't Spijck III bestaat uit een terrein met een omvang van circa 2,3 ha. Het terrein sluit direct aan op bedrijventerrein 't Spijck II. Om overlast tot een acceptabel niveau te beperken zal het terrein worden afgeschermd middels een groenvoorziening. Deze voorziening komt te liggen aan de noordelijke en westelijke zijde van het terrein. De groenstrook is circa 10 meter breed en als aparte bestemming opgenomen in het bestemmingplan. De intentie is erop gericht in de groenstrook tegenover de Bergen een aarden wal aan te leggen.

Vanaf de Bredaseweg naar 't Spijck II komt een 13 meter brede ontsluitingsweg (inclusief parkeer- en groenstrook) te liggen. De weg zal vanuit twee richtingen berijdbaar zijn. Ten behoeve van deze ontsluitingsweg zal een nieuwe aansluiting op de Bredaseweg gemaakt worden. Deze aansluiting komt naar alle waarschijnlijkheid direct ten noorden van de groenstrook rond het perceel Bredaseweg 9 te liggen.

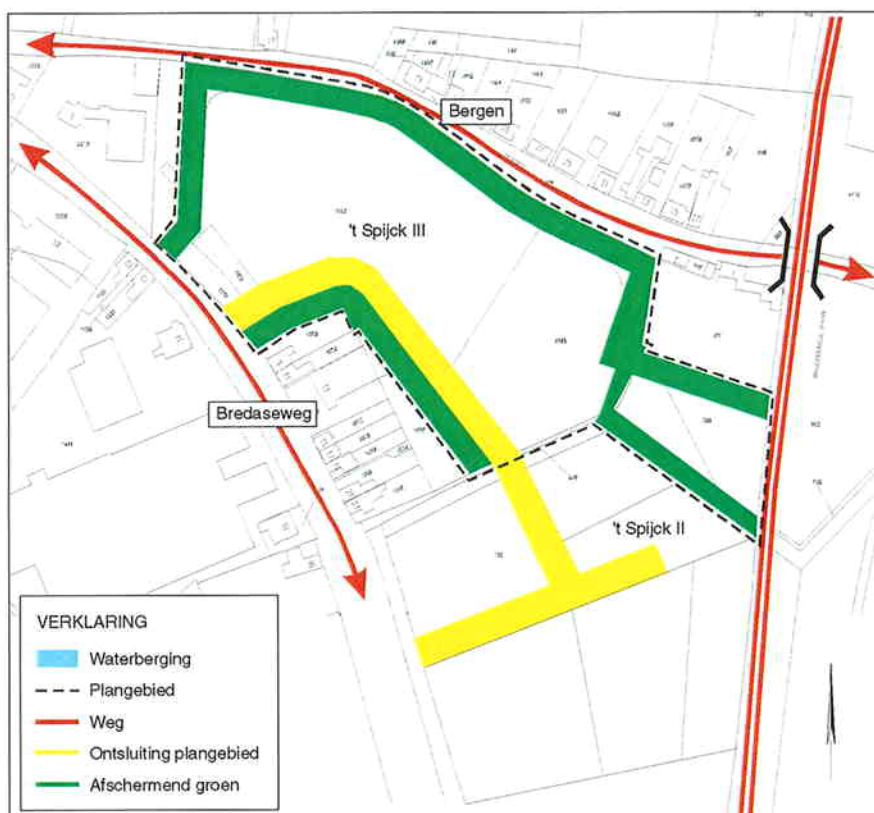
Bij de aanleg van de ontsluitingsweg zal aandacht worden geschonken aan de bereikbaarheid en veiligheid voor langzaam verkeer.

Zowel de groenvoorziening als de ontsluitingsweg behoren niet tot het netto uitgeefbaar terrein.

Kavels en potentiële invulling

Op 't Spijck III wordt uitgegaan van realisatie van 3 tot 4 bedrijfskavels. De grootste kavel zal 7000 m² beslaan en is bedoeld voor de bedrijfsverplaatsing van de firma P. Rasenberg uit de kern van Terheijden. Voor de overige kavels is voldoende belangstelling aanwezig.

Op afbeelding 4.1 is een schematische indeling van het plangebied weergegeven.



Abbeelding 4.1: schematische weergave plangebied 't Spijck III

4.3 Ruimtelijke inpassing

Gezien de nabijheid van woonbebouwing heeft de ruimtelijke inpassing speciale aandacht. Het gaat daarbij om de woningen langs de Bergen en woningen langs de Bredaseweg. In de directe omgeving van het te ontwikkelen gebied liggen circa 15 woningen. Om de visuele en milieuhinder (met name geluid) zo beperkt mogelijk te maken zal het terrein afgeschermd worden middels groenvoorzieningen. Eén afschermd groenstrook komt te liggen aan de achterzijde van de percelen Bredaseweg 9 t/m 23. Een tweede groenvoorziening wordt langer en loopt langs het perceel Bredaseweg 5 naar de Bergen en verder richting bedrijventerrein 't Spijck II. Ter hoogte van de Bergen is de intentie gericht op de aanleg een groenvoorziening in de vorm van een aarden wal.

Naast de milieutechnische functie die de groenvoorzieningen hebben dienen zij ook zorg te dragen voor het waarborgen van een stuk visuele kwaliteit. Met name de voorziening langs de Bergen zal in het zicht liggen en in belangrijke mate de beleving vanaf de weg en voor de aanwonenden doen veranderen. Hierdoor is het van belang dat de groenvoorziening een visueel aantrekkelijke vormgeving krijgt. Dit zal tot uiting komen in de aard van de beplanting.

Milieutechnische inpassing

Op het terrein zijn bedrijven toegestaan uit de categorieën 1, 2 en 3 uit de lijst van bedrijfstypen (SBI 1993). In bijlage 1 zijn die bedrijven uit de lijst opgenomen die zich expliciet mogen vestigen op het bedrijventerrein (positieve lijst). De lijst hanteert per milieucategorie een indicatieve afstand tot een rustige woonwijk op het vlak van geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices gegeven voor de mate van verkeersaantrekkende en visuele hinder. De grootste afstand van de onder de vier milieuaspecten geldt als maatgevend voor de afstand tot woningen.

In dit plan wordt van de in de lijst genoemde maximale afstand afgeweken om de volgende redenen:

- Het referentiegebied voor de afstand is een rustige woonwijk, de aanwezige woningen in de omgeving van het plangebied behoren niet tot een rustige woonwijk maar tot het omgevingstype C: 'gemengd gebied'.
- Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' zijn geluid, verkeer en visueel de typerende gevoeligheden. Afwijkingen ten opzichte van een rustige woonwijk vinden plaats omdat wellicht een hoger referentieniveau aanwezig is, vaak hogere verkeersintensiteiten aanwezig zijn en het ruimtelijk beeld divers is.
- De in de lijst genoemde afstanden zijn indicatief, bij de toepassing moet nadrukkelijk gekeken worden naar specifieke omgevingskenmerken.
- Er worden maatregelen genomen om de hinder op de omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken.

Geluid is de bepalende factor voor de te verwachten hinder van de te vestigen bedrijven naar de woningen toe. Om op voorhand te bezien of de bedrijven inpasbaar zijn op de nieuwe locatie is een geluidsonderzoek uitgevoerd. De volgende conclusies kwamen hierbij naar voren:

- Het berekende geluidsniveau voor geen van de te vestigen bedrijven zal de 50 dB(A) normering op een bepaalde woning overschrijden.
- De berekende piekniveaus voor het neerzetten van containers op het buitenterrein zijn overdag hoger dan de toegestane norm. Deze kunnen echter worden uitgezonderd en hoeven niet te worden meegenomen.
- De hoogste geluidbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking overschrijdt de norm met 2 dB(A). Bepalend wordt in dit geval het te behalen binnenniveau van 35 dB(A), dat kan worden behaald met een isolatie van 17 dB(A). Er mag gevoeglijk worden aangenomen dat de betreffende woningen deze isolatie hebben.

De provincie merkt naar aanleiding van het geluidsonderzoek het volgende op:

- Omdat afgeweken wordt van de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' dient een afweging van de afschermingmogelijkheden bij de woningen plaats te vinden. Hierin wordt in dit plan voorzien.
- Het vervangen van de huidige vervoermiddelen in geluidarme vervoermiddelen moet geregeld worden in de vergunning.

In een later stadium zullen in de milieuvergunning de overige milieuaspecten zoals afvalstoffen, machinale houtbewerking, en opslag van asbest worden geregeld.

Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Rasenberg Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgenomen in het Rapport Verkennend Bodemonderzoek, Locatie Bredaseweg Terheijden van 19 november 2001 (documentnummer VB/01Ji05-0373/80381).

Er zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met PAK (10 van VROM) en EOX in de toplaag van onderzoekslocatie aangetoond. Daarnaast is plaatselijk in het grondwater op de onderzoekslocatie een lichte verontreiniging met kwik, chroom en zink aangetoond.

Met betrekking tot de aangetoonde verontreiniging wordt uitvoering van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Op grond van het verkennende onderzoek wordt geconcludeerd dat het afgeven van een geschiktheidsverklaring ten behoeve van een bouwvergunning voor de geplande bouw op de locatie geen probleem is.

Opgemerkt wordt dat eventueel uitkomende grond niet zonder restricties kan worden afgevoerd naar elders. Het bouwstoffenbesluit is in deze van toepassing. Aanbevolen wordt om vrijkomende grond toe te passen op de dezelfde locatie als waar deze is vrijgekomen.

Waterhuishouding

In het plangebied is waterschap Land van Nassau oppervlaktewaterkwantiteitsbeheerder. Het hoogheemraadschap van West-Brabant is kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater en zuiveringsbeheerder. Het beleid van het waterschap en het hoogheemraadschap is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2; 2000 – 2004). Hoofddoelstelling hierin is het optimaliseren van het waterbeheer (peilbeheer, inrichting, onderhoud) voor de functies, het verbeteren van de waterkwaliteit en maatregelen ter realisatie van de natte Groene hoofdstructuur in 2018. Voor stedelijke gebieden in het algemeen wordt gesteld dat waterproblemen (zoals o.a. riooloverstorten en piekafvoeren van neerslag) in principe zo min mogelijk afgewend dienen te worden op de omgeving.

Het plangebied betreft een gebied waarin het oppervlaktewaterpeil met behulp van stuwen, inlaten en gemalen kunstmatig in stand wordt gehouden.

Voor het plangebied kan de afvoer van huishoudelijk afvalwater door middel van een gescheiden stelsel worden aangesloten op het reeds aanwezige verbeterde gemengd rioleringssysteem. Het hemelwater kan zijn afvoer vinden via het gescheiden stelsel naar het in het plan opgenomen oppervlaktewater / retentie bassin. Daar waar mogelijk zal gestreefd worden naar infiltratie van hemelwater in de bodem.

De bestaande watergang tussen 't Spijck I en II blijft vooralsnog bestaan. Wel loopt een studie om deze te vervangen door een buis.

5 Juridische regeling bestemmingsplan

Aangaande de juridische regeling van het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de vigerende regeling van de bedrijventerreinen Spijck I en Spijck II. De beide terreinen zijn opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied.

In het voorliggende plan worden twee bestemmingen gehanteerd, te weten:

- Bedrijfsdoeleinden.
- Groenvoorzieningen.

Bij de bedrijfsdoeleinden zijn openbare wegen, terreinen en groen inbegrepen.

De groenvoorzieningen hebben betrekking op het groen langs de randen van het plan. Zij zijn bedoeld om het bedrijf op een nette wijze af te schermen van de omgeving waardoor de hinder wordt geminimaliseerd.

6 Economische haalbaarheid

De bedrijventerreinen 't Spijck II en III kunnen vanuit economisch perspectief niet los van elkaar ontwikkeld worden. De gemeente stelt dan ook de gezamenlijke ontwikkeling als harde eis bij realisatie. De kosten voor ontwikkeling zullen gedragen worden door de grondopbrengsten. Daarbij moet worden opgemerkt dat het grotendeels om een private ontwikkeling gaat waarbij zonodig middels een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en te vestigen bedrijven afspraken worden gemaakt over aanleg en beheer van openbare ruimten.

Op grond van de economische noodzaak, de huidige eigendomsverhoudingen en het draagvlak onder de betrokken partijen zijn in financieel-economische zin geen knelpunten te verwachten.

7 Vooroverleg en Inspraak

Het voorontwerp Bestemmingsplan 't Spijck III heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegen en heeft tevens het wettelijk vooroverleg doorlopen.

7.1 Wettelijk Vooroverleg ex artikel 10 Bro

Onderstaande tekst bevat een samenvatting van de reacties en doorgevoerde wijzigingen in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro. In bijlage 2. Zijn de schriftelijke reactie zoals ingebracht in het kader van dit overleg opgenomen.

De Provinciaal Planologische Commissie (PPC)

1. Het nieuwe Streekplan gaat ten aanzien van de locatiekeuze voor een bedrijventerrein uit van een regionale afweging, terwijl voorheen volstaan kon worden met een afweging binnen het gemeentelijk grondgebied. Het bestemmingsplan dient te worden aangevuld met deze regionale afweging. (Cat. II)
Beantwoording: Toegevoegd in bijlage 3 is het bedrijfsplan van de firma Rasenberg. In dit plan is een afweging gemaakt op regionaal niveau waarbij duidelijk wordt dat de firma Rasenberg een duidelijk lokaalgebonden karakter heeft en dat binnen de regio geen alternatieve locatie voorhanden is.
2. Er dient duidelijkheid te worden verschaft over de invulling van de achterblijvende bedrijfslocaties. (Cat. II)
Beantwoording: Met bedrijven die vanuit de kern Terheijden naar het Spijck III verhuizen zal een overeenkomst worden gesloten ten aanzien van de achterblijvende locatie. Middels gebruikelijke middelen zoals vergunningverlening kan de gemeente voorkomen dat nieuwe bedrijven zich op de achterblijvende locatie gaan vestigen.
3. In de voorschriften dient te worden opgenomen dat het stappenplan van de provinciale nota "Op Maat" en de gemeentelijke uitgangspunten worden gevolgd. (Cat. II)
Beantwoording: In de voorschriften is opgenomen dat de provinciale nota "Op Maat" en de gemeentelijke uitgangspunten zijn gevolgd.
4. De noodzaak van een grotere kaveloppervlakte voor de firma Rasenberg blijkt niet uit de toelichting. (Cat. II)
Beantwoording: Deze noodzaak blijkt uit het de inmiddels toegevoegde bedrijfsplan van de firma Rasenberg.
5. Aan de vrijstellingsbepaling voor een groter kaveloppervlak moet worden toegevoegd dat het bedrijfsplan in moet gaan op de lokale binding van het betreffende bedrijf, de noodzaak tot een groter kaveloppervlak en een motivering van de benodigde kaveloppervlakte. (Cat. II)
Beantwoording: Aan de vrijstellingsbepaling om te komen tot een groter kaveloppervlak is toegevoegd dat er een bedrijfsplan voorgelegd moet worden waaruit de noodzaak tot een groter kaveloppervlak, alsmede motivering van de benodigde oppervlakte blijkt.
6. Op het bedrijventerrein dienen enkel bedrijven uit de categorieën 2 en 3 rechtstreeks te worden toegelaten, categorie 4 toelaten na toepassing van een binnenplanse vrijstelling. (Cat. I)
Beantwoording: Categorie 1 bedrijven worden uitgesloten op 't Spijck III, categorie 4 bedrijven kunnen worden toegelaten middels een vrijstelling. De omvang van het bedrijventerrein maakt segmentering niet mogelijk.
7. De vrijstellingsmogelijkheid ten behoeve van detailhandel moet worden beperkt tot auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen. (Cat. II)
Beantwoording: Deze beperking is doorgevoerd.

8. Er dient een noodontsluiting te zijn via te zijn via de groenvoorziening of langzaamverkeersvoorziening in geval van een calamiteit. Tevens dient aandacht te worden besteed aan de fietsontsluiting. (Cat. III)
Beantwoording: Er is in overleg met de brandweer bewust gekozen om de ontsluiting aan te leggen in de vorm van een rondweg over de bedrijventerreinen 't Spijck II en 't Spijck III. In geval van een calamiteit is het bedrijventerrein altijd vanaf twee zijden ontsloten. Ter verduidelijking is afbeelding 4.1 hierop aangepast.
Het gekozen wegprofiel van 13 meter geeft ook langzaam verkeer voldoende ruimte om van het terrein gebruik te maken, de tekst is aangescherpt om de veiligheid van langzaam verkeer te waarborgen.
9. De in het plangebied aanwezige gas- en waterleidingen dienen als aanduiding op de plankaart te worden opgenomen. (Cat. II)
Beantwoording: De respectievelijke aanduidingen zijn op de plankaart toegevoegd.
10. De uitkomst van het overleg met het waterschap moet nog worden toegevoegd. (Cat. II)
Beantwoording: De inspraakreacties zijn van het Waterschap en Hoogheemraadschap zijn in de waterparagraaf toegevoegd en worden in navolgende paragrafen behandeld.
11. Het bestemmingsplan dient duidelijkheid te verschaffen over wat in de plaats komt van de smalle waterloop tussen Spijck II en III. (Cat. III)
Beantwoording: Gebleken is dat vanuit civieltechnisch oogpunt deze watergang toch gehandhaafd moet worden. Het bestemmingsplan is in de toelichting hierop aangepast, de watergang zelf valt binnen 't Spijck II.
12. Het vastgestelde plan dient de uitkomst van een onderzoek naar bodemverontreiniging te bevatten. (Cat. II)
Beantwoording: in de toelichting zijn de resultaten van het bodemonderzoek opgenomen.
13. Niet duidelijk is waarom een geluidsafscherming bij de woningen afgewogen zou moeten worden. (Cat. II)
Beantwoording: De noodzaak vanuit akoestisch onderzoek voor een geluidsafscherming is wellicht niet aanwezig. Los daarvan staat echter dat de afstanden zoals genoemd in de brochure 'Bedrijven en Milieuzoneringen' niet worden gehaald. Daar komt bij dat de omwonenden van (met name) de Bergen redelijkerwijs niet geconfronteerd mogen worden met een onacceptabele achteruitgang van hun woonomgeving. De groenafscherming is dan ook met name ingegeven vanuit ruimtelijke overwegingen.

Voor de Zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de PPC de volgende drie categorieën.

- | | |
|----------------|--|
| Categorie I: | planelementen die onaanvaardbaar zijn, als hier na de vaststelling nog sprake van is dan geeft de PPC aan gedeputeerde staten het advies goedkeuring te onthouden. |
| Categorie II: | de aanvaardbaarheid is niet duidelijk omdat de toelichting geen of onvoldoende gegevens bevat, als deze nog ontbreekt na vaststelling, dan zal de PPC aan gedeputeerde staten het advies geven goedkeuring te onthouden. |
| Categorie III: | opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan, dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij advisering ver vastgestelde plannen. |

Het Hoogheemraadschap van West-Brabant

1. Beschrijving watersysteem
Uitgangspunt moet zijn dat nieuwe bebouwing en verharding niet tot meer afvoer naar landelijk gebied leidt. Dit water geretendeerd worden afgevoerd en indien mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem. Daarnaast dienen de mogelijkheden tot afkoppelen met infiltratie te worden onderzocht.

2. Beschrijving waterrelevant beleid
De beschrijving van de relevante beleidskaders moet worden aangevuld met de vierde nota waterhuishouding, het tweede waterhuishoudingsplan "Samen werken aan water 1998 – 2002" en het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant – 2.

Beantwoording: mede op grond van een tekstvoorstel van het Waterschap Land van Nassau is de waterparagraaf aangepast.

Het Waterschap Land van Nassau

1. Er wordt een tekstueel voorstel gedaan voor een waterparagraaf.
2. Er dient meer duidelijkheid te worden verschaft over de waterhuishoudkundige plannen.
3. Het gebied biedt goede potenties tot het bestuderen van infiltratiemogelijkheden.
4. Het is onduidelijk hoe met de afvoer van neerslagwater naar de omgeving moet worden omgegaan.

Beantwoording: zie de hiervoor genoemde beantwoording van de inspraakreactie van het Hoogheemraadschap.

7.2 Inspraakreacties

Diverse bewoners aan De Bergen hebben in gezamenlijkheid een inspraakreactie gegeven die door gemachtigde de heer M. Kuijpers bij brief van 14 december 2001 aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Drimmelen kenbaar zijn gemaakt.

De reactie en beantwoording is als volgt samengevat:

1. Door verplaatsing van het aannemersbedrijf uit de Marktstraat wordt ter plaatse een probleem opgelost maar op de nieuwe locatie voor de aldaar aanwezige bewoners een probleem gecreëerd.
Beantwoording: In de Marktstraat is door de beschikbare ruimte een situatie ontstaan die uit milieutechnisch oogpunt onhoudbaar is, daarvan is op 't Spijck geen sprake. Bedrijven die op 't Spijck gevestigd worden vallen binnen de gestelde milieunormen.
2. In het bestemmingsplan staat ten onrechte vermeld dat de Bergen "onder andere" een woonfunctie heeft, ter plaatse van de Bergen is Sprake van uitsluitend een woonfunctie.
Beantwoording: Op het gedeelte van de Bergen dat het dichtst tegen het bedrijventerrein gelegen is zijn alleen woningen aanwezig. Verderop en in de omgeving van het plangebied is echter wel sprake van gemengde functies.
3. Overschrijding van milieuvoorschriften door bedrijven die zich op het terrein gaan vestigen is voor betrokkenen onaanvaardbaar.
Beantwoording: een dergelijke overschrijding van wettelijke (milieu) normen is ook voor de gemeente onaanvaardbaar. Handhaving vindt plaats middels vergunningverlening op grond van de Wet Milieubeheer.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op pagina 7 aangegeven dat bedrijven uit de categorie 1 en 2 worden toegestaan, er wordt echter alleen voorzien in het vestigen van bedrijven uit milieucategorie 3.
Beantwoording: De aangehaalde passage heeft betrekking op het naastgelegen bedrijventerrein 't Spijck 3. Op grond van de PPC reactie dienen zelfs bedrijven uit de milieucategorie 1 op 't Spijck III te worden uitgesloten en dient een vrijstellingsbepaling te worden opgenomen om vestiging van categorie 4 bedrijven mogelijk te maken.
5. Ten onrechte wordt vermeld dat ook bedrijven uit de kern wagenberg voor een perceel op 't Spijck III in aanmerking komen, de verplaatsingsbehoefte uit de kern Terheijden is reeds groter dan de capaciteit op het te ontwikkelen terrein.

Beantwoording: Invulling van het terrein is primair gericht op verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven uit de kern Terheijden. Mocht echter blijken dat er kavelruimte beschikbaar blijft dan kan niet worden uitgesloten dat deze ruimte ingezet wordt om een oplossing te bieden voor uitplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven uit omliggende kernen. Overigens valt concrete invulling van het bedrijventerrein buiten het kader van dit bestemmingsplan.

6. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat bij de kern Made geen ruimte meer is voor de opvang van milieuhinderlijke bedrijven uit de kernen op de bedrijventerreinen Stuivezand en Brieltjenspolder. Uit diverse krantenartikelen blijkt het tegendeel.

Beantwoording: De aangehaalde artikelen hebben betrekking op mogelijke uitbreidingen van de genoemde terreinen. Effectuering van deze plannen is echter nog allerminst zeker en mede afhankelijk van nog op te starten planologische procedures en de daadwerkelijke noodzaak op dat moment. De opmerking in het bestemmingsplan dat op dit moment geen kavels beschikbaar zijn is dan ook correct.

7. Het bestemmingsplan maakt ten onrechte melding dat op bedrijventerrein Brieltjenspolder enkel bedrijven uit de kern Made gevestigd mogen worden.

Beantwoording: Volstaan kan worden met de opmerking dat het bedrijventerrein Brieltjenspolder inmiddels geheel is uitgegeven.

8. Er wordt gesteld dat de kern Terheijden nog steeds een belangrijke centrumfunctie voor omliggende kernen heeft, dit is in strijd met de uitgangspunten voor gemeentelijke herindeling.

Beantwoording: Hoewel Made hoofdkern is van de gemeente Drimmelen heeft de kern Terheijden weldegelijk een aantal voorzieningen waar ook inwoners van (met name) Wagenberg gebruik van maken. De relatie tussen beide kernen is historisch zo gegroeid en kan niet door een gemeentelijke herindeling teniet worden gedaan.

9. Het voorontwerp bestemmingsplan verschaft geen duidelijkheid over hoe het nieuwe terrein zal worden ontsloten.

Beantwoording: De ontsluiting van het plangebied zal niet plaatsvinden via de Bergen maar via de Bredaseweg. De ontsluiting is neder omschreven onder het kopje 4.2.2 'inrichting' van het Voorontwerp bestemmingsplan. De bijbehorende afbeelding 4.1 zal worden verduidelijkt om te totale ontsluiting van 't Spijck II en III in beeld te brengen.

10. De aangehaalde argumenten om de verplaatsing van het aannemersbedrijf naar een locatie binnen de kern Terheijden te onderbouwen zijn weinig steekhoudend.

Beantwoording: Dat verplaatsingsbehoefte van het betreffende aannemersbedrijf noodzakelijk is, is evident. De opgesomde argumenten in de toelichting van het bestemmingsplan tonen de noodzaak aan dat dit bedrijf lokaal gebonden is. De gemeente is van mening dat daarmee voldoende is aangetoond waarom de firma Rasenberg in Terheijden gevestigd moet blijven.

11. Een constructiebedrijf kan afhankelijk van de feitelijke bedrijfsactiviteit ook vallen in milieucategorie 4.

Beantwoording: In het kader van het bestemmingsplan is niet aan de orde welke bedrijven zich op het terrein mogen vestigen maar welk type bedrijven zich in middels het bestemmingsplan toegestane milieucategorieën mogen vestigen. In geval van een concreet vestigingsverzoek zal de aanvraag worden getoetst aan het bestemmingsplan en de normen die zijn neergelegd in de milieuwetgeving.

12. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat afscherming plaats zal vinden doormiddel van een wal. Ook blijkt niet vanaf welk punt de breedte van 10 meter wordt gemeten.

Beantwoording: De exacte afmeting van de groenafscherming blijkt uit de plankaart. De toelichting zal worden aangescherpt in de zin dat de intentie bestaat om de afscherming ter hoogte van de Bergen plaats te laten vinden door aanleg van een aarden wal. Opgemerkt wordt daarbij dat het juridisch niet mogelijk is om middels het bestemmingsplan een verplichting op te nemen tot aanleg van (in dit geval) een aarden wal. In het bestemmingsplan kan alleen worden bepaald welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan.

13. Er worden ten onrechte argumenten genoemd om af te wijken van de in de bedrijvenlijst genoemde maximale afstanden.
Beantwoording: De VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzoneringen heeft tot doel een handreiking te bieden voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies in de nabijheid van bedrijven. Het instrument dat daarbij gebruikt wordt is milieuzonering, hetgeen inhoudt dat een ruimtelijke scheiding wordt aangebracht tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. De in de publicatie opgenomen bedrijvenlijst gebruikt als referentiekader een rustige woonwijk. Vervolgens worden een aantal omgevingstypen onderscheiden waarbij correcties moeten worden toegepast ten opzichte van de rustige woonwijk. Betrokkene voert overigens ten onrechte aan dat in dit geval niet het juiste omgevingstype wordt genoemd. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
14. Niet duidelijk is waarom de gemeente de ontwikkeling van 't Spijck II en III onlosmakelijk met elkaar verbindt.
Beantwoording: De gezamenlijke ontwikkeling van Spijck II en III komt voort uit een ruimtelijk motief. Zo wordt bij de ontwikkeling van beide plannen gebruik gemaakt van 1 rondgaande ontsluitingsstructuur. Ruimtelijk gezien vormen beide terreinen dan ook één geheel. Onder geen voorwaarde mag de situatie ontstaan dat ruimte tussen beide terreinen onbebouwd blijft.
15. Opslag van explosieven en gezondheidsbedreigende stoffen dient te worden uitgesloten.
Beantwoording: In de voorschriften staat expliciet vermeld dat van de betreffende vrijstellingsbevoegdheid enkel gebruik mag worden gemaakt als geen gevaar ontstaat voor de omgeving. Tevens moet worden opgemerkt dat voor ieder geldt dat alle bedrijfsactiviteiten moeten passen binnen de vergunning die in het kader van de Wet Milieubeheer is verleend.
16. De in de toelichting opgenomen foto's laten geen representatief beeld zien.
Beantwoording: Uit afbeelding 4.1 blijkt duidelijk de ligging van de Bergen.
17. Bewoners willen de in het verleden gemaakte afspraken bevestigd zien. Daarbij gaat het om:
- De aanleg van een geluidswal bij de Bergen,
Beantwoording: Zoals gezegd kan de juridische verplichting niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan, betrokkene kan wel op privaatrechtelijke basis afspraken maken met de betrokken grondeigenaren.
 - Aanpassing / herinrichting van de Bergen,
Beantwoording: De reconstructie van de Bergen valt eveneens buiten de scope van dit bestemmingsplan. Inmiddels is het overleg met omwonenden over de reconstructie van de Bergen overigens opgestart.
 - Geen vestiging van een constructiebedrijf en / of fastfoodketen binnen 't Spijck III,
Beantwoording: Het bestemmingsplan volstaat met het noemen van de toegestane milieucategorieën. Het wordt niet noodzakelijk geacht ten aanzien van een constructiebedrijf een uitzondering te maken. Overigens zal bij vestiging van een constructiebedrijf of een naar aard en omvang vergelijkbaar bedrijf wel worden gezien of het terrein zo kan worden verkaveld dat dit bedrijf zover mogelijk bij bestaande woningen vandaan wordt ingepast. De afspraken die hieromtrent worden gemaakt vallen echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.
 - Binnen 't Spijck zal geen sprake zijn van gedoogsituaties.
Beantwoording: aangezien het hier gaat om een nieuw plan met een blanco uitgangssituatie zullen alleen activiteiten worden toegelaten die passen binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan. Van gedoogsituaties kan dan ook geen sprake zijn.

Een kopie van de betreffende inspraakreactie is opgenomen in bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

Bijlagen

- Bijlage 1: Toegestane bedrijfstypen**
- Bijlage 2: Schriftelijke reacties vooroverleg en inspraak**
- Bijlage 3: Bedrijfsplan firma Rasenberg**

**Bijlage 1: Positieve selectie (toegestane bedrijfstypen) uit de
 Standaard Bedrijfs- Indeling 1993 van het CBS**

SBI-Code	VOLGNUMMER	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3
16		VERWERKING VAN TABAK	
160		Tabakverwerkende industrie	4
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2111		Vervaardiging van pulp	4
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4
2414.1	0	Methanolfabrieken	
2414.1	1	- p.c. < 100.000 t/j	4
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2466		Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	- gesloten gebouw	3
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B1	- < 10 MVA	2
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	D2	- blokverwarming	2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122		Grth in bloemen en planten	2
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïën	2
5134		Grth in dranken	2
5135		Grth in tabaksproducten	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2
5162		Grth in machines en apparaten	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	3
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		Reisorganisaties	1
634		Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2

ISBI-Code	VOLGNUMMER	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9000.3	D0	Composteerbedrijven:	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1

Bijlage 2: Schriftelijke reacties vooroverleg en inspraak

Gemeente Drimmelen		Reg. nr. 01-4399	
Klass. n° 1.731.288		Afdelings- termijn	
Ingekomen op - 4 DEC 2001			
Mid	MZ	(RZ)	Sbo
Diverse		Paraaf	

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
 Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
 Tel. 073 - 681 26 31/24 15, fax 073 - 612 36 10
 Email: PPC@brabant.nl

VERZONDEN 03 DEC. 2001

Ons kenmerk : nrs. 765744/800070
 Uw kenmerk : --
 Doorkiesnr. : 6808654 S. van Griethuysen
 Bijlagen : --
 Datum : 28 november 2001
 Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
 "t Spijck III"

Het college van burgemeester en
 wethouders van Drimmelen
 Postbus 19
 4920 AA MADE

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft uw adviesaanvraag over bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 28 november 2001. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Situering en behoeftebepaling (Cat. II)

In de toelichting over de locatiekeuze en de invulling van het nieuwe bedrijventerrein maakt u gebruik van het stappenplan uit de provinciale nota 'Op Maat'.

Made is de hoofdkern (groeiklasse 3), Terheijden is een groeiklasse 2-kern. De provincie gaat bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in het landelijk gebied in principe uit van vestiging bij de hoofdkern. Het plan maakt echter duidelijk dat bij bestaande lokale bedrijven in Terheijden de behoefte bestaat om hun bedrijf te verplaatsen vanuit de kern. Ook in de ontwerp-structuurvisiePlus voor de gemeente Drimmelen wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van Spijck III.

Inmiddels is het ontwerp-streekplan gepubliceerd. Het provinciale beleid inzake het ruimtegebruik wordt daar verder in aangescherpt. Dat houdt in dat waar eerst met een afweging binnen het grondgebied van uw gemeente kon worden volstaan er nu een regionale afweging gevraagd gaat worden. Nu het streekplan ter inzage is gelegd en beoogd wordt dit begin 2002 vast te stellen, is het logisch het onderhavige plan in dat kader te beoordelen. Immers het vastgestelde plan zal getoetst worden aan het nieuwe streekplan. In het voorgelegde plan ontbreekt deze regionale ruimtelijke afweging. De commissie adviseert het plan op dit punt nader te bezien.

Tevens adviseert de commissie om duidelijkheid te verschaffen over de - invulling van de - vrijkomende bedrijfslocaties die ontstaan door verplaatsingen.

De omvang van het nieuwe terrein ligt in de orde van grootte van de in de nota 'Op Maat' genoemde indicatieve behoefte. De commissie adviseert om ook in de voorschriften van het plan op te merken dat bij de invulling van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" het stappenplan uit de provinciale nota 'Op maat' wordt gevolgd alsmede de gemeentelijke uitgangspunten (zie bladzijde 10 van de toelichting).

Vrijstellingsregeling ten behoeve van maximale kavelgrootte (Cat. II)

Het plan gaat uit van 3 tot 4 bedrijfskavels, waarvan de kavelgrootte maximaal 3.500 m² bedraagt. In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een maximale kavelgrootte tot 7000 m², onder de voorwaarden dat er een bedrijfsplan geschreven is dat de noodzaak tot vergroting van het kaveloppervlak aantoont en dat er een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen.

PPC2/BEOP Drimmelen

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

Deze vrijstelling is bedoeld om vestiging van het aannemersbedrijf Rasenberg uit de kern Terheijden mogelijk te maken. Verplaatsing vanuit de kern naar het bedrijventerrein zal de leefbaarheid in Terheijden zeer ten goede komen. Een samenvatting van het bedrijfsplan is al opgenomen in de toelichting maar het wordt niet duidelijk welke omvang het bedrijf nu heeft, zodat de noodzaak tot een grotere kaveloppervlakte niet is aangetoond.

Volgens het provinciale beleidskader hoort een bedrijf met een kavelgrootte van 7000m² in principe niet thuis in het landelijk gebied maar op een bedrijventerrein in de stadsregio. De commissie adviseert positief over een vrijstellingsmogelijkheid voor bijzondere gevallen. Gedeputeerde staten zal te zijner tijd bezien of een vrijstelling tot maximaal 7000 m² mogelijk is en hierover de commissie om advies vragen. In de provinciale beleidsnota 'Op Maat' (1998) en onze beleidsbrief Bedrijventerreinenbeleid in groeiklasse 1-, 2- en 3-kernen (1999) staat beschreven welke gegevens een bedrijfsplan in ieder geval moet bevatten.

Aan de vrijstellingsbepaling dient te worden toegevoegd dat het bedrijfsplan in moet gaan op de lokale binding van het betreffende bedrijf, de noodzaak tot een grotere kaveloppervlakte alsmede een motivering van de benodigde kaveloppervlakte. De commissie acht het nodig het betreffende artikel overeenkomstig aan te passen.

Milieucategorie (Cat. I)

In de voorschriften van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3 toegestaan. Volgens het provinciale kader 'Op maat' zijn alleen bedrijven wenselijk uit de milieucategorieën 2 en 3 met een vrijstelling tot 4. Bedrijven uit de milieucategorie 1 acht de commissie niet aanvaardbaar op bedrijventerrein Spijck III.

Detailhandel (Cat. II)

In de planvoorschriften worden detailhandelsvoorzieningen ten behoeve van productie-gebonden detailhandel mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair, meubelen en woninginrichting, bouwmarkten dan wel tuincentra, mits deze geen verstoring betekenen van de bestaande voorzieningenstructuur en uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er ruimte is voor een vestiging.

De commissie acht terughoudendheid wenselijk ten aanzien van detailhandelsvestigingen op Spijck III. In elk geval wat betreft detailhandel in meubelen en woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra. Het gaat hierbij om detailhandel die niet past bij de aard en omvang van de kern Terheijden. De commissie adviseert om de vrijstellingsmogelijkheden te beperken tot auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen en verzoekt het betreffende artikel overeenkomstig aan te passen.

Ontsluiting (Cat. III)

De commissie gaat ervan uit dat in geval van calamiteit, voor de ontsluiting van het bedrijventerrein, er sprake is van een noodontsluiting via de groenvoorziening of langzaam verkeersvoorziening. Zij mist overigens nog aandacht voor de fietsontsluiting van het terrein.

Leidingen (Cat. II)

Binnen het te ontwikkelen terrein bevinden zich een gas- en waterleiding. Deze zijn niet aangegeven op de plankaart en onduidelijk is of hierbij rekening wordt gehouden met de gewenste afstandsnormen. De commissie adviseert hierover een nadere toelichting te geven en de leidingen op te nemen op de plankaart.

Waterparagraaf (Cat. II, tenzij anders aangegeven)

De commissie verwacht bij het vastgestelde plan op basis van het gewijzigde art. 10 Bro nog

de uitkomst van een overleg met het waterschap hierover. In het bijzonder het voorkomen van verdroging door het bedrijventerrein vergt meer aandacht. Daarnaast vraagt de commissie meer duidelijkheid over wat er in de plaats komt van de smalle waterloop tussen de terreinen Spijck II en Spijck III, die in de nieuwe situatie zal komen te vervallen (Cat. III).

Onderzoek bodemverontreiniging (Cat. II)

De commissie verwacht bij het vastgestelde plan nog (de uitkomst van) een (eventueel historisch) onderzoek naar bodemverontreiniging.

Geluidhinder (Cat. II)

De commissie leest in de toelichting, dat uit het verrichte - maar niet bijgevoegde - akoestisch rapport is gebleken, dat de bedrijven geen overschrijding zullen geven van de 50 dB(A) bij de gevels van omliggende woningen; dit ondanks het feit dat de gemiddeld aan te houden afstand van 50 meter voor de geselecteerde categorie 3-bedrijven duidelijk niet wordt aangehouden.

Het wordt uit de toelichting niet duidelijk waarom dan toch nog een geluidsafscherming bij de woningen afgewogen zou moeten worden. Er is in dit soort gevallen, zo dat nodig zou zijn, eerst te denken aan een interne milieuzonering en aan een nadere beschouwing van de vraag of hier (steeds) sprake is van een rustige woonbuurt als aangegeven in de brochure "Bedrijven en milieuzonering (VNG 1999)". Wanneer verwacht wordt, dat de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein bij de woning Bredaseweg 9 een overschrijding gaat geven, dan is ook te denken aan een afscherming door een lichter bedrijf.

Overigens constateert de commissie dat in de bestemming groenvoorziening en in de toelichting meer sprake lijkt van een visuele afscherming dan van een geluidsafscherming.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Categorie I kent de commissie toe aan opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn. Als hiervan nog sprake is na de vaststelling geeft de commissie gedeputeerde staten het advies goedkeuring te onthouden.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Als deze nog ontbreekt na de vaststelling geeft de commissie gedeputeerde staten het advies goedkeuring te onthouden.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

Hoogheemraadschap van West-Brabant



Het College van Burgemeester en Wethouders
van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen		Reg. nr. 61-3591	
Klass. nr. - 1 731.212		Afdoenings- termijn	
Ingekomen op 09 OKT 2001			
Mld	MZ	(RZ)	Sbo
Diverse		Paraaf	

Breda, 8 oktober 2001

VERZONDEN

08 OKT. 2001

Uw kenmerk: -
Uw brief d.d.: 28 juni 2001
Ons kenmerk:
Behandeld door: D.W. Bakker
Onderwerp: vooroverleg bestemmingsplan "Spijck III"

Geacht college,

Op 28 juni jl. ontving ik van u het concept voorontwerp bestemmingsplan "Spijck III". Vervolgens heeft op 17 augustus jl. de heer Bakker namens het Hoogheemraadschap van West-Brabant met uw vertegenwoordiger overlegd over de waterparagraaf in het genoemde bestemmingsplan. Tot mijn spijt bleef deze officiële reactie tot deze datum uit, waarvoor mijn excuses.

Niettemin kan ik op dit moment nog kan niet akkoord worden gegaan met de invulling van de waterparagraaf in het voorontwerp bestemmingsplan "Spijck III". Aan de volgende onderdelen zal meer invulling moeten worden gegeven:

- Beschrijving watersysteem;
- Beschrijving waterrelevant beleid;

Beschrijving watersysteem

In dit deel van de natte paragraaf worden de onderdelen grondwatersysteem, oppervlaktewatersysteem, ecosysteem, regen- en afvalwatersysteem en de gebruiks- en belevingswaarde van het oppervlaktewater beschreven. Het gaat hier vooral om een beschrijving van het watersysteem in relatie tot het plangebied. Uitgangspunt is nieuwe bebouwing en verharding niet tot meer afvoer naar landelijke gebied leid. Conform de Commissie waterbeheer 21^e Eeuw moet dit water getendeerd worden afgevoerd en indien mogelijk geïnfiltrerd worden in de bodem.

Een ander belangrijk aandachtspunt vormt de mogelijkheid tot afkoppelen met infiltratie. Ik wil de gemeente vragen om de mogelijkheden daarvan te verkennen en op te nemen in het bestemmingsplan. Geohydrologisch gezien ligt Terheijden in een intermediair gebied (Brabants Water in Beeld, Provincie Noord-Brabant 2000). Kansen voor infiltratie van hemelwater kunnen dus aanwezig zijn.

Beschrijving waterrelevant beleid

Graag zie ik het beleid graag uitgebreid met de vierde nota waterhuishouding (nationaal beleid) en het tweede waterhuishoudingsplan "Samen werken aan water", 1998 – 2002 (provinciaal beleid). Daarnaast wil ik graag dat het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant-2 opgenomen wordt in de beschrijving van de waterparagraaf (IWWB-2). In het IWWB-2 staat beleidsrelevante informatie met betrekking tot het omgaan met water in het stedelijk gebied. Mijns inziens is het goed om een relatie te leggen tussen de inrichting en bebouwing met het gemeentelijke Milieubeleidsplan.

Ik hoop u hiermee voldoende informatie te hebben gegeven voor het opstellen van de natte paragraaf. Samen met de aanvullingen van waterschap Land van Nassau moet dit leiden tot een goed afgestemd bestemmingsplan, waarbij een duurzaam watersysteem het uitgangspunt vormt.

Hoogachtend,

Ir. R. den Engelse
Griffier

Kopie aan: - gemeente Drimmelen
- Waterschap Land van Nassau

61-3062
- 1.731.212
P. Baan.
Paraaf

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van Gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

VERZONDEN 21 AUG. 2001

Onderwerp:

vooroverleg bestemmingsplan "Spijck III"

Datum:

16 augustus 2001

Ons kenmerk:

1996/NP/EvD

Bijlage(n):

Uw brief van:

26 juni 2001

Uw kenmerk:

Geacht college,

Bij uw brief van 26 juni 2001 ontvingen wij het voorontwerp-bestemmingsplan "Spijck III". Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de uitbreiding van bedrijventerrein 't Spijck. Hierbij geven wij een reactie op dit plan.

Conform het Streekplan en artikel 8.3.1 van de Verordening waterhuishouding is in §4.3 een waterparagraaf opgenomen. De waterhuishoudkundige aspecten van het plan zijn hierin echter zeer summier aangegeven.

De volgende tekst kunt u hierin opnemen.

In het plangebied is waterschap Land van Nassau oppervlaktewaterkwantiteitsbeheerder. Het Hoogheemraadschap van West-Brabant is kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater en zuiveringsbeheerder. Het beleid van het waterschap en het hoogheemraadschap is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2; 2000- 2004). Hoofddoelstellingen hierin zijn het optimaliseren van het waterbeheer (peilbeheer, inrichting, onderhoud) voor de functies, het verbeteren van de waterkwaliteit en maatregelen ter realisatie van de natte Groene hoofdstructuur in 2018. Voor stedelijke gebieden in het algemeen wordt gesteld dat waterproblemen (zoals o.a. riooloverstorten en piekafvoeren van neerslag) in principe zo min mogelijk afgewend dienen te worden op de omgeving.

Het plangebied is gelegen in een hoger deel binnen een gebied waarin het oppervlaktewaterpeil met behulp van stuwen, inlaten en gemalen kunstmatig in stand wordt gehouden.

De ruimtelijke ingrepen hebben naar alle waarschijnlijkheid gevolgen voor de waterbeheersing. Voordat wij akkoord kunnen gaan met een ontwerp-bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de waterhuishoudkundige plannen bekend zijn (zie voorwaarden conform artikel 8.3.1 van de Verordening waterhuishouding).

LAND VAN

NASSAU

vooroverleg bestemmingsplan "Spijck III" 16 augustus 2001

1996/NP/EvD

Door de relatief hoge ligging biedt het gebied goede mogelijkheden om de mogelijkheden van infiltratie nader te bestuderen. Als waterschap ondersteunen wij het principe van de drietrapsstrategie (infiltratie- bergen - afvoeren), zoals deze in de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw staan.

Daarnaast willen wij u ook wijzen op de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (14 februari 2001). Volgens deze overeenkomst dient een watertoets te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen. Hierin dienen de waterhuishoudkundige en hydrologische consequenties van plannen, zowel binnen als buiten het plangebied, in beeld te worden gebracht. Vanuit deze context is onduidelijk hoe met de afvoer van neerslagwater naar de omgeving wordt omgegaan (naar riolering, afkoppelen, bergen, infiltratie, afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied?). Wij verzoeken u om de plannen hiervoor in het bestemmingsplan op te nemen. Afhankelijk hiervan is nader overleg wenselijk met het waterschap en/of het Hoogheemraadschap van West-Brabant.

Volledigheidshalve melden wij dat voor het dempen van watergangen bij het waterschap ontheffing op grond van de Keur moet worden aangevraagd.

Wij vertrouwen erop u met deze reactie voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen of opmerkingen heeft, kunt u mevrouw. N. Peters van het waterschap benaderen.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van het waterschap Land van Nassau,
de waarnemend secretaris,

G.G.H.M. van der Lienden

de voorzitter,

W.C.M. Wijne

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen		Reg. nr. 2001-4553			
Klass. nr. - 1731.212					
Ingekomen op		18 DEC 2001			
Mid	MA	PZ	OW	B-MO	Eg
Diverse Terheijden					Paraaf

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan "'t Spijck III" te Terheijden

Terheijden, 14 december 2001

Geachte dames, heren,

Middels een publicatie in weekblad "'t Carillon" van 22 november jl. heeft u gedurende een periode van vier weken belanghebbenden de mogelijkheid tot inspraak gegeven met betrekking tot het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan "'t Spijck III" te Terheijden.

Graag maakt ondergetekende, mede namens de door in bijgevoegd machtigingsformulier vermelde bewoners van de Bergen te Terheijden, gebruik van deze mogelijkheid.

Alvorens tot een slotconclusie te komen hebben wij de behoefte inhoudelijke opmerkingen en vragen bij het voorontwerp te stellen.

Omwille van de duidelijkheid zal ik onze opmerkingen en vragen hierna bladzijdegewijs behandelen.

Bladzijde 3:

Gesteld wordt dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan verplaatsing van de firma Rasenberg uit de kern van Terheijden, omdat dat de leefbaarheid aldaar vergroot.

Op zich is dit een plausibel argument, doch als een voorontwerp de pretentie moet hebben van een objectieve productie, dan zou het ook realistisch zijn geweest aan te geven dat de ontwikkeling van bedrijventerrein "'t Spijck III" zeer zeker leidt tot aantasting van het woongenot van omwonenden van dit te ontwikkelen terrein.

De vermindering van woongenot is in ieder geval apert.

De indruk bestaat dan ook dat sommige bewoners van de gemeente minder rechten hebben dan andere bewoners. Met andere woorden: de verplaatsing van het bedrijf/meerdere bedrijven uit de kern van Terheijden naar het te ontwikkelen bedrijventerrein impliceert afwentelingsgedrag van problematiek van het ene deel van de bewoners naar een ander deel.

Op dezelfde bladzijde wordt gesteld dat de Bergen een straat is die in het plangebied onder andere een woonfunctie bezit. Waarop deze opmerking gestoeld is, is ons geheel onduidelijk. Als het gaat om het deel van de Bergen dat grenst aan het te ontwikkelen bedrijventerrein is namelijk sprake van uitsluitend gebouwen met een woonfunctie.

Bladzijde 6:

Op deze bladzijde staat vermeld dat zich in de nabijheid van het te ontwikkelen plangebied twee bedrijven bevinden die in de bestaande situatie een zone hebben die gedeeltelijk over het plangebied ligt.

De strekking van deze opmerking is ons niet geheel duidelijk.

Wel is ons geheel duidelijk dat uit dit gegeven geen precedentwerking mag uitgaan voor eventueel op het te ontwikkelen terrein te vestigen bedrijven; ofwel eventuele overschrijding van zoning, normen, voorschriften en wettelijke bepalingen door deze bedrijven is voor ons ONAANVAARDBAAR!

Bladzijde 7:

Gesproken wordt over bedrijven uit de categorieën 1 en 2. De op het bedrijventerrein te vestigen bedrijven vallen minimaal onder SBI-code 3. Hierbij geldt, afhankelijk van het type bedrijf, een grootste-afstandswaarde van 50 c.q. 100 meter.

Derhalve is het gestelde dat voor categorie 3 bedrijven een afstand van 50 meter tot (burger)woningen dient te worden aangehouden in ieder geval deels incorrect.

Zoals reeds eerder gememoreerd blijft een eventuele overschrijding van de (geadviseerde) afstanden, normen, voorschriften en regelgeving onaanvaardbaar.

Bladzijde 10:

Reeds bij onze opmerking bij bladzijde 3 hebben wij gewag gemaakt van het feit dat sprake is van afwentelingsgedrag. Op deze bladzijde komt dit wel heel expliciet tot uitdrukking, gezien het feit dat gesproken wordt over verplaatsing van hinderlijke bedrijven. Alsof de vestiging van deze bedrijven op het te ontwikkelen bedrijventerrein voor de bewoners van de Bergen geen (onaanvaardbare) hinder met zich mee zou brengen?!

Verder bevreemdt het ons dat op deze bladzijde gesproken wordt over eventuele vestiging van bedrijven uit de kern Wagenberg. Wordt op bladzijde 3 niet juist vermeld dat alleen in de kern Terheijden al 13 bedrijven een verplaatsingsbehoefte hebben? Een in het voorontwerp vermeld feit dat derhalve duidt op een impliciete tegenspraak.

Bladzijde 11:

Op deze bladzijde wordt nader ingegaan op de huidige stand van zaken met betrekking tot de bestaande bedrijventerreinen "Stuivezand" en "Brieltjespolder".

Gesteld wordt dat daar momenteel geen ruimte beschikbaar is om te voorzien in de lokale verplaatsingsbehoefte van bedrijven.

Echter, in een recent krantenartikel (Dagblad De Stem d.d. 22 november 2001) wordt melding gemaakt dat deze bedrijventerreinen worden aangemerkt als uitbreidingslocaties. Dit is gesteld in het kader van de vaststelling van de "Structuurvisie Plus" van de gemeente Drimmelen.

In een later verschenen krantenartikel (Dagblad De Stem d.d. 1 december 2001) werd e.e.a. nog nader gepreciseerd. Over bedrijventerrein "Stuivezand" wordt hierin opgemerkt dat de mogelijkheden hier optimaal benut moeten gaan worden. Over bedrijventerrein "Brieltjespolder" wordt gezegd dat dit terrein bedrijven moet gaan opvangen die uit de kernen weggesaneerd worden. Dit betreft met name milieuhinderlijke bedrijven.

U zult begrijpen dat een en ander haaks op elkaar staat.

Tevens durven wij de stelling aan dat dit de geloofwaardigheid van de inhoud van het voorontwerp minimaal in een discutabel daglicht stelt.

Bladzijde 12:

Hierin staat vermeld dat het bedrijventerrein "Brieltjespolder" geheel vergeven is aan bedrijven uit de kern van Made.

Afgezien van het feit dat dit in tegenspraak is met hetgeen wij reeds hebben opgemerkt bij bladzijde 11, durven wij ook de stelling aan dat op dit bedrijventerrein uiteindelijk bedrijven zijn gevestigd die niet afkomstig zijn uit de gemeente Drimmelen. Wij doelen hierbij op vestiging van bedrijven uit de gemeente Oosterhout.

Op dezelfde bladzijde wordt vermeld dat de kern van Terheijden nog steeds een belangrijke centrumfunctie voor de omliggende kernen (met name Wagenberg) heeft.

Deze vermelding verbaast ons in die zin, dat wij zijn gaan twifelen over wat nu ook alweer de uitgangspunten zijn geweest voor de recentelijk doorgevoerde gemeentelijke herindeling.

Blijkbaar lijkt ten gemeentehuize nog steeds de opvatting te leven dat de gemeentekernen hun eigen problemen dienen op te lossen. Het feit dat binnen de gemeentegrenzen meer aanvaardbare, realistische en rationele oplossingen voor bijvoorbeeld de verplaatsing van

milieuhinderlijke bedrijven te vinden zijn wordt schijnbaar strategisch naar de achtergrond verdrongen.

Over afwentelingsgedrag gesproken!

Bladzijde 13:

Onze eerste opmerking bij deze bladzijde is dat gesproken wordt over de aspecten bereikbaarheid en ontsluiting. Uit het gehele voorontwerp valt, ook met name uit de hierin opgenomen situatieschetsen, niet op te maken hoe deze geregeld worden.

Vast staat in ieder geval dat deze wat ons aangaat zeker niet via de Bergen gerealiseerd kunnen en mogen worden. Dit in verband met de reeds nu bestaande slechte toegankelijkheid en verkeersonveilige situatie van deze straat.

De eventuele ontsluiting via de Bergen lijdt bovendien tot een onaanvaardbare stijging van de reeds bestaande verkeersoverlast.

Voorts is ons niet duidelijk waarom van gemeentewege wordt afgeweken van de voorkeur van de provincie om terreinen zoals het te ontwikkelen bedrijventerrein "'t Spijck III" in de nabijheid van de hoofdkern te realiseren. Een nader uitgewerkte motivatie, die wat ons betreft gewichtige argumenten dient te bevatten, lijkt ons minimaal op zijn plaats.

Bladzijde 14:

Het doet ons deugd te mogen lezen dat de provincie bereid is medewerking aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein te verlenen mits voldoende maatregelen worden genomen om hinder naar omliggende woningen binnen de wettelijke normen te brengen. Wij gaan er dan ook vanuit dat u aan deze eis gevolgen zult geven. Bij de opmerkingen over bladzijde 17 zal ik hierop nog nader terugkomen.

De op deze bladzijde vermelde argumenten voor verplaatsing van de firma Rasenberg binnen de kern van Terheijden zijn o.i. deels niet steekhoudend. Dit geldt met name voor de argumenten van het personeelsverlies en de onderhoudsservice en calamiteitendiensten. Een verdere beschouwing op deze punten laten wij, gezien het feit dat wij niet op dergelijke banaliteiten willen ingaan, maar achterwege.

Bladzijde 15:

Hier wordt melding gemaakt van het feit dat ook een constructiebedrijf onder SBI-categorie 3 valt.

Helaas moeten wij ook hier weer opmerken dat dit maar een gedeeltelijke weergave van de waarheid is. Afhankelijk van de uitvoering van een dergelijk bedrijf kan dit ook onder categorie 4 vallen, waarbij zelfs nog een tweedeling is gemaakt in de hieraan te stellen eisen.

Een wezenlijk onderdeel van de planvorming komt ook met name op deze bladzijde ter sprake, en wel de aanleg van dijklichamen en groenstroken.

Voorafgaand aan de realisering van het voorontwerp hebben de betrokken bewoners van de Bergen echter een overleg gehad met vertegenwoordigers van Bedrijvenvereniging "'t Spijck". Hierbij is afgesproken, en ook vanuit de Bedrijvenvereniging bevestigd middels accordering van het door mij opgestelde besprekingsverslag terzake, dat door ons uitgegaan dient te worden van een adequate geluidswal.

U zult begrijpen dat dit voor ons als bewoners een essentiële afspraak is.

Tenslotte is ons niet duidelijk als gesproken wordt over een groenstrook (moet zijn: geluidswal) van 10 meter van welk punt uit gemeten wordt.

Bladzijde 17:

Hier worden argumenten aangevoerd waarom afgeweken wordt van de in de lijst genoemde maximale afstanden.

Het eerste argument is dat het referentiegebied een rustige woonwijk is, terwijl de woningen in de omgeving van het plangebied niet tot een rustige woonwijk behoren.

Vervolgens wordt niet aangegeven waar de woonwijk dan wel onder valt.

Als we naar de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" kijken, dan komt categorie E (landelijk gebied met woningen) als meest waarschijnlijke in beeld. Dit wordt mede gevoed door het feit dat in het huidige bestemmingsplan het gebied is aangemerkt als agrarisch gebied.

Categorie E houdt echter wel in dat met name voor geluids- en visuele aspecten nog strengere normen gelden dan voor een rustige woonwijk.

Verder wordt het aspect vermeld dat bij de toepassing van de in de lijst genoemde afstanden nadrukkelijk gekeken moet worden naar specifieke omgevingskenmerken. Een verdere uitwerking hiervan ontbreekt, maar doet ons wel het ergste vrezen.

Ook wordt vermeld dat de berekende piekniveaus voor het neerzetten van containers op het buitenterrein hoger zijn dan de toegestane norm.

Waarom deze kunnen worden uitgezonderd en niet behoeven te worden meegenomen wordt wederom niet gemotiveerd.

Bovendien wordt niet ingegaan op de aspecten van frequentie van het neerzetten van de containers en het eventueel neerzetten hiervan in de avond- en nachtelijke uren.

Een van de meest stuitende opmerkingen van het gehele voorontwerp betreft de zinssnede dat gevoeglijk mag worden aangenomen dat betreffende woningen deze isolatie hebben.

Hierbij is ook niet duidelijk of dit alle betrokken woningen betreft en wat de reductie van 17dB(A) bewerkstelligt.

Tenslotte is bij deze bladzijde onduidelijk hoe de afschermingsmogelijkheden bij de woningen plaats zal gaan vinden.

Bladzijde 19:

Hier wordt gemeld dat van gemeentewege de gezamenlijke ontwikkeling van de bedrijventerreinen "'t Spijck II en III" als harde eis wordt gesteld.

De ratio achter dit argument ontgaat ons. Deze terreinen zijn namelijk fysiek gezien wel degelijk afzonderlijk te realiseren. De fysieke samenhang ontbreekt o.i. totaal.

Wordt met dit argument overigens ook het omgekeerde bedoeld? Met andere woorden: mocht bedrijventerrein "'t Spijck III" niet gerealiseerd worden, wordt dan ook bedrijventerrein "'t Spijck-2" niet gerealiseerd. Wij menen te mogen veronderstellen dat wij allen wel beter weten.

Tevens wordt de indruk gewekt dat deze samenhang nodig is vanuit het oogpunt van economische haalbaarheid.

Indien sprake mocht zijn van vestiging van bedrijven die in economisch opzicht een niet stevige positie innemen, dan geeft ons dat bij voorbaat bedenkingen ten aanzien van de daadkracht hiervan naar de bewoners toe, en wel op het gebied van nakoming van gedane toezeggingen naar de omwonenden toe zoals op het gebied van naleving van de mettertijd naar hun toe op te leggen (vestigings)voorschriften.

Bladzijde 24:

Hierbij willen wij nog even het punt benadrukken dat in geval van vrijstelling voor opslag van brand- en/of explosiegevaarlijke goederen geenszins een gevaar mag ontstaan voor de omgeving. Opslag van bijvoorbeeld explosieven, hetgeen bij sommige bouwbedrijven niet ongebruikelijk is, lijkt ons gezien de door u voorgestelde eindsituatie niet voorstelbaar.

Hetzelfde geldt overigens voor gezondheidsbedreigende stoffen, zoals bijvoorbeeld (maar dit is maar een voorbeeld!) asbest.

Tenslotte willen wij nog een algemene opmerking over het voorontwerp maken, en wel dat de hierin gepresenteerde foto's geen representatief beeld van de omgeving vormen.

Het is opvallend dat een foto van het belangrijkste aangrenzende gebied, namelijk de woonstraat de Bergen, ontbreekt. Wellicht geeft dit gegeven aan hoe precair het initiatief bij diverse instanties kan komen te liggen.

Al met al kunnen we stellen dat wij een aanzienlijke hoeveelheid vraagtekens en opmerkingen bij het voorliggend voorontwerp te berde kunnen brengen.

Ons inziens is de hoofdconclusie dat:

- het een in ons nadeel strategisch ontworpen epistel is;
- de problemen van een deel van de bevolking worden afgewenteld op een ander deel van de bevolking;
- het plan nog te veel onzekerheden voor ons bewoners met zich draagt en
- dat de juridische houdbaarheid van het uitgewerkte plan ten eerste te betwijfelen valt.

Edoch, zoals u bekend hebben wij in het verleden reeds een en ander besproken met Bedrijvenvereniging "'t Spijck". Een neerslag hiervan, die overigens door de Bedrijvenvereniging geaccordeerd is en al in uw bezit is, hebben wij ter completering toegevoegd.

Noblesse oblige. Wij hechten, ondanks het feit dat wij verre van gelukkig zijn met de voorgenomen bestemmingswijziging, eraan deze afspraken na te komen.

Het is voor ons echter van evident belang dat de in het kader van deze afspraken gestelde voorwaarden door u schriftelijk worden bevestigd.

Voor alle duidelijkheid sommen wij deze voorwaarden nogmaals op:

1) Aanleg van een adequate geluidswal:

Deze wal dient met name om geluidshinder en nadelige visuele effecten te elimineren. Tevens dient deze wal voorzien te worden van een hekwerk, een hekwerk dat van voldoende hoogte is om ongewenst horizontaal verkeer tussen de Bergen en het bedrijventerrein te kunnen voorkomen.

Overigens zal de wal een aaneensluitend geheel moeten vormen, met andere woorden: technische problemen mogen geen aanleiding zijn om de wal op welke plaats dan ook te onderbreken.

2) Aanpassing/herinrichting van de Bergen:

Zoals u bekend bevindt het wegdek van de Bergen zich in een deplorabele staat. Bovendien voldoet de straat geenszins meer aan de veiligheidseisen die hedentendage aan een (woon)straat gesteld mogen en moeten worden.

Over bovenvermelde aspecten is met u reeds meer dan tien jaar gecorrespondeerd.

Expliciete aandachtspunten bij de aanpassing/herinrichting zijn:

- vervanging riolering;
- aanleg (daar waar de straat zich daarvoor leent) van een trottoir;
- het treffen van snelheidsremmende maatregelen (de Bergen is deels reeds een 30-kilometer gebied);
- aanleg van een adequate verharding om zodoende de reeds bestaande trillings- en geluidsoverlast tot een minimum te beperken;
- daar waar gewenst aanleg van extra parkeerplaatsen of herinrichting van bestaande parkeerplaatsen;
- recente werkzaamheden hebben proefondervindelijk uitgewezen dat (een deel van) de aanwezige infrastructuur (casema-/telefoon en electriciteitsleidingen) zich eveneens in een deplorabele staat bevindt; het lijkt ons efficiënt deze bij de herinrichting te betrekken.

Overigens heeft Wethouder Stoffels tijdens de informatiebijeenkomst d.d. 27 juni jl. publiekelijk toegezegd dat van uw zijde in het najaar van 2001 overleg met ons bewoners hierover zou worden opgestart. Helaas hebben wij hierover sindsdien niets formeel meer vernomen.

3) Gezien de aard van de werkzaamheden en het risico op overtreding van de geldende vergunningen achten wij de vestiging van een constructiebedrijf op het te ontwikkelen bedrijventerrein onaanvaardbaar.

Hetzelfde geldt overigens ook voor eventuele vestiging van zogenaamde fast-food ketens (de beruchte McDonalds palen) op het terrein.

- 4) Voorts is het voor ons niet bespreekbaar dat een situatie ontstaat waarbij regels en voorschriften (op voorhand) worden overschreden c.q. gedoogd.

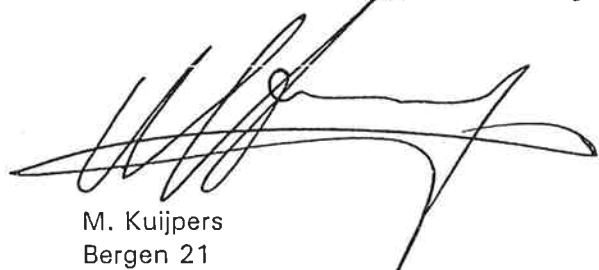
In het verleden hebben wij helaas moeten constateren dat van gemeentewege de gemaakte afspraken niet altijd even goed zijn nagekomen.

Derhalve zijn wij bereid de door ons vermelde bezwaren in te trekken, maar dan alleen in het geval dat van uw zijde ABSOLUTE (SHRIJTELIJKE) WAARBORGEN worden gegeven dat aan onze voorwaarden binnen een aanvaardbare termijn wordt tegemoetgekomen.

Voor de volledigheid deel ik u nog wel mee, dat de bewoners zich het recht voorbehouden te eniger tijd planschadevergoeding te vorderen.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Mede namens de bewoners van de Bergen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Kuijpers', with a long horizontal stroke extending to the right.

M. Kuijpers
Bergen 21
4844 EL Terheijden

Bijlagen: 2

Bijlage 3: Bedrijfsplan firma Rasenberg

**Flexibele
Bouwers**

Bedrijfsplan



**Flexibeler op een
nieuwe bedrijfslocatie**

Aannemersbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden

Inhoud

Inleiding	pagina 1
1. Geschiedenis en huidige situatie	pagina 2
2. Mate van binding met Terheijden	pagina 4
3. Toekomstperspectief	pagina 5
4. Bedrijfsvoering/processystematiek	pagina 7
5. Huidige locatie/huisvesting	pagina 8
6. Nieuw locatie	pagina 9
7. Personele situatie	pagina 10
8. Toeleveranciers	pagina 12
9. Opdrachtgevers	pagina 12
10. Eindconclusies	pagina 14

Bijlagen

I	Overzicht Kadaster huidige situatie
II	Situering nieuwe bedrijfslocatie (Figuur 1/Oranjewoud)
III	Situationele schets onderzoekslocatie
IV	Overzicht kerncijfers ontwikkeling Rasenberg BV
VI	Fotokopieën situatie Markstraat en bedrijfslocatie

VERTROUWELIJK

Titel: Bedrijfsplan Aannemersbedrijf Rasenberg Terheijden te Terheijden
 Van: M. van der Linde RM in opdracht van N.V. REWIN West-Brabant
 Datum: 25 oktober 2000
 Versie: 2

Inleiding

Dit herziene plan is opgesteld op verzoek van de heer W.K. van der Kooij, Beleidsmedewerker EZ van de gemeente Drimmelen. Het geeft een nadere beoordeling van de noodzaak tot het uitgeven van een grotere kaveloppervlakte voor Aannemersbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden dan de - in het groeiklassebeleid 2 voor gemeente Drimmelen - vastgelegde 3.500 m². In het geval van Aannemersbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden betreft het hier een kaveloppervlakte van 7.000 m². De nota "Provinciaal Beleid Bedrijventerreinen op maat - februari '98" geeft hiertoe ruimte mits aan een aantal criteria wordt voldaan.

Dit rapport omvat de beoordeling van:

- de noodzakelijke procesruimte op basis van de bedrijfsmatige aspecten
- de noodzaak om deze in de kern Terheijden te behouden

Beoordeling vindt plaats aan de hand van de aspecten:

- geschiedenis
- toekomstperspectief
- huidige locatie
- bedrijfsvoering en productiemethode
- personeel
- toeleveranciers en afnemers

Het rapport is gebaseerd op schriftelijke en mondeling informatie over de specifieke bedrijfssituatie van Aannemersbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden. Op 23 februari jl. is het bedrijf bezocht door de heer K. Voessenek, projectmanager NV REWIN en door opsteller van dit rapport. Hierbij is gesproken met de directeur de heer S. Rasenberg waarbij tevens de huidige bedrijfsomstandigheden zijn bekeken.

Op 2 maart jl. en 4 oktober jl. heeft opsteller de onderneming nogmaals bezocht voor aanvullende informatie en daartoe gesproken met de beide directeuren, de heren S. en I. Rasenberg.

Voor nadere toelichting over de geconstateerde onvoldoende onderbouwing van Versie 1, is op 7 oktober jl. gesproken met de heer W.K. van der Kooij, Beleidsmedewerker Economische Zaken.

De - in dit rapport aangehaalde - gegevens zijn zoals ze op genoemde data door de heren Rasenberg zijn verstrekt, niet apart geverifieerd. Geraadpleegde informatiebronnen zijn de Jaarrapporten 1996 tot en met 1999 opgesteld door de externe accountant van de onderneming alsmede het Rapport "Geluidsonderzoek Aannemersbedrijf Rasenberg" nr 1621-10635 opgesteld door Ingenieursbureau Oranjewoud BV uit Oosterhout. Aanvullend is gebruik gemaakt van de "Marktstudie Burgelijke en Utiliteitsbouw" uitgave maart 1999 van de Rabobankorganisatie.

Algemene bedrijfsgegevens

Bedrijfsnaam: Aannemersbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden
 Adres: Markstraat 21, 4844 CN Terheijden
 Telefoon: 076 - 593 10 50
 Telefax: 076 - 593 10 52
 Contactpersoon: S. Rasenberg, directeur
 Personeelsaantal: 70 werknemers

1. Geschiedenis en huidige situatie

Aard van het bedrijf:

Aannemersbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden is een bouwonderneming welke voornamelijk als hoofdaannemer werkzaam is in de sector B. & U. (nieuwbouw, vernieuwbouw, renovatie, onderhoud en asbestverwijdering). Opdrachtgevers van Rasenberg zijn de overheid inclusief lagere overheden, bedrijven, stichtingen, beheer- en beleggingsmaatschappijen in onroerend goed, particulieren, gemeentelijke instellingen en woningbouwstichtingen uit omliggende gemeenten. Rasenberg is in Terheijden met betrekking tot de uitvoering van haar bouwopdrachten centraal gevestigd. De directie wordt gevoerd door de heren I. Rasenberg en S. Rasenberg, beiden woonachtig te Terheijden.

Voorgeschiedenis en bestaande situatie bedrijf:

De onderneming is in 1933 opgericht door de grootvader van de huidige directie. Sedert de oprichtingsdatum is het bedrijf gevestigd aan de Markstraat te Terheijden. De Markstraat ligt in de dorpskern en behoort een rustige woonstraat te zijn. Behoort te zijn, want de groei van het aannemingsbedrijf in de loop van de jaren heeft geleid tot hectische verkeerstoestanden en gezien de locatie een niet acceptabele milieuhygiëne.

In de directe nabijheid van het bedrijf zijn woningen, een bejaardencentrum, winkels van uiteenlopend genre, bejaardenwoningen, een ontmoetingscentrum, een RK-kerk en zwembad gesitueerd. Op ca 200 meter afstand wordt in de kop van de Markstraat wekelijks de markt gehouden, bij welke gelegenheid de ingang van de straat sterk belemmerd wordt voor doorgaand verkeer. De bereikbaarheid van het bedrijf is gedurende de markturen als zeer matig te kwalificeren.

In deze woonwijk is het bedrijf van Fa. Rasenberg Terheijden gevestigd op een eigen terrein met een oppervlakte van ca. 3.500 M2. Als gevolg van uitbreidingen, wegens gestadige groei sedert de oprichtingsdatum, bestaat de bebouwing op het perceel van Fa. Rasenberg Terheijden thans uit een bedrijfswoning, een pakhuis voor opslag van materialen en gereedschappen, een timmerwerkplaats met daarin de benodigde dagelijks in bedrijf zijnde machines voor houtbewerking, een kantoorgebouw, open opslagloodsen en enige parkeerplaatsen.

De verdeling van de m2's over de diverse ruimten is:

kantoor 150 m2,
diverse opslagloodsen ca. 2000 m2,
timmerwerkplaats 150 m2,
opslagcontainers, bouwliften, steigermaterialen e.d. 500m2,
parkeerruimte 30m2,
aan- en afvoerruimte voor de containers en materialen 700m2.

Fa. Rasenberg Terheijden heeft momenteel 70 werknemers in dienst welke dagelijks 's-ochtends rond 7.00 uur per auto naar het bedrijf aan de Markstraat komen. Een deel rijdt met een bedrijfswagen, anderen worden opgehaald en een beperkt aantal komt met eigen vervoer.

Na ontvangst van instructies en laden van materialen en materieel vertrekken zij vervolgens vanaf het bedrijfsadres naar de diverse bouwplaatsen. Deze werknemers keren in de namiddag, tussen 16.30 en 17.30 uur naar de Markstraat terug vanwaar zij nadien naar hun diverse woonadressen vertrekken.

Het merendeel van de werknemers van Fa. Rasenberg Terheijden is woonachtig in de gemeente Drimmelen, en wel in de woonplaatsen Terheijden (27 man), Made (9 man), Wagenberg (8 man) en Lage Zwaluwe (2 man). In totaal 46 of 66% van het totaal woont binnen de Gemeente Drimmelen waarvan 60% in de kern Terheijden zelf. De overige werknemers zijn woonachtig in Breda (6 man), Prinsenbeek (3 man), Oosterhout (2 man), Klundert (3 man) terwijl in Rijsbergen, Tilburg, Raamsdonksveer, Bavel, Dordrecht, Teteringen, Dongen, Etten Leur, Zevenbergen, Sprang Kapelle (allen 1 man). Met betrekking tot de bereikbaarheid van het bedrijf voor de werknemers van Rasenberg BV is Terheijden als vestigingsplaats dan ook centraal gelegen.

Het vervoer van de diverse werknemers wordt door Fa. Rasenberg Terheijden geregeld in de vorm van aan hen ter beschikking gestelde bedrijfsauto's. Dit vervoer betreft woon-werk verkeer en vervoer tijdens de werktijden. Rasenberg Terheijden heeft 45 auto's ter beschikking waaronder vrachtwagens, bestelauto's, personenbussen en personenauto's.

De opbouw van het personeelsbestand is:

Indirect personeel: directie 2 personen, 1 calculator, 3 uitvoerders, 3 administratieve medewerkers en 1 administrateur;

Direct personeel: de overige 60 man

De omzet heeft zich de laatste vijf jaren ontwikkeld van bijna f. 11 miljoen in 1995 tot ca. f. 16,5 miljoen in 1997 waarna een terugval plaats vindt tot f. 15,3 miljoen in 1999. De oorzaak hiervan ligt niet in de marktomstandigheden maar in de beperking van de huidige bedrijfshuisvesting. Deze laat thans een hoger activiteitsniveau zoals in 1997 niet toe. Noch uit fysiek logistieke mogelijkheden, noch uit oogpunt van arbeidsomstandigheden en milieu. In de achterliggende jaren liep het personeelsbestand op van eind 40 naar de huidige 70 Fte's. In 1995 bedroeg het aantal auto's nog 35 stuks ten opzichte van de huidige 45 eenheden.

Voor de uitvoering van haar bouwactiviteiten beschikt Fa. Rasenberg Terheijden over meerdere aanhangwagens, opslagcontainers, bouwketen, materiaalcontainers, zeecontainers, steigermaterialen en betonplaten. Daarnaast worden de benodigde standaardvoorraden bouwmaterialen waaronder met name hoeveelheden keukenblokken opgeslagen. Dit is voor het succes van de onderneming een noodzaak. Flexibel kunnen reageren op opdrachten voor verbouwing en renovatie door de woningcorporatie stelt eisen aan de voorraad houdende functie.

In verband met het gescheiden aanleveren van het bouw- en sloopafval bij de regionale stortplaatsen zijn op de huidige locatie diverse afvalcontainers, vaten en tonnen geplaatst. Het afval wordt gescheiden in normaal bouw- en sloopafval, puin, asbest en chemisch afval waaronder kisten, verfstoven en pur.

De verplaatsing van personen en materialen alsmede de indeling van de vervoermiddelen wordt dagelijks vanuit het kantooradres aan de Markstraat door de aldaar werkzaam zijnde medewerkers bedrijfsbureau gedicteerd.

Door het gebrek aan opslagruimte en de te beperkte autorouting op de huidige bedrijfslocatie laat Fa. Rasenberg Terheijden goederen opslaan bij de diverse bouw-/verbouw-/renovatielocaties. Hier worden eveneens uit noodzaak materieel en containers gestald. Alhoewel een dergelijke handelwijze bij omheinde nieuwbouw gebruikelijk is, leidt deze nu in veel gevallen **tot overlast en irritatie**. Een ander gevolg van deze wijze van opslag is de gevoeligheid voor inbraak en diefstal. Dit kost de onderneming ieder jaar enige tienduizenden guldens schade, dit ondanks de afsluiting van een inbraak- en diefstalverzekering. Het niet beschikken over voldoende afgesloten parkeerruimte is de oorzaak dat het aantal auto-inbraken onevenredig hoog is.

2. Mate van binding met de kern Terheijden

Zoals reeds aangegeven woont ca. 2/3e deel van het personeelsbestand in de Gemeente Drimmelen. Hiervan woont 60% direct in de kern Terheijden. Buiten het feit dat het grootste gedeelte van de werknemers en de gehele directie in Terheijden woonachtig zijn, is er ook een sterke maatschappelijke sociale binding met het dorp.

Omdat zowel in Terheijden als in Breda nog twee andere bedrijven gevestigd zijn met de naam Rasenberg, is ten behoeve van de herkenning in de externe communicatie bewust de naam aannemingsbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden gekozen. Door de koppeling van de bedrijfsnaam aan de woonplaats en in het bedrijfslogo is een herkenbare profilering ontstaan. Doorkruising van deze profilering zal de onderneming zondermeer op relationele schade komen te staan!

Daarbij is Fa. Rasenberg Terheijden hoofdsponsor van de plaatselijke voetbalvereniging en sponsort zij vele andere activiteiten. Bij diverse activiteiten zoals carnaval, braderieën en andere lokale happenings wordt zelden of nooit tevergeefs beroep gedaan op medewerking van Rasenberg Terheijden.

3. Toekomstperspectief

De totale productiewaarde van de woningbouw loopt vanaf 1997 structureel terug. De oorzaak is een zich voortzettende daling van de nieuwbouwproductie. In de periode 2000 – 2004 zal deze daling gemiddeld 2,4% per jaar bedragen! Deze daling in de nieuwbouwproductie wordt echter bijna helemaal gecompenseerd door de toename van de renovatie-, verbouw en onderhoudswerkzaamheden. (Bron: CBS Nationale Rekeningen/EIB, 1999).

Gevolg is en zal zijn dat in toenemende mate nieuwbouw bouwbedrijven trachten een deel van de herstel- en renovatiebestedingen naar zich toe te trekken. Met andere woorden de interne brancheconcurrentie zal zich in toenemende mate concentreren op bedrijven als Fa. Rasenberg Terheijden.

Deze ontwikkeling plus de stagnerende omzet cq. groei leiden bij de beoordeling van de bedrijfscontinuïteit door de directie tot toenemende zorg.

Het is vanuit deze essentie van het ondernemerschap dat de directie van Rasenberg Terheijden tijdig op de veranderende marktomstandigheden wenst in te spelen. Voortzettende groei is noodzakelijk om haar positie niet alleen te versterken maar tevens de huidige continuïteit te kunnen waarborgen. De achterliggende jaren was er sprake van een passieve groei. Reden hiertoe is de omstandigheid dat de directie van Rasenberg Terheijden zich heeft onthouden van meedoen aan aanbestedingen of het verrichten van acquisitie. Dit op grond van de onmogelijkheid op de huidige locatie een hoger niveau van activiteiten te accepteren en deze rendabel te exploiteren.

De beperkingen die voortvloeien uit de huidige bedrijfslocatie nemen in de bedrijfsvoering van de onderneming een steeds manifestere plaats in! Continuering van de min of meer passieve marktopstelling wordt door de directie niet langer acceptabel geacht.

De ambitie van de directie is een zelfstandig, onafhankelijke bouwonderneming te blijven die doorgroeit naar een omzetniveau van zo'n f. 25 miljoen. Een niveau waarmee de noodzakelijke bedrijfseconomische massa ontstaat welke nodig is om zowel aan inkoop- als afzetzijde over de vereiste 'power of negotiation' te beschikken.

Deze groei kan - behalve in de meer traditionele activiteiten – ontwikkeld worden door uitbouw van de activiteiten op het gebied van asbestverwijdering en betonrenovatie. De huidige locatie laat een dergelijke ontwikkeling noch procesmatig noch qua vergunningen toe! Realisering van een dergelijke groei zal voor de onderneming betekenen dat het aantal medewerkers toeneemt naar zo'n 100 man evenals een flinke uitbreiding van het materieel. De consequentie voor de nu al te klein huidige locatie en directe omgeving, laten zich raden!
De voorgestane groei wordt niet om de groei op zich nagestreefd, maar om een noodzakelijke bedrijfseconomische schaalgrootte te kunnen bereiken.

Binnen het geheel van marktkrachten is een niet te onderschatten ontwikkeling de drastische groei van de zogenaamde zzp'ers, zelfstandigen zonder personeel. Hun aantal bedroeg ultimo 1998 25.285 met als vergelijking 17.270 in 1994, een groei van maar liefst 46%! Deze groep vormt een bedreiging voor met name de kleinere bedrijven in de markt van herstel, verbouw en onderhoud. Voor Fa. Rasenberg Terheijden betekent deze – min of meer latente – bedreiging het alert zijn op de kwaliteit van haar personeel en materieel alsmede de totale procesbeheersing.

Eveneens zal naar verwachting het tempo van fusies, overnames en strategische allianties versnellen in deze MKB-sector. Schaalvergroting wordt op de kortere termijn steeds belangrijker. Voor Rasenberg Terheijden weegt met name het aspect van het kunnen verkrijgen van voldoende kritieke massa (meer omzet, kennis en kunde) om de afwijzingskans te verlagen, zwaar.

Ondanks de huidige belabberde bedrijfslocatie is de onderneming erin geslaagd zich voor ISO 9002 alsmede VCA** te certificeren. Tevens beschikt de onderneming thans over het procescertificaat asbest verwijderen (5050). Dit certificaat stelt eisen aan de voorzieningen met betrekking tot opslag van verwijderd asbest. Om inzicht te krijgen of de bedrijfsorganisatie bij de vervolg audit opnieuw kan rekenen op een positieve beoordeling, is een proefaudit uitgevoerd. Uit de proefaudit blijkt evenwel dat het voldoen aan de vereisten vrijwel niet meer te realiseren is. Het is zelfs zo dat de arbeidsinspectie de huidige werkplaats heeft afgekeurd!

Met begrip voor de huidige bedrijfsproblematiek en er van uitgaande dat de vermelde bedrijfsverplaatsing binnen een niet al te lange tijdshorizon zal worden geëffectueerd, is verlenging tot en met ultimo 2001 afgegeven.

Conclusie:

Vanuit de strategische optiek van Aannemingsbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden en geplaatst binnen de context van branche- en marktontwikkelingen, is hernieuwde en verdere groei een kritische factor om een gezonde continuïteit te kunnen waarborgen. Binnen de huidige locatie is groei zeker niet te realiseren, daarbij maatschappelijk en milieuhygiënisch onverantwoord.

Investeren op de huidige bedrijfslocatie moet vanuit bedrijfseconomische maatstaf als directe kapitaalvernietiging worden aangemerkt. Eveneens geldt dat wil de onderneming haar bedrijfsnoodzakelijke certificeringen en vergunningen behouden en procesmatig waar kunnen waarmaken, is een aanzienlijk ruimere bedrijfshuisvesting een conditio sin qua non. De noodzaak voor het voortzetten van de ondernemingsactiviteiten op een grotere kavel dan de huidige met ca. 3.500 m², is vanuit strategisch oogpunt ruimschoots te motiveren.

4. Bedrijfsvoering/processystematiek

Uit de aard van de bedrijfsvoering van een bouwonderneming vloeit het proces voort dat naast de functie van directie en financiële administratie ook een bedrijfsbureau aanwezig is. Dit bureau is bemand met een calculator en drie uitvoerders. Door de beperkte kantoorruimte is één van de uitvoerders gehuisvest in de kantine, die eveneens in een ander pand is gehuisvest. Gezien de ruimte en de erin aanwezige voorzieningen kan overigens nauwelijks van kantine worden gesproken. De directie is gehuisvest in één kamer, waarin zij tevens gasten voor bespreking ontvangt. Een niet representatieve en nogal storende plus weinig optimale situatie. Ruimte voor personeelsoverleg dan wel instructie ontbreekt volledig.

Beschreven is reeds het dagelijkse proces van komen en gaan van de mensen met hun bedrijfsauto's. De krappe open werkruimte (zie voorgaande punt) op de huidige locatie is de oorzaak dat het laden van veel wagens handmatig moet gebeuren in plaats van met de vorkheftruck. Situaties dat personeel met de kruiwagen materialen 150 tot 200 meter naar de bedrijfswagen moeten brengen, doen zich dagelijks voor. Het is evident dat hiermee kostbare tijd verloren gaat terwijl uit arbo en publiekelijk oogpunt eveneens vraagtekens bij deze routing zijn te plaatsen.

Aan het personeelsbestand van 70 mensen moeten in dit kader nog worden toegevoegd de regelmatige inleen van krachten plaats vindt indien de bedrijfsdrukte daartoe noodzaakt. Een aantal dat kan oplopen tot 25 man!

Dagelijks wordt het bedrijf met materialen bevoorraad en/of worden volle containers opgehaald en lege containers neergezet door vrachtauto's die een zeer beperkte manoeuvreerruimte hebben. Dankzij het kennen van de situatie en de ervaring van chauffeurs doen zich geen persoonlijke ongelukken voor maar kan niet worden voorkomen dat materiële schade wordt veroorzaakt.

De opslag van materialen vindt plaats op iedere m² ruimte die te vinden is, tot op sommige platte daken toe die ongeschikt zijn voor het vervullen van een dergelijke opslagfunctie. Ook hiervoor geldt dat extra handelingen nodig zijn om materialen te plaatsen en voor gebruik weer weg te halen. Bepaalde materialen, zoals bijvoorbeeld steigermateriaal, zijn in fietsenstallingachtige ruimten opgeslagen of staan buiten en daarmee bloot aan de weersomstandigheden. Corrosie leidt tot extra onderhoud en/of verkorting van de levensduur.

De geplande nieuwe behuizing ziet er als volgt uit: kantoor 1.100 m² inclusief alle thans niet beschikbare functionele ruimten, timmerwerkplaats van 400 m², totaal aan opslagloodsen voor voorraden en materieel, waaronder bouwliften en bouwketen van 1.500 m², parkeerruimte voor het wagenpark van 500m², open opslagruimte voor 10 zeecontainers, grotere bouwketen e.d. van eveneens 500 m², aan- en afvoerruimte voor de afvalcontainers 1.500m² plus open opslag voor voorraden als bakstenen en betonijzer inclusief de ruimte voor handling, aan- en afvoer van eveneens 1.500m². (zie Figuur 1/Oranjewoud)

Conclusie:

De noodzaak voor het voortzetten van de activiteiten op een grotere kavel dan de huidige 3.500m² is zeer duidelijk te motiveren vanuit de noodzaak om de huidige bedrijfsactiviteiten op adequate en efficiënte wijze te kunnen uitvoeren.

Vanuit de aard van de bedrijfsvoering en het daarbij behorend noodzakelijk logistieke proces is een uitbreiding naar minimaal 7.000 m² aantoonbaar te maken.

5. Huidige locatie/huisvesting

Vanuit de breedte van bedrijfskundig en bedrijfsmatig oogpunt kan het oordeel over de huidige locatie zowel naar situering als feitelijke bedrijfshuisvesting kort zijn: absoluut inefficiënt! De huidige locatie voldoet in het geheel niet aan de normen van ruimtelijke ordening en milieuhygiëne.

De ligging in een woonwijk welke dagelijks directe verkeersoverlast moet accepteren, aangevuld met lawaai overlast ten gevolge van laden en lossen en andere activiteiten plus latente milieu gevolgen, moeten anno 2000 **als maatschappelijk onaanvaardbaar** worden gekwalificeerd.

Inzake de huisvesting kan niet anders worden geconcludeerd dan dat deze spot met de eisen van moderne bedrijfsvoering. Opereren binnen de bestaande fysieke bedrijfsstructuur kost de onderneming **iedere dag geld**. Vrijwel iedere handeling moet gepaard gaan met extra bewegingen, manoeuvres die extra tijd en mankracht vergen. Tevens leidt de huidige situatie tot meer dan normale beschadiging van materialen en versnelde veroudering van materieel.

Uit oogpunten van KAM (kwaliteit, arbo en milieu) alsmede aanzienlijke verstoring van de omliggende openbare verkeersruimte moet een zelfde oordeel worden uitgesproken. In deze moet een accent gelegd worden op de milieu-aspecten. In deze woonwijk worden op het huidige terrein in de open lucht zaken opgeslagen als chemische afval (kitresten/pur/verfresten/lijmen/oplosmiddelen/olieachtigstoffen) en asbestresten. Dit, terwijl op nog geen 25 meter afstand het openlucht zwembad aansluit op het bedrijfsterrein!

Weliswaar vindt de opslag plaats in tonnen en de asbest na verpakking in speciaal folie in een container, van een acceptabele milieutechnische situatie kan zeker niet worden gesproken. De feitelijke situatie toont een minimale KAM gedoog situatie aan.

Voor de behandeling beschikt de onderneming dan ook niet over een vergunning, (nog) wel over een ontheffing dienaangaande! (zie paragraaf 'Toekomst perspectief')

Tenslotte geldt als argument voor noodzakelijke kavelverruiming het percentage van de huidige bebouwing dat met 65% bijzonder hoog ligt. Normaliter liggen voor analoge bouwbedrijven de bebouwingspercentages tussen 30 tot 40%! In de geschetste situatie is het daarom voor Rasenberg onmogelijk tot een efficiënte bedrijfsrouting te komen. Deze verspilling in efficiëncy - en daarmee in resultaat – kunnen op een nieuwe ruimere locatie voorkomen worden.

Daarbij mag in het besluitvormingsproces van de overheid niet ontbreken dat de vrijkomende gronden na verplaatsing voor hergebruik, niet zijnde bedrijfsmatig hergebruik, beschikbaar komen.

Conclusie:

De noodzaak voor het verplaatsen van de activiteiten naar een kavel van de toegestane 7000m² is zowel vanuit planologische, maatschappelijke en milieu-technische als bedrijfseconomische overwegingen ruim voldoende te motiveren en te stimuleren.

6. Nieuwe locatie

De nieuwe locatie is gepland in het Bestemmingsplan 't Spijck III. Voor toelichting omtrent dit bestemmingsplan wordt verwezen naar het voorontwerp (projectnr. 15060/aug. 2000) zoals opgesteld door ingenieursbureau Oranjewoud Oosterhout in opdracht van de Gemeente Drimmelen.

De verplaatsing van Rasenberg Terheijden naar dit bedrijventerrein zal gepaard gaan met de herplaatsing van nog eens twee bedrijven uit de woonkern, te weten Loodgietersbedrijf Hoogveldt en Constructiebedrijf Vermunt. Doordat de vrijkomende percelen van Fa. Rasenberg Terheijden aan de bedrijfsbestemming worden onttrokken, vormt de verplaatsing van het bedrijf uit de kern voor de gemeente een aantrekkelijke optie. Mede door het tevens elimineren van de huidige directe omgevingsoverlast.

De nieuwe locatie betekent een aanzienlijk betere planologische situering gezien de ligging in de directe nabijheid van de provinciale Bredasebaan. Daar deze weg direct aansluit op de A59 en om de kern Terheijden heen loopt, betekent verplaatsing dat de eerder geschetste verkeerswerking, niet langer voor overlast zal zorgen.

Het treffen van adequate milieutechnische voorzieningen houdt in dat de milieuhygiënische belasting voor de huidige omgeving geheel wordt gereduceerd terwijl op de nieuwe locatie het omliggende gebied niet of nauwelijks zal worden belast. Door de bestemming van 't Spijck III past de voorgestane bebouwing in de omgeving en worden landschappelijke waarden niet aangetast.

Zoals in de voorgaande paragrafen is aangetoond, is uitbreiding noodzakelijk voor de normale en rendabele voortzetting van het bedrijf. Verplaatsing naar bedrijventerreinen elders leidt zondermeer tot structurele kostenverhoging voor de onderneming, werkzaam in een branche met scherpe concurrentie en kleine marges. Dit naast de geschetste centrale problematiek van verlies van arbeidskrachten en herkenbaarheid in de markt.

Alhoewel uitbreiding tot 7.000 m² beduidend geringer is dan de verlangde 9.500 m² is de directie van Rasenberg Terheijden bereid deze beperking te accepteren. Dit omdat voortzettende vestiging binnen de kern Terheijden **zwaarder weegt in het bedrijfsbelang** dan een grotere locatie elders!

Conclusie:

Vestiging op bedrijventerrein 't-Spijck III in Terheijden op een kavel van 7000 m² biedt aannemingsbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden de gelegenheid de onderneming te reorganiseren en het bedrijfsproces te rationaliseren. Dit, zonder aan de kritische succesfactoren afbreuk te doen hetgeen bij vestiging elders als een reële bedreiging wordt gezien. De voorgestane verplaatsing betekent voor de onderneming het verkrijgen van optimale condities om de noodzakelijke bedrijfseconomische groei te kunnen realiseren.

7. Personele situatie

In paragraaf 2 is reeds uitvoerig beschreven wat de woonplaatsen zijn van het personeel. Duidelijk blijkt daaruit dat een substantieel deel in de kern Terheijden zelf woont en een nog groter deel binnen de Gemeente Drimmelen.

Zoals bekend is de huidige arbeidsmarkt algemeen zeer krap. Zeker geldt dit eveneens voor de bouwbranche als geheel. Binnen de branche neemt de sector herstel & renovatie nog een meer specifieke plaats in. Aan de hierin werkzame arbeidskrachten worden nadere eisen gesteld met betrekking tot hun vakbekwaamheid en hun houding en gedrag in de uitvoering. De werkzaamheden vinden veelal plaats in bewoonde panden hetgeen betekent dat met de bewoners terdege rekening moet worden gehouden. Tevens vereisen herstel- en renovatiewerkzaamheden een andere vakbekwaamheid dan gebruikelijk in de nieuwbouw van woningen en utiliteit.

Voor een onderneming als Fa. P. Rasenberg, die een krappe 20% omzet haalt uit de nieuwbouw en 80% uit herstelbouw en renovatie, **is het kunnen beschikken over vakbekwaam en betrouwbaar personeel een must.** Niet alleen om de groei doelstelling te kunnen realiseren, zeker ook om het huidige niveau te kunnen continueren.

Met de directie is gesproken over vestiging op bedrijvenlocaties in Breda of Oosterhout. Naar de mening van de directie zou vestiging te Breda leiden tot een mogelijk verlies van circa 20 man. Deze medewerkers zouden naar de mening van de directie dan bijvoorbeeld kiezen te gaan werken voor de Fa. Pals uit Made of Aannemingsbedrijf De Zwaluw in Zevenbergse Hoek, dan dagelijks naar Breda op en neer te moeten rijden. Historische weerstanden ten opzichte van Breda lijken aan dit mogelijk irrationele gedrag ten grondslag te kunnen liggen. Ook ten aanzien van vestiging te Oosterhout bestaan duidelijk twijfels over het kunnen vasthouden van de huidige ploeg mensen.

Aan de medewerkers van Rasenberg is de vraag gesteld of wijziging van de vestigingsplaats van het bedrijf invloed zou hebben op hun loyaliteit jegens de onderneming en in welke mate verhuizing de arbeidsrelatie zou kunnen beïnvloeden.

De vraag is verbijzonderd naar verhuizing binnen de kern Terheijden, binnen de gemeente Drimmelen, naar een industrieterrein te Breda, Oosterhout of Moerdijk.

Uitkomst van deze meting is dat de loyaliteit bij verhuizing naar een nieuwe bedrijfslocatie binnen de kern Terheijden zelfs licht toeneemt en binnen de gemeente Drimmelen licht afneemt. Bij vestiging op een industrieterrein in Breda, Oosterhout en/of Moerdijk zal sprake zijn van een substantiële daling van de loyaliteit, variërend van circa 20% tot zelfs 39%! In deze meting is nadrukkelijk meegenomen de eigen personele meerwaarde van het kunnen functioneren vanuit een moderne goed geoutilleerde bedrijfshuisvesting.

De reacties op de vraag in welke mate verhuizing de arbeidsrelatie zal beïnvloeden scoort als volgt: binnen de kern Terheijden leidt dit tot versterking uit hoofde van de moderne en meer comfortabele huisvesting en omstandigheden van werken. Binnen de gemeente Drimmelen heeft dit geen wezenlijke invloed. Anders ligt dit bij verhuizing naar Breda, Oosterhout en Moerdijk. Ronduit wordt door een substantieel deel van de werknemers gesuggereerd dat men dan een baas dichterbij huis zal gaan zoeken. Deze percentages variëren van ruim 25% tot 40%!

De opmerking van de provincie dat het argument van het percentage medewerkers uit Terheijden zelf en de directe omgeving weinig steekhoudend is, zeker nu het gaat om een bouwbedrijf, is wellicht het gevolg van beperkt inzicht in de huidige arbeidsmarkt binnen de bouwbranche en de verwachte ontwikkelingen hierin.

Een telefoontje naar het arbeidsvoorziening in 's-Hertogenbosch of het kantoor van de NVOB kan in deze bevestigend werken! **De factor personeel is voor dit soort arbeidsintensieve bedrijven inmiddels één van de belangrijkste assets geworden.** Een asset welke tengevolge van de verwachte demografie een nog zwaardere weging zal gaan krijgen.

Conclusie:

Vanuit het - **uiterst belangrijke** - aspect personeel, gekoppeld aan de huidige zeer gespannen arbeidsmarktsituatie, mag zonder twijfel worden gesteld dat het noodzakelijk is de activiteiten binnen de kern van Terheijden te blijven huisvesten. Hierin moet tevens worden gewogen de verwachting dat de arbeidsmarkt structureel gespannen zal blijven zolang niet een economische depressie voor ontspanning zal zorgen.

8. Toeleveranciers

De leveranciers bestaan overwegend uit groothandels in bouwmaterialen die alle elders zijn gevestigd. Het gaat met name om de bedrijven Pont Meijer uit Breda, Raab Kärcher uit Breda, Dordrecht en Tilburg en Houthandel Jongeneel uit eveneens Breda en Dordrecht. Een andere frequente leverancier is de fa. Coppens met afvalcontainers. Tevens doet dagelijks van Gend & Loos de locatie in de Markstraat aan.

Conclusie:

Vanuit het aspect toeleveranciers is het daarom niet noodzakelijk dat de activiteiten in de onmiddellijke omgeving van Terheijden worden gepositioneerd.

9. Afnemers

De grootste opdrachtgevers van Aannemingsbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden zijn te vinden in Breda (Volkshuisvesting Breda) en Dordrecht (Woningstichting Woondrecht). Andere belangrijke opdrachtgevers zijn Volksbelang te Made, Defensie Midden en West Brabant, GTI Klimaatkontakt Breda en Roosendaal alsmede zo'n 15% van de omzet diverse zakelijke en particuliere opdrachtgevers in Terheijden zelf en directe omgeving. (zie bijlage I). Fa. Rasenberg Terheijden voert voor de diverse woningstichtingen zowel weekend- als nachtdiensten uit indien zich voor de bewoners calamiteiten voordoen. Terheijden ligt in deze zeker centraal.

Ten behoeve van de Volkshuisvesting Breda voert Rasenberg Terheijden de calamiteitendienst uit voor ca. 9000 woningen. Het gaat daarbij om het verhelpen van storingen en/of mankementen in het weekend en in de nacht. In het 1^e halfjaar 2000 is dit 109 maal voorgekomen, of gemiddeld 4 maal per week! Meestal moeten de dienstdoende werknemers eerst naar de werkplaats om daar de benodigde materialen op te halen om de gemelde calamiteit te kunnen verhelpen. De calamiteiten variëren van inbraak, vandalisme, storm- en waterschades en assistentie verlenen aan de politie bij het binnengaan van woningen.

Een andere opdrachtgever waarvoor Fa. P. Rasenberg activiteiten verricht is de IMS-dienst welke verantwoordelijk is voor opheffing van calamiteiten op de Brabantse autowegen. Fa. P. Rasenberg voert voor deze dienst de oproepfunctie uit, hetgeen inhoudt dat altijd, ongeacht het tijdstip, één of meerdere ploegen in staat moeten zijn zo snel mogelijk naar de aangegeven plaats van de calamiteit te komen. Deze functie vereist de directe nabijheid en bereikbaarheid van een autoweg als de A 59! Hiertoe behoort eveneens het met de grootste spoed zorgdragen dat bij vrijkomen van asbest (bijvoorbeeld bij brand op Industrierrein Moerdijk) de noodzakelijke maatregelen worden getroffen. Medewerkers worden per pieper opgeroepen om zich direct te melden. Bij dit soort opdrachten verleent de rijkspolitie Rasenberg ondersteuning bij het passeren van files om toch maar zo spoedig mogelijk op de plek van het onheil te kunnen aankomen. In het eerste halfjaar 2000 heeft zich 35 maal een dergelijke calamiteit voorgedaan. De hiervoor in te zetten werknemers komen uitsluiten uit Terheijden, aangezien anders de aanrijdtijden te lang gaan duren.

Conclusie:

Vanuit het aspect afnemers van bouwopdrachten sec is het minder noodzakelijk dat de activiteiten in de onmiddellijke omgeving van Terheijden worden gepositioneerd. Evenwel valt de directe aanwezigheid in Terheijden zowel voor de onderhoudsservices als voor de diverse calamiteiten activiteiten als noodzakelijk te kwalificeren.

10. Eindconclusies

De onderbouwing die de ondernemers, de heren S. & I. Rasenberg, geven voor de wens om een kavel van ca. 9.500m² in het plan 't Spijk III te benutten, is op grond van de uitgevoerde analyse voldoende te onderbouwen. Ondubbelzinnig is vastgesteld dat Aannemingsbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden op 3.500m² niet en op de geplande ca. 9.500m² wel succesvol kan worden voortgezet en expanderen. Op basis van de beschreven bedrijfssituatie en geplande ontwikkelingen, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een duidelijk klemmende situatie.

Het **uitzonderlijke bedrijfsbelang** van gevestigd blijven in de kern Terheijden is voor de heren Rasenberg de reden om af te zien van de gewenste kavelgrootte van 9.500 m² en het door de overheid bepaalde **maximum van 7.000 m² te accepteren**.

De heren Rasenberg hebben een bedrijfseconomisch gebaseerde ambitie om te groeien en extra dienstverlening aan te bieden. Branchestudies tonen aan dat deze ambitie tevens een meso-economische en markttechnische noodzakelijkheid is om voldoende volume te kunnen bereiken, nodig om de concurrentie adequaat het hoofd te kunnen bieden.

Op basis van de beschreven bedrijfsmatige aspecten en de noodzaak om deze in de directe omgeving te behouden, kan worden geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteiten slechts zinvol kunnen worden voortgezet wanneer in het plan 't Spijk III een kavel van 7.000m² voor het Aannemingsbedrijf Fa. Rasenberg Terheijden wordt toegewezen.

De gemaakte bedrijfsanalyse gekoppeld aan de vergelijking met andere bouwbedrijven (o.a. Bouwbedrijf Pals uit Made met 45 man en De Zwaluwe/Zevenbergsche Hoek met ca. 100 man) tonen aan dat het kunnen opereren op een kavel van de gestelde omvang voor de continuïteit en groei van de onderneming essentieel is!

Hernieuwde inventarisatie bij het NV REWIN van mogelijke alternatieve bedrijfslocaties die aansluiten bij de bedrijfsbehoeften van Fa. Rasenberg Terheijden zijn op kortere termijn (1 – 2 jaar) noch in Breda noch in Oosterhout beschikbaar. NV REWIN kan desgewenst hierover nadere informatie verschaffen (dhr. Nuyten en Voessenek).



BIJLAGEN



Klantreferentie

onbekend

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente

TERHEIJDEN

Sektie

G

Perceelnummer

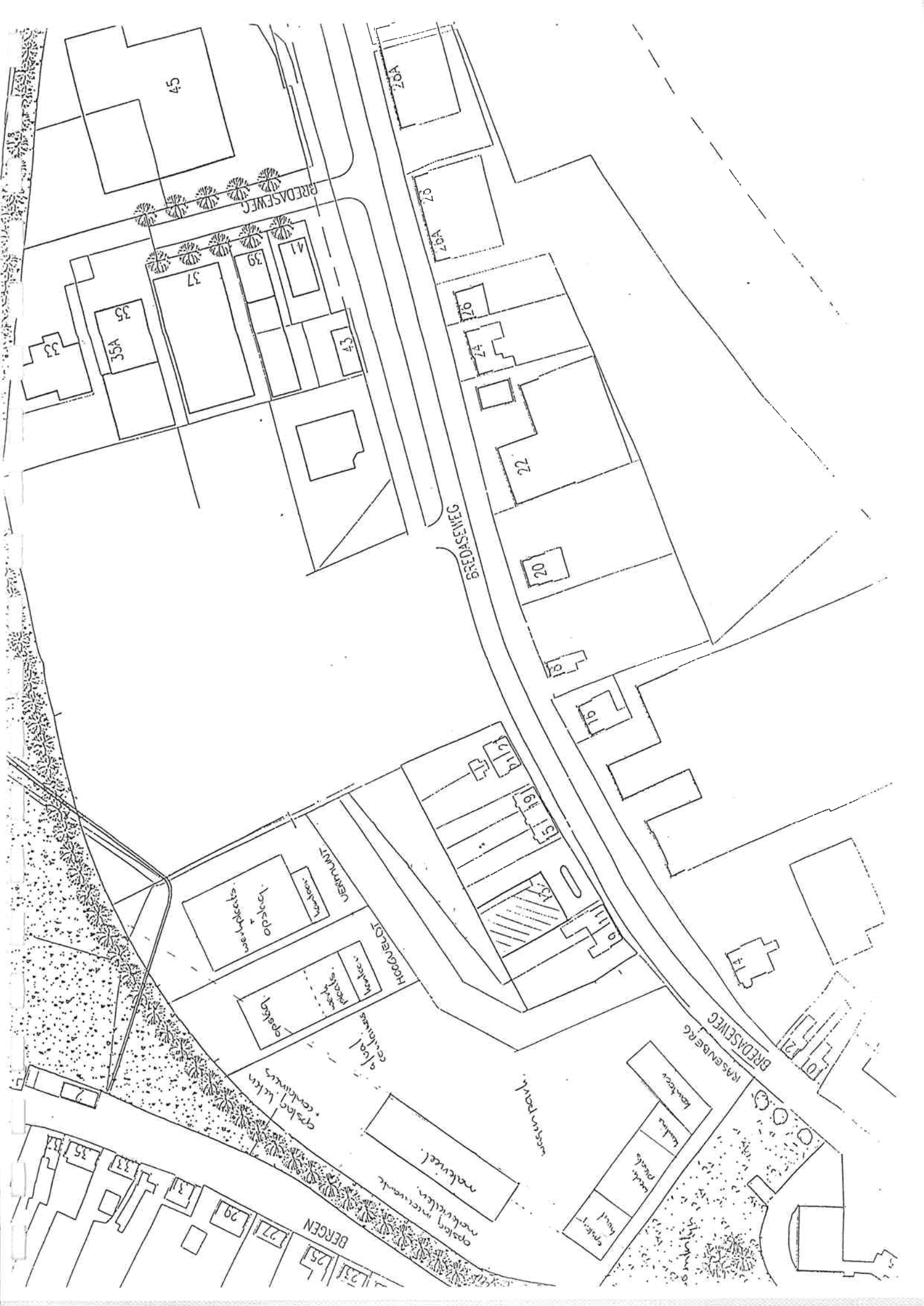
2642

Schaal

1: 1000



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers



Bijlage IV: Overzicht kerncijfers



	<u>1995</u>	<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>
Omzet	10.801.000	12.605.000	16.496.000	14.709.000	15.264.000
Totaal cash flow	876.569	741.700	959.233	803.343	409.000
Personeelskosten	4.100.000	4.300.000	4.900.000	5.200.000	5.500.000
Autokosten	228.000	297.000	279.000	360.000	313.000
Huisvesting:					
Huur	31.995	38.934	36.969	34.629	31.167
Energie	16.682	28.636	25.476	26.725	26.725
Aantal medewerkers Fte's	40	53	66	65	67
Aantal vervoermiddelen	35	38	38	41	45

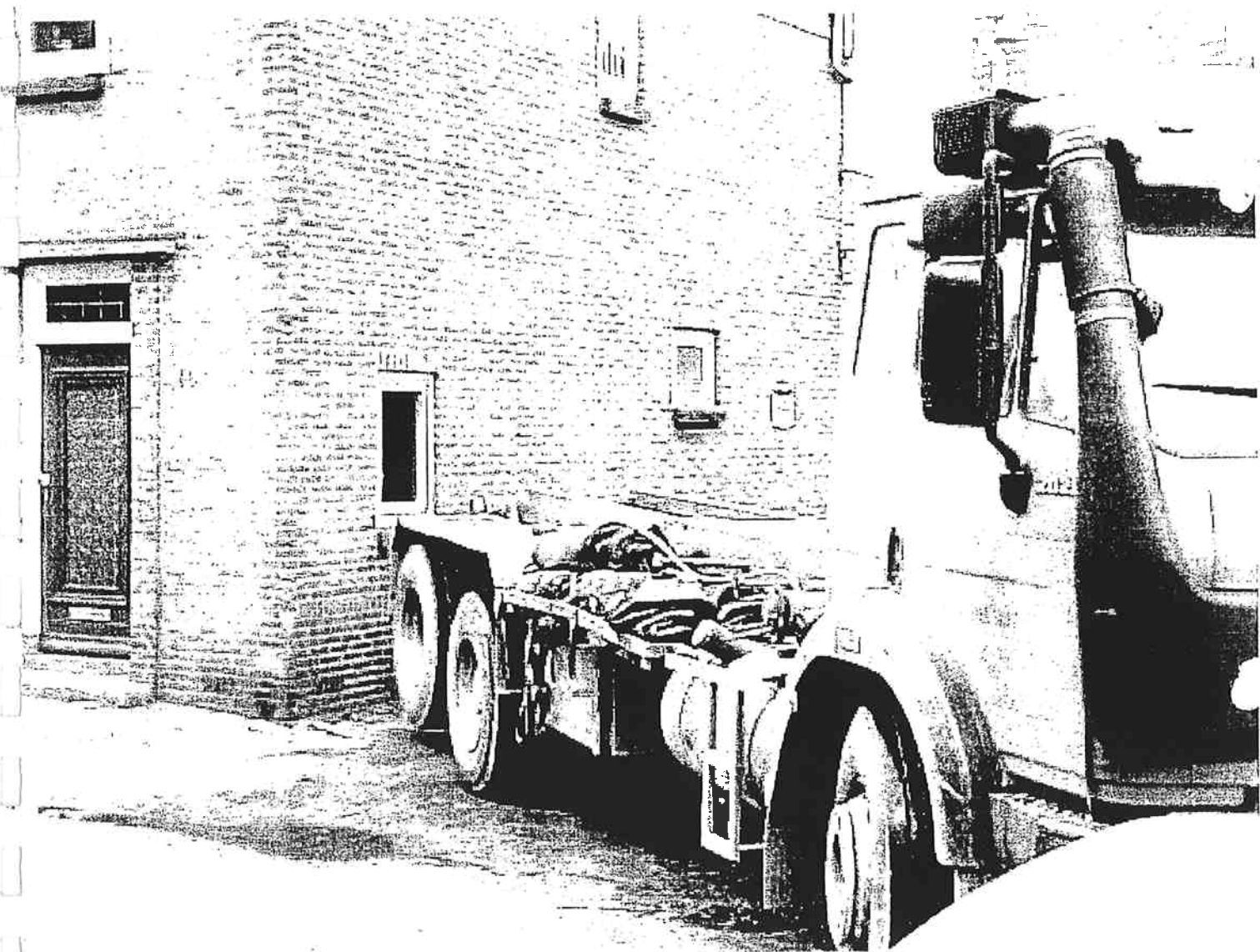


Bijlage V: Foto's situatie  huidige locatie





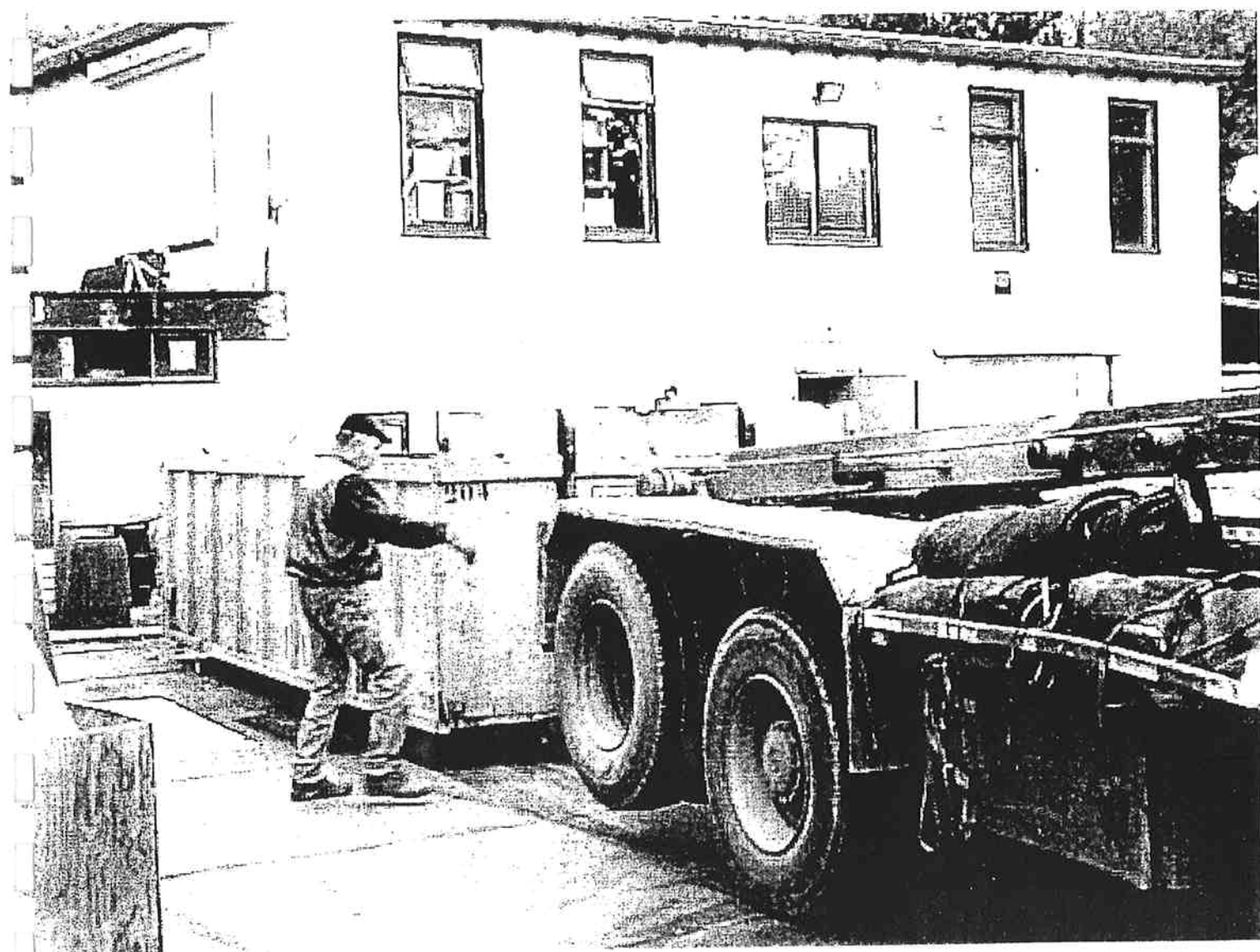
















AANNEMERS
RASEN
TERHEIJDEN
TEL. 076-59710

Transit

55-VDC



profil

Een begrip in Nederland

Met bijna tweeduizend werknemers en ruim tienduizend opdrachten per jaar is Oranjewoud één van de grootste advies- en ingenieursbureaus in Nederland. Dit jaar zijn we precies een halve eeuw actief op het brede terrein van infrastructuur, bouw, stedelijke inrichting, natuurontwikkeling, milieu, vastgoedzaken en vrijetijdsvoorzieningen. Daarbinnen bieden we als één van de weinige partijen de combinatie van idee én verwezenlijking; van ingenieurswerk en daadwerkelijke realisatie binnen één organisatie. Dat staat niet alleen garant voor haalbare plannen, maar ook voor een hoogwaardige uitvoering. Voor onze opdrachtgevers is dat een vertrouwd gevoel.

Sterk in teamwerk

Oranjewoud werkt voor en samen met overheden, bedrijven en instellingen. Van lokale tot landelijke overheid, van handel tot industrie, van midden- en kleinbedrijf tot multinational, van non-profitsector tot particulier; alle opdrachtgevers zijn belangrijk. Daarbij combineren we onze sterke eigen inbreng met respect voor de kennis en kunde van de opdrachtgever. Partnership is dan ook altijd het uitgangspunt.

Raad en daad op maat

Het dienstenpakket van Oranjewoud mag breed worden genoemd. We verzorgen binnen onze werkgebieden het gehele traject van studie, advies, ontwerp, planvoorbereiding en directievoering tot realisatie, beheer en onderhoud. Al naar gelang de wens van de opdrachtgever nemen we hierbij één specifiek gedeelte, een combinatie van meerdere onderdelen of het hele traject op ons.

Creatief en dynamisch

Het brede werkterrein en de grote verscheidenheid aan activiteiten vindt zijn weerslag in de samenstelling van ons personeelsbestand. We bieden werk aan afgestudeerden op zowel mbo, hbo als academisch niveau. Oranjewoud staat voor werken in een gevarieerde, enthousiaste omgeving met een dynamische uitstraling en volop kansen voor nieuwe uitdagingen, verantwoordelijkheden en doorgroei mogelijkheden. Eigen initiatief, flexibiliteit, creativiteit en teamwork zijn vanzelfsprekendheden binnen ons bureau.

Altijd binnen handbereik

Oranjewoud is met zes grote en een aantal kleinere vestigingen altijd binnen handbereik. Onze medewerkers staan hierdoor ook in letterlijke zin dicht bij de opdrachtgevers, waardoor wij in alle regio's slagvaardig te werk kunnen gaan. De landelijke business units zijn op vrijwel al onze regionale vestigingen vertegenwoordigd. Zo combineren we inzicht in landelijke ontwikkelingen met een diepgaande kennis van lokale omstandigheden.

Onze buitenlandse activiteiten zijn ondergebracht in Oranjewoud International B.V., met bureaus in Antwerpen, Dresden en Budapest.

www.oranjewoud.nl

Vestigingen

Hoofdkantoor

Directie, Stafdiensten,

Koningin Wilhelminaweg 11
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
Telefoon: (0513) 63 45 67
Telefax: (0513) 63 33 53

Heerenveen

Groningen, Friesland, Drenthe,
secretariaat Business unit Bouw & Vastgoed

Tolhuisweg 57
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
Telefoon: (0513) 63 45 67
Telefax: (0513) 63 33 53

Deventer

Overijssel, Gelderland,
secretariaat Business unit Stad & Ruimte

Keulenstraat 3
Postbus 321
7400 AH Deventer
Telefoon: (0570) 67 94 44
Telefax: (0570) 63 72 27

Almere

**Noord-Holland, Utrecht, Flevoland,
secretariaat Business unit Object & Informatie**

Wisselweg 1
Postbus 10044
1301 AA Almere-Stad
Telefoon: (036) 530 80 00
Telefax: (036) 533 81 89

Capelle aan den IJssel

Zuid-Holland, Zeeland,
secretariaat Business unit Bodem & Water

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam
Telefoon: (010) 288 45 45
Telefax: (010) 288 47 47

Oosterhout

Noord-Brabant, Limburg,
secretariaat Business unit Sport & Techniek

Beneluxweg 7
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
Telefoon: (0162) 48 70 00
Telefax: (0162) 45 11 41

Locatie Geleen

Mijnweg 3
Postbus 17
6160 AA Geleen
Telefoon: (046) 478 92 22
Telefax: (046) 478 92 00

Rijswijk

Oranjewoud Infragroep B.V.,
secretariaat Business unit Mobiliteit & Infrastructuur

Polakweg 13
Postbus 1105
2280 CC Rijswijk
Telefoon: (070) 414 31 00
Telefax (070) 414 31 99

Tevens locaties in:

Groningen, Assen, Stadskanaal, Schoonebeek, Jisp en Goes