

Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan

"Beatrixhaven, Biesboschhaven en Steurgat – herziening Sasdijk 71a Werkendam"

Vanaf 1 juli 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Beatrixhaven, Biesboschhaven en Steurgat-herziening Sasdijk 71a Werkendam" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het gaat om een bestemmingsplan dat de planologische mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel wordt verplaatst. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een zienswijze ingediend?

In de periode van terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ontvangen:

1. Indiener 1
2. Indiener 2

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.
Hoofdstuk 2: Ambtshalve aanpassing.
Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijzen

1.1 Indiener 1. Zienswijze is op 30 juli 2021 ontvangen. Inhoud zienswijze:

In strijd met een goede ruimtelijke ordening

- Bij het aanpassen van een bestaand bestemmingsplan zoals het onderhavige moet worden uitgegaan van een aanpassing welke het beste past in de omgeving c.q. in overeenstemming is met de ter plaatse bedoelde goede ruimtelijke ordening en welke leidt tot verbetering van het leefklimaat ter plaatse. Het thans voorliggende plan voldoet daar niet althans nog steeds onvoldoende aan. Ter toelichting daarop mede het navolgende.

Reactie gemeente

De aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is, dat de eigenaar de wens heeft om de bedrijfswoning op het perceel Sasdijk 71 a op een andere plaats te bouwen dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Uit de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan en uit de verrichte onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- In de eerste plaats is de wijze van inpassing in de omgeving niet in overeenstemming met de wijze waarop thans bedrijfsgebouwen en burgerbebouwing zijn gesitueerd, althans de bebouwing sluit niet op elkaar aan. De schaal en de korrel van het bedrijfsgebouw op de geplande locatie verhoudt zich ook niet tot die van de aanwezige en toekomstige bebouwing.

De oostzijde van het perceel grenst direct aan de industriële bebouwing van de Beatrixhaven. De westzijde van het perceel sluit nagenoeg direct aan op de bebouwing aan en langs de Sasdijk, welke bestaan uit woonhuizen. Uit overleg van de gemeente bij het plan Sasdijk 73 is gebleken dat er veel waarde gehecht wordt aan het behoud van het waterfront van Werkendam. Het zou derhalve van een goede ruimtelijke ordening getuigen, indien de bedrijfshal op het westelijk deel van het perceel zou worden gesitueerd en de woning aan de oostelijke zijde van het perceel.

Op deze wijze wordt voorts ook evenwicht gecreëerd ten opzichte van de bebouwing aan de zuidzijde van het perceel. De maat en de schaal van het bedrijfspand verhoudt zich veel beter tot de naastgelegen bedrijfsbebouwing. Client is van mening dat de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet althans niet optimaal aansluit op de in de omgeving reeds bestaande bebouwing.

De door en namens cliënt voorgestelde planinvulling betekent een natuurlijke overgang van bedrijfsterrein Beatrixhaven naar bedrijfsgebouw en tevens een inpassing van de woning in een omgeving waar vanuit bedrijvigheid wordt toegewerkt naar woningbouw (de omgeving Sasdijk). Daarnaast wordt door de uniforme wijze van bebouwing noord/zuid rust gebracht in het landschap tussen bebouwing aan de Sasdijk en de rivier de Merwede. De van de stukken deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing heeft hieraan ten onrechte geen enkele aandacht geschonken.

Reactie gemeente

Het geldende bestemmingsplan geeft reeds vrij royale bouwmogelijkheden aan de locatie, zowel wat betreft hoogte en oppervlakte van de bebouwing. Van deze mogelijkheden kan zonder nadere stedenbouwkundige beoordeling van het gemeentebestuur gebruik worden gemaakt. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie wordt in beperkte mate van het bestemmingsplan afgeweken. Een reeds volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijfswoning wordt namelijk op een andere plaats op het perceel mogelijk gemaakt. Om deze reden is de stedenbouwkundige opzet terughoudend getoetst.

De gekozen opzet van de bedrijfsbebouwing sluit aan op de stroomrichting van de rivier, is buiten de kernzone van de dijk gesitueerd en buiten het verlaagde stuk perceel dat bij hoog

water kan onder lopen. Deze waterschapsbelangen zijn afgestemd met Rijkswaterstaat en Waterschap Rivierenland zijn stedenbouwkundig ook logisch te verklaren. Het nieuwe bedrijfsgebouw is vanaf de noord-oostzijde zichtbaar vanaf de Sasdijk en markeert in die zin ook de bedrijfskavel en de veerpont aanlegplaats. Vanuit deze optiek wordt de voorgestelde invulling van de locatie in stedenbouwkundige zin aanvaardbaar geacht.

Tussen de indieners van de zienswijzen, de initiatiefnemer van het plan en de gemeente heeft overleg plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft daarbij aangegeven dat wat hem de betreft de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen verlaagd kan worden van maximaal 10 meter naar maximaal 8,70 meter. Het ruimtelijk gevolg van de toegestane bebouwing voor de omgeving wordt daarmee beperkt. Eén en ander zal worden aangepast in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

- De omwisseling van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning is met name ook belangrijk in het kader van de te verwachten (geluids)hinder ten gevolge van bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten in en rond de locatie. In de door en namens Transit Investments BV gegeven ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe ook al opgemerkt dat de geluidsbelasting voor de woning van dien aard zal zijn dat in verband met het industrielawaai op het bedrijventerrein Beatrixhaven-Biesboschhaven hogere waarden moeten worden vastgesteld. De namens cliënt voorgestelde wijze van inrichting, waarbij de woning verder is verwijderd van het industrieterreinen Beatrixhaven-en Biesboschhaven, zorgt ervoor dat geluidsbelasting voor de woning wordt verminderd waardoor vermoedelijk ook grenswaarden niet hoger behoeven te worden vastgesteld. De van de stukken deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing heeft hieraan ten onrechte geen enkele aandacht geschonken.

Reactie gemeente

In het kader van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat na het vaststellen van een hogere waarde in verband met industrielawaai voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Het aspect geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

- In de door en namens Transit Investments BV gegeven ruimtelijke onderbouwing is reeds aangegeven dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd omdat de realisatie van de door Transit Investments BV gewenste bedrijfswoning op deze locatie niet mogelijk is. Zulks vanwege de omstandigheid dat het terrein nu enkel een bedrijfsbestemming heeft. De beoogde bedrijfshal is daarbij op het gehele perceel toegestaan. Daarbij moet wel uitdrukkelijk worden opgemerkt, dat het geheel bebouwen van het perceel door RWS negatief zal worden beoordeeld. Dit in verband met de ligging in het stroomgebied van de rivier. Het nu voorliggende plan is het maximale wat RWS op deze locatie toestaat. De indruk bestaat dat het spiegelen van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw gunstiger is voor de doorstroming van de rivier bij hoge waterstanden.

Reactie gemeente

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan op het perceel Sasdijk 71a reeds een bedrijfswoning toestaat. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om deze bedrijfswoning op een andere locatie te kunnen bouwen dan het geldende bestemmingsplan dat toestaat. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een in planologische zin bestaande woning en niet om een nieuwe woning.

Rijkswaterstaat en Waterschap Rivierenland hebben voor de beoogde ontwikkeling van het perceel een watervergunning verleend. Bij het verlenen van deze vergunning zijn alle relevante aspecten ten aanzien van de waterhouding beoordeeld en afgewogen. Omdat de

watervergunning is verleend, dient geconcludeerd te worden dat de waterhuishoudkundige belangen op de locatie geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

- In de beantwoording van de inspraakreactie wordt enkel namens de gemeente aangegeven dat op de voorgenomen locatie, de omvang en hoogte van de bedrijfshal - welke conform het huidige bestemmingsplan reeds zijn toegestaan - er ook zonder de planherziening geen gronden zouden zijn die in behandeling zijnde vergunningsaanvraag te weigeren. Op zich is deze redenering ten aanzien van de bedrijfshal correct maar er is juist een herziening nodig om de bedrijfswoning aldaar mogelijk te maken en daarvan heeft cliënt zich op het standpunt gesteld dat deze - in het kader van een goede ruimtelijke ordening - op de plaats van de bedrijfshal dient te worden gesitueerd. De bedrijfshal is ook toegestaan op de locatie waar thans de bedrijfswoning is bedacht. Nogmaals, het gaat dus niet om de bedrijfshal maar om de situering van de bedrijfswoning, hetgeen alsdan wel gevolgen heeft voor de plaats waar de bedrijfshal dient te komen staan.

Reactie gemeente

Mede gezien de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan nu reeds biedt aan de locatie Sasdijk 71a, wordt niet ingezien waarom de beoogde locatie van de bedrijfswoning niet aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Verder blijkt uit de plantoelichting dat met de voorgestane locatie van de bedrijfswoning voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Verkeersafwikkeling

Voor de omgeving is het van belang dat verkeersstromen van bedrijfsvoertuigen worden geleid via de Beatrixhaven, welke daar goed toe is uitgerust en waarbij de verkeersstroom van en naar de Sasdijk wordt beperkt tot personenvervoer zijnde geen bedrijfsvoertuigen. De toerit naar de veerpont is bij uitstek een langzaamverkeersweg ten behoeve van de gebruikers van de veerdienst. Dit gebruik zal in de komende jaren gaan toenemen, waarbij een menging met bedrijfsverkeer en personenautoverkeer zich slecht verhoudt. De Sasdijk is voor het verkeer in Werkendam een belangrijke en daardoor dus drukke weg. De aansluiting van de toegangsweg met de korte draai op de Sasdijk is niet overzichtelijk en de combinatie fietsverkeer en bedrijfsvoertuigen ronduit gevaarlijk. Door het bedrijfsgebouw te situeren aan de zijde van het industrieterrein Beatrixhaven kan de verkeersafwikkeling ook op een eenvoudige en logische wijze plaatsvinden via uitsluitend de toerit naar de Beatrixhaven. Dit betekent ontegenzeggelijk een verlichting van de verkeersdruk op Sasdijk. Gelet op de aldaar aanwezige woonbebouwing, is dit een omstandigheid welke dient mee te wegen in de beslissing omtrent de vaststelling van het gewijzigd bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties is daarop positief gereageerd. Cliënt verzoekt uw raad er op toe te zien dat de verkeersontsluiting ter zake deze locatie vanuit het nieuwe bestemmingsplan ook uitsluitend is toegestaan via de Beatrixhaven.

Reactie gemeente

De locatie heeft zowel aan de oost- en westzijde een ontsluiting. Het gemotoriseerde van en naar de locatie Sasdijk 71a zal via de westelijke ontsluiting, via de Beatrixhaven, rijden. Alleen het langzaam verkeer (fietsers en wandelaars) zullen gebruik maken van oostelijke ontsluiting via de Sasdijk.

Geen goede ruimtelijke onderbouwing ter zake wijze van inrichting locatie

Namens cliënt wordt voorts opgemerkt dat in de namens Transito Investments BV opgestelde uitgebreide ruimtelijke onderbouwing juist aan het belangrijke ruimtelijke aspect – de daadwerkelijke inrichting van het terrein - geen dan wel onvoldoende aandacht is geschonken. Juist dit aspect - de rechtvaardiging waarom de inrichting is gedaan zoals zij is voorgesteld - mist cliënt in de ruimtelijke onderbouwing. Het bestemmingsplan legt restricties op het gebruik van het terrein en te bouwen panden. Er

mogen, kort gezegd, alleen water gerelateerde en scheepvaart gerelateerde bedrijven worden gevestigd. Hoe verhoudt zich dit tot het beoogde gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. Ook in het onderdeel Randvoorwaarden (Besluit MER, Geluid, Luchtkwaliteit, Brandveiligheid, Bodem, Water, Archeologie en milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen) wordt voor de wijze van inrichting van het terrein, geen ruimtelijke onderbouwing gegeven als het gaat om bebouwing en relatie met de omgeving. Er wordt enkel geredeneerd vanuit enkel het geluidsaspect. Naast de omstandigheid dat cliënt van mening is dat de door hem voorgestelde wijziging voor wat betreft de bedrijfswoning komt tot een betere uitkomst ter zake geluidsbelasting, betekent dit ook voor de bestaande bedrijven dat zij bij doorgang van dit plan ook niet worden belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente

Transito zal zich op de locatie Sasdijk 71a te Werkendam gaan vestigen. Transito houdt zich bezig met de bevrachting en exploitatie van schepen. Daarbij heeft Transito een aantal schepen in eigendom. Daarnaast houdt Transito zich bezig met het charteren van schepen. Gezien deze activiteiten dienen de activiteiten van Transito te worden aangemerkt als een havengerelateerd bedrijf. Dergelijke bedrijven zijn zowel toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan als het voorliggende bestemmingsplan. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de beoogde bedrijfsbebouwing géén bedrijfsverzamelgebouw betreft.

Zoals eerder aangegeven, wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie in beperkte mate van het bestemmingsplan afgeweken. Een reeds volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijfswoning wordt namelijk op een andere plaats op het perceel mogelijk gemaakt. Daarom is de voorgestelde inrichting van de locatie terughoudend getoetst. Verder wordt niet ingezien welke ruimtelijke belemmering er bestaat tegen de voorgestelde inrichting.

Zienswijze deels gegrond.

1.2 Indiener 2, namens 7 bewoners van de Sasdijk in Werkendam. Zienswijze is op 9 augustus 2021 ontvangen. Inhoud zienswijze:

Blokkeren uitzicht en waardevermindering van de woningen

Transito wil graag een herziening van het thans geldende bestemmingsplan dat het mogelijk moet maken het vlak voor een bedrijfswoning te verplaatsen. Een meerderheid van de bewoners is tegen deze plannen vanwege het blokkeren van het zicht op de rivier en de waardevermindering van hun woningen die daarmee gepaard gaat. Het is immers de bedoeling van Transito om het bouwblok van de woning te verplaatsen waardoor rond het huidige bouwvlak voor een bedrijfswoning ruimte komt voor het bouwen van een bedrijfspand met een afmeting van 30 meter lang en 10 meter hoog. Uw reactie op onze zienswijze op het feit dat hij ons ons uitzicht op de rivier ontnemt, "De initiatiefnemer is zich bewust van de unieke locatie langs de rivier en is voornemens de overgang van water naar land in te passen door een zorgvuldige inrichting van het terrein en met architectonische hoge kwaliteit van de op te richten bouwwerken", komt ons niet ter zake doende over. Het effect van de gebouwen en met name van de loods annex kantoorruimte ontnemt ons door zijn hoogte ons zicht op de rivier, architectonisch of niet. Wij voelen ons daardoor ernstig misleid door de heer Hoogendoorn die ons in eerste instantie verzekerden dat de bouw van de loods/annex kantoorruimte niet meer dan een meter boven de dijk uit zou steken. Ook de art impression suggereert minimale hinder terwijl de hoogtekaart aantoont dat het gebouw minstens 6 meter boven de dijk uit zal komen. Ook de tekeningen van het woonhuis wijzen uit dat het verder dan toegezegd boven de dijk uit zal steken.

Reactie gemeente

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is, om de volgens het nu geldende bestemmingsplan de toegestane bedrijfswoning op een andere locatie te kunnen bouwen. Het nu geldende bestemmingsplan "Beatrixhaven, Biesboschhaven en Steurgat: reparatieherziening" staat op de locatie Sasdijk 71a bedrijfsbebouwing toe met een hoogte van maximaal 10 meter. Van deze planologische mogelijkheden kan nu gebruik worden gemaakt, daarvoor is geen herziening van het bestemmingsplan voor nodig.

Het voorliggend bestemmingsplan brengt geen verandering in de omvang van de toegestane bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat de indieners van de zienswijze als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan in planologisch opzicht niet worden benadeeld. De verwachting is daarom dat er geen sprake zal zijn van planschade.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer diverse overleggen gevoerd met de bewoners van de Sasdijk over het voorgenomen bouwplan. Daarbij zijn tekeningen en schetsen getoond van de bouwplannen waarbij de hoogte van bebouwing niet meer dan 10 meter bedroeg. We zien geen aanleiding dat de initiatiefnemer de omwonenden heeft misleid.

Ingediende inspraakreactie is niks meegedaan

Op de door ons ingediende bezwaren opgesomd in de zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan Beatrixhaven en Steurgat herziening Sasdijk 71 A hebben wij geen schriftelijke reactie van de Gemeente ontvangen en hebben wij uit de bijlage van het nu ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan moeten vernemen dat onze inspraakreactie niet leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De passage in uw beantwoording "Ook kunnen wij u mededelen dat de vergunning voor de bedrijfswoning is ingetrokken" roept vragen op. Wij maakten bezwaar tegen het verplaatsen van het bouwblok voor de bedrijfswoning. In de plannen die nu ter inzage liggen is echter nog steeds sprake van de bouw van een bedrijfswoning.

Reactie gemeente

Het contactpersoon van de bewonersgroep is één week voor aanvang van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan hierover geïnformeerd. Ook zijn er brieven over de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan inclusief de nota van inspraak naar alle bewoners die een inspraakreactie hebben ingediend verstuurd. Ook heeft er een publicatie over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan in Het Kontakt gestaan.

De initiatiefnemer heeft in het voorjaar van 2021 een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een bedrijfswoning. Omdat de aangevraagde bedrijfswoning in strijd is met het nu geldende bestemmingsplan en de procedure van het voorliggende bestemmingsplan nog niet is afgrond, heeft de initiatiefnemer deze aanvraag ingetrokken.

Reactie op de toelichting

- Paragraaf 1.1 Algemeen

In de tweede zin gaat het over een aantal gesloopte panden die op het terrein staan. Een slordigheidje net zo als de boogde plek waarmee waarschijnlijk "beoogde" mee wordt bedoeld. Echter aannames kunnen gevaarlijk zijn.

Reactie gemeente

In paragraaf 1.1 is bedoeld te zeggen dat op het perceel voorheen bedrijfsbebouwing stond en dat deze inmiddels zijn gesloopt. Deze passage zal in de toelichting worden aangepast.

- In de onderste alinea staat dat "scheeps(af)bouwactiviteiten" per abuis zijn toegestaan. Tijdens de presentatie werd voorgedaan of dat dit als wisselgeld naar ons uit eigener beweging werd geschraapt.

Reactie gemeente

Volgens het nu geldende bestemmingsplan "Beatrixhaven, Biesboschhaven en Steurgat: reparatieherziening", zoals dat op 27 mei 2014 is vastgesteld, zijn op het perceel Sasdijk 71a scheepsbouw, scheepsafbouw en scheepsreparatiebedrijven, waaronder begrepen geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder toegestaan. Dergelijke bedrijfsactiviteiten kunnen vanwege geluidhinder een grote impact hebben op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Om deze reden is het wenselijk om geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet langer mogelijk te maken. Daarom voorziet voorliggend bestemmingsplan erin dat dit type bedrijfsactiviteiten niet langer zijn toegestaan.

- Paragraaf 2.1 Gebiedsbeschrijving

In de beschrijving wordt niet gemeld dat het perceel aan de noordoostzijde begrenst wordt door de aanlegplaats van de veerverbinding tussen Gorinchem- Hardinxveld Werkendam.

Reactie gemeente

In paragraaf 2.1 zal melding worden gemaakt van de aanwezigheid van de veerverbinding.

- Paragraaf 2.3 Beoogde situatie

De te realiseren bedrijfswoning voegt zich in stedenbouwkundig opzicht goed in de omliggende bebouwing etc. Het kavel van Transit ligt als op een eilandje binnen het bestemmingsplan Biesbosch etc. afgescheiden van de rest van het bestemmingsplan door een restant van de voormalige binnenhaven die nu dienst doet als insteekhaven van RWS maar ingekapseld door het bestemmingsplan: Kern Werkendam. Voor stedenbouwkundig vergelijk zou daar naar gekeken moeten worden. De eengezinswoningen tussen de nummers 65 t/m 78 zijn overwegend jaren 30 woningen en twee recenter gebouwde kleine appartementsgebouwen van 4 en 5 woningen. In de appartementsgebouwen wordt op de eerste, tweede en derde verdieping gewoond, zo ook op Sasdijk 66 dat door de indiener van dit plan in 2008 gebouwd is en waarvan de woonetage 's ingericht zijn op de eerste en tweede etage om een blijvend zicht op de rivier te waarborgen. Een aantal van de eengezinswoningen is voor een wezenlijk deel van hun "buitenbeleving" aangewezen op de balkons die aan de voorzijde van de huizen zitten. Dit plan heeft daar geen enkele affiniteit mee.

Reactie gemeente

Het nu geldende bestemmingsplan geeft royale bouw mogelijkheden aan de locatie, zowel wat betreft hoogte en oppervlakte van de bebouwing. Van deze mogelijkheden kan zonder nadere stedenbouwkundige beoordeling van het gemeentebestuur gebruik worden gemaakt. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie wordt in beperkte mate van het bestemmingsplan afgeweken. Een reeds volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijfswoning wordt namelijk op een andere plaats op het perceel mogelijk gemaakt. Om deze reden is de stedenbouwkundige opzet terughoudend getoetst.

De gekozen opzet van de bedrijfsbebouwing sluit aan op de stroomrichting van de rivier, is buiten de kernzone van de dijk gesitueerd en buiten het verlaagde stuk perceel dat bij hoog water kan onder lopen. Deze waterschapsbelangen zijn afgestemd met Rijkswaterstaat en Waterschap Rivierenland en zijn stedenbouwkundig ook logisch te verklaren. Het nieuwe bedrijfsgebouw is vanaf de noord-oostzijde zichtbaar vanaf de Sasdijk en markeert in die zin ook de bedrijfskavel en de veerpont aanlegplaats. Vanuit deze optiek wordt de voorgestelde invulling van de locatie aanvaardbaar geacht.

Tussen de indieners van de zienswijzen, de initiatiefnemer van het plan en de gemeente heeft overleg plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft daarbij aangegeven dat wat hem de betreft de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen verlaagd kan worden van maximaal 10 meter naar maximaal 8,70 meter. Het ruimtelijke gevolg van de toegestane bebouwing voor de omgeving wordt daarmee beperkt. Eén en ander zal worden aangepast in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

- In 2019 is in de monumentencommissie van Werkendam een uitspraak gedaan over de voorgenomen bouwplannen op het perceel van Sasdijk 71. Zij benadrukte het belang van een zorgvuldige afweging van het hier te realiseren bouwplan, gezien de unieke ligging van het kavel en de hiermee gepaard gaande kwaliteit van het aanzicht van het front van Werkendam als dijkdorp aan een grote rivier. Het werd als volgt verwoord in de verslagen van de commissie van 29 november 2018 en 24 januari 2019: Voor wat betreft de nieuw te bouwen woning geeft de commissie de volgende randvoorwaarden aan. Het rivierfront mag niet worden aangetast. Hiermee wordt beoogd dat het zicht vanaf de rivier op de bestaande bebouwing aan de Sasdijk, dat in hoge mate beeldbepalend is, ervaarbaar moet blijven. Het plaatsen van een woning tussen rivier en Sasdijk moet zodanig worden vormgegeven dat dit geen afbreuk doet aan het zicht op het rivierfront. Aandachtspunt daarbij is dat het aanzicht van de woning zowel vanaf de Sasdijk als vanaf de rivier aantrekkelijk moet zijn. De te bouwen woning moet verder qua massavorm en bouwstijl passend bij de bebouwing aan de Sasdijk worden vormgegeven.

Reactie gemeente

Het voornemen om de bedrijfswoning op de locatie aan de Sasdijk 71a in Werkendam te verplaatsen is niet ter beoordeling aan de voormalige monumentencommissie van Werkendam voorgelegd. Daarvoor is ook geen aanleiding, omdat de voorgenomen ontwikkeling slechts in beperkte mate afwijkt van het nu geldende bestemmingsplan, niet gelegen is binnen welstand en cultuurhistorisch waardevol gebied.

Volgens het nu geldende bestemmingsplan is reeds een bedrijfswoning toegestaan. Zoals eerder aangegeven in de nota van zienswijze, maakt voorliggend bestemmingsplan de bouw van een bedrijfswoning mogelijk op een andere plaats op het terrein. De voorwaarden waaronder deze bedrijfswoning is toegestaan, zoals maximale hoogte en maximale inhoud, worden in het voorliggend bestemmingsplan niet veranderd. Hierdoor zullen de planologische mogelijkheden op het perceel Sasdijk 71a minimaal veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2014 zijn de planologische inzichten en het beleid niet zodanig gewijzigd dat er een aanleiding bestaat om de planologische mogelijkheden op de locatie wezenlijk aan te passen.

- Paragraaf 2.4 Noodzaak Bedrijfswoning

De aangegeven motivatie is van weinig tot geen waarde. Als het beveiligingsrisico zo hoog is als hier wordt ingeschat waarom zou je dan überhaupt op deze locatie een bedrijfspand maar nog meer een (bedrijfs)woning en de bezittingen daar aan bloot willen stellen. Per slot van rekening is het bevrachtungskantoor dat in dit pand gevestigd gaat worden een niet-rivier gebonden activiteit in de strikte zin van het woord. Om ook nu weer met een aanname te moeten werken lijkt het verstandig dat het wenselijk dat in de zin "Vanuit deze" is" invulling wordt gegeven welke deze bedoeld wordt. Op zich is deze zin natuurlijk ook merkwaardig. Blijft de heer Hoogendoorn vanaf het moment dat hij zijn bedrijfswoning, die waarschijnlijk bedoeld wordt, betreft 24 uur per dag in zijn huis op wacht zitten? Mogen we hier uit opmaken dat er geen afscheiding rond de bedrijfswoning komt die het zicht op het bedrijfspand op enerlei wijze hindert? Een goede terreinbewaking is vandaag de dag op veel manieren mogelijk en in feite is juist de aanwezigheid van een bedrijfswoning op 100 meter afstand extra gevaarlijk.

Reactie gemeente

Zoals in de plantoelichting is aangegeven, zullen op de bedrijfslocatie op Sasdijk 71a waardevolle spullen en materiaal opgeslagen worden, zowel in de bedrijfsloods als op het buitenterrein. De locatie is direct toegankelijk vanaf de Merwede. Vanwege deze specifieke ligging van de locatie aan het water, is het niet mogelijk om sluitende maatregelen te treffen om te voorkomen dat ongewenst personen zich op het terrein begeven. Daarmee is een grotere risico op diefstal en vernielingen op het terrein. Om deze reden is het noodzakelijk dat op de bedrijfslocatie wordt gewoond. Hierdoor kan permanent toezicht op de bedrijfslocatie worden gehouden.

Verder is het van belang, dat volgens het geldende bestemmingsplan op de locatie een bedrijfswoning is toegestaan. Als gevolg van de aanpassing van het bestemmingsplan ontstaat derhalve in planologische zin geen nieuwe bedrijfswoning. Op basis van voorgaande is er een redelijk belang voor de eigenaar om op het perceel aan Sasdijk 71a een bedrijfswoning te realiseren.

- Paragraaf 2.5 geluidszoneringsplichtige activiteiten

Op het laatste zin over het herstellen van de omissie vraag ik mij af of er een verzekering kan komen dat in het bedrijfspand geen in pandige woningen komen in de loop van de tijd en geen bestemmingsplanverandering zal worden doorgevoerd voor de bedrijfswoning in een normale woning. Anders is het herstel van de omissie vooral in het belang van Transito.

Reactie gemeente

Op dit moment bestaat er geen voornemen bij de eigenaar om meerdere woningen op het perceel Sasdijk 71a te realiseren. Mocht een dergelijk voornemen in de toekomst ontstaan, dan zal het gemeentebestuur op dat moment een afweging moeten maken of meerdere woningen worden toegestaan. De relatie tussen het al dan niet toestaan van meerdere woningen en herstellen van de omissie ten aanzien van geluidszoneringsplichtige activiteiten wordt overigens niet gezien.

- Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid

Er wordt een nieuwe functieaanduiding aangebracht van de ter plaatse van de te realiseren bedrijfswoningen. Ten eerste zou het hier gaan over één bedrijfswoning ipv bedrijfswoningen maar een nieuwe functieaanduiding wordt niet benoemd.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is een samenvatting opgenomen van het geldende provinciale beleid. Daarin wordt aangegeven dat volgens het provinciale beleid op deze locatie alleen bestaande (bedrijfs)woningen zijn toegestaan. Op de locatie was volgens het geldende bestemmingsplan al een bedrijfswoning toegestaan, welke beschouwd dient te worden als de bestaande bedrijfswoning in het provinciaal beleid. Het voorliggende bestemmingsplan staat maximaal 1 woning toe, waarmee voldaan wordt aan het provinciale beleid.

- Paragraaf 4.3 Geluid

De uiteindelijke conclusie is dat de wet geluidshinder geen belemmering vormt. Dit terwijl daarboven nog staat dat de voorkeurswaarde overschreden wordt en een hogere waarde vastgesteld moet worden. Ook weer hier de vraag hoe het zit met de geluid van de veerdiensten wat voor extra geluidsbelasting heeft de bouw van beide panden op onze gevels. Genoemd wordt dat het kantoor zo mogelijk ontsloten zal worden via de Beatrixhaven maar daarover is nog geen akkoord met de gemeente. Bovendien staat op de huidige tekening de carport dat in de weg en is er ok geen mogelijke ontsluitingsweg over het perceel aangegeven.

Reactie gemeente

Met het vaststellen van een zogenaamde hogere waarden kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Daarom vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de bouw van de beoogde woning. De veerverbinding bevindt zich aan de oostzijde van het perceel, terwijl de bedrijfswoning is voorzien aan de westzijde. Gezien de afstand tussen de veerverbinding en de bedrijfswoning zal de veerverbinding niet of nauwelijks van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande bedrijfswoning.

Eerder in deze nota van zienswijzen is aangegeven dat overleg tussen de eigenaar en de gemeente heeft geleid tot afspraken over de ontsluitingswijze van Sasdijk 71a. Deze afspraken houden in dat het gemotoriseerde van en naar de locatie Sasdijk 71a via de westelijke ontsluiting, via de Beatrixhaven, zal plaatsvinden. Alleen het langzaam verkeer (fietsers en wandelaars) zullen gebruik maken van oostelijke ontsluiting via de Sasdijk. Op de locatie is voldoende ruimte om een ontsluitingsroute via de Beatrixhaven te realiseren. De carport staat daarvoor niet in de weg.

- Paragraaf 4.11 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie wordt getoetst aan de provinciale Cultuur Historische Waardekaart. Waarom niet aan de CHW van de voormalige gemeente Werkendam? Ondanks dat hij nog niet officieel vastgesteld was bij de samenvoeging zou de harmonisatie ondertussen toch wel zo ver moeten zijn dat ook deze weer of nog gebruikt wordt. Terecht wordt waarde gehecht aan de Nieuwe waterlinie maar al rond 1600 is vanaf Bergen op Zoom, lang Willemstad, Klundert, Geertruidenberg, Werkendam, Sleeuwijk Woudrichem tot aan Zaltbommel een lange linie van forten, schansen en vestingen aangelegd vanwege de Tachtigjarige Oorlog. Ook in de Hooijkes en de Kloppenwaard werden schansen opgericht om samen met een Redoute de dorpen Werkendam en De Werken te beschermen. Tevens was in het plangebied de aanvankelijk monding van de haven van Werkendam en De Werken en is de zichtlijn met het "Oud Sas" nog duidelijk aanwezig. In de ondergrond zijn nog de restanten terug te vinden van de zo genoemde Hoofden van Dordt, lange rijdsdammen die de verlanding op gang moesten brengen. Bij eerdere bouwprojecten in de directe omgeving van het plangebied zijn delen van deze dammen ook aangetroffen.

Reactie gemeente

Gezien de CHW van de gemeente Aalburg, Werkendam en Woudrichem ligt de locatie tussen waardevol landschap en cultuurhistorisch stedenbouwkundig waardevolle eenheden in. De locatie is niet gelegen binnen cultuurhistorisch waardevol gebied. Doordat voorliggend bestemmingsplan minimale veranderingen teweegbrengt ten opzichte van het nu geldend bestemmingsplan, zullen de cultuurhistorische waarden van de aangrenzende gebieden niet onevenredig worden aangetast.

Daarnaast is bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan de gemeentelijke archeologische beleidskaart geraadpleegd. Volgens deze kaart heeft het plangebied deels een lage archeologische verwachting heeft en deels een middelhoge archeologische verwachting. Wanneer voor het gedeelte van het perceel waar een middelhoge verwachtingswaarde geldt, dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld en over een oppervlakte groter dan 500 m2 de grond wordt geroerd er archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Het deel op de locatie Sasdijk 71a waarvoor een middelhoge verwachtingswaarde geldt, heeft in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gekregen, zodat verzekerd is dat in voorkomend geval archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

- Wij vragen ons nog af of met de verandering van bestemmingsplan ook de opstelling van kranen komt te vervallen, wat de garanties tegen bijbouw zijn, immers 80% van het terrein blijft

onbebouwd, en in hoeverre de in het Deltaprogramma opgenomen maatregelen voor rivierverruiming in het rivierperceel tussen Gorinchem en de splitsing van de Merwede en de opgave door klimaatsverandering geblokkeerd worden door deze bestemmingsplanwijziging.

Reactie gemeente

Met het voorliggend bestemmingsplan komt de mogelijkheid om kranen te realiseren niet te vervallen. Indien eventueel in de toekomst dergelijke bebouwing zal worden gerealiseerd, zal daarvoor een Watervergunning worden aangevraagd, die door RWS zal worden getoetst.

Verder wordt vermeld dat voor de beoogde bebouwing op het perceel door Rijkswaterstaat een Watervergunning is verleend. Bij de beoordeling van de aanvraag daartoe heeft Rijkswaterstaat de waterhuishoudkundige belangen beoordeeld. Uit het feit dat de Watervergunning is verleend, blijkt dat de waterhuishoudkundige belangen geen belemmeringen vormen voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

- Wij vinden het spijtig dat aan onze eerdere verzoeken aan het College om in samenspraak met elkaar tot een goede invulling van het terrein te komen geen gehoor is gegeven omdat u als gemeente daar geen rol in weggelegd zag. Nu rest ons niet anders dan een bezwaar in te dienen en eventueel uitgebreide langlopende procedures aan te spannen die mogelijk te voorkomen waren geweest.

Het plangebied bestaat uit particuliere grond, waardoor de gemeente geen regierol maar een faciliterende rol heeft. In de nota van zienswijzen is uiteengezet dat door de eigenaar beoogde ontwikkeling op het perceel Sasdijk 71a minimaal afwijkt van de mogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan. Daarom bestaat er geen aanleiding om tot een andere invulling van de locatie te komen dan de voorgenomen ontwikkeling.

Zienswijze deels gegrond.

2. Ambtshalve aanpassing

Gebleken is dat de bouwregels van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' en 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie' een ommissie bevatten. Deze bestemmingen zijn mede bedoeld om de waterstaatkundige belangen van de Merwede en de nabij gelegen waterkering te beschermen. In beginsel mag binnen deze bestemmingen niet worden gebouwd (enkele uitzonderingen daargelaten). Echter kan middels een afwijkingsbevoegdheid toch worden gebouwd indien het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) is toegestaan, mits de belangen van de waterstaat en de waterhuishouding daardoor niet onevenredig worden aangetast en de waterbeheerder daarover heeft geadviseerd. Aan al deze voorwaarden wordt bij de voorgenomen ontwikkeling voldaan.

Echter is deze afwijkingsbevoegdheid onjuist in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen, waardoor in het voorliggende bestemmingsplan de onjuiste bouwregels ook zijn overgenomen. In het nu geldende bestemmingsplan kan middels de afwijkingsbevoegdheid namelijk alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan. Hierdoor kan de bedrijfshal niet met een binnenplanse afwijking worden vergund. Het voorstel is, om in het voorliggend bestemmingsplan de bouwregels behorende bij de bestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' en 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie' zodanig aan te passen, dat alle bouwwerken middels een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Deze wijziging is met Rijkswaterstaat en Waterschap Rivierenland afgestemd. Op deze manier kan ook de bedrijfshal conform het voorliggende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	Paragraaf 1.1 van de plantoelichting zodanig aanpassen zodat duidelijk is dat op het perceel voorheen bedrijfsbebouwing stond en dat deze inmiddels zijn gesloopt.
2.	In paragraaf 2.1 melding maken van de aanwezigheid van de veerverbinding.
3.	Artikel 6 en 7 worden zodanig aangepast, dat dat alle bouwwerken middels een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan.
4.	Op de verbeelding wordt de toegestane bouw- en goothoogte voor bedrijfsgebouwen aangepast naar 8,70 meter.