

Ruimtelijke onderbouwing Dalm Werkendam

Gemeente Altena



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Ruimtelijke onderbouwing Dalm Werkendam
Jakobsstaf ong. Werkendam
Gemeente Altena

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Kenmerk: V202223/2401
Datum: 11-4-2024
Auteur: 
Geaccordeerd: 

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Locatie projectgebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
2. Planbeschrijving.....	6
2.1. Bestaande situatie	6
2.2. Beoogde situatie	6
3. Beleidskaders.....	9
3.1. Omgevingsvisie Altena	9
4. Sectorale- en milieuaspecten	10
5. Uitvoerbaarheid	13
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.2. Financiële uitvoerbaarheid	13

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Dalm Werkendam B.V. (hierna Dalm) is een aannemersbedrijf voor grond-, water en wegenbouw, maar ook verhuur van machines aan derden voor onder andere grond- en sloopwerk. Daarnaast is Dalm gespecialiseerd in afvalstromenbewerking. Zo heeft Dalm onder andere ook (portaal)containers bij klanten uitstaan ter inzameling van afvalstoffen.

Op 22 december 2023 is een oprichtingsvergunning (milieu) en het realiseren van keerwanden (bouw) aangevraagd. Uit de beoordeling blijkt dat tevens het afwijken van het bestemmingsplan aan de orde is voor de volgende onderdelen:

- Opslag achterzijde gebouw;
- Hoogte erfafscheidingen;
- Hogere geluidbelasting.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt daarom een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan aangevraagd. Dit document dient ter onderbouwing van deze afwijking.

1.2. Locatie projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie P, (gedeeltelijk) nummer 1793 en ligt ten zuiden van de kern van Werkendam. Onderstaande afbeelding geeft het projectgebied en de omgeving weer.



Afbeelding 1: Projectgebied indicatief weergegeven (bron: kadastralekaart)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied: Regionaal Bedrijventerrein Werkendam' en 'Buitengebied: Regionaal Bedrijventerrein Werkendam, geluidszone', vastgesteld op 7 juli 2014 door de raad van de toenmalige gemeente Werkendam.

Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming 'Bedrijventerrein', met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1'. In de bouwregels is voor erf- en terreinafscheidingen opgenomen dat de bouwhoogte achter de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 meter (artikel 3.2.3).

Opslag aan de achterzijde van de gebouwen is als strijdig gebruik opgenomen (artikel 3.4.1).

In het bestemmingsplan 'Buitengebied: Regionaal Bedrijventerrein Werkendam, geluidszone' is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' de gronden mede bestemd zijn voor het gezoneerde industrieterrein zoals bedoeld in art 1 van de Wgh. De geluidbelasting van de inrichtingen (zowel zoneplichtige als niet zone-plichtige) die liggen binnen deze aanduiding worden toegerekend aan de geluidzone door deze mee te nemen in de geluidsboekhouding van het ter plaatse gezoneerde industrieterrein (artikel 3.2).

Overige aanpassingen die zijn meegenomen in de eerder ingediende milieumelding zijn passend binnen de geldende planologische kaders.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan aangevraagd. Onderhavige onderbouwing is bedoeld als aanvulling voor deze aanvraag.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De inrichting is momenteel in werking op grond van de volgende meldingssituatie:

Toestemming	Datum	Kenmerk	Onderwerp
Oprichtingsmelding	17-11-2021	Af5mqp4eok8	Melding Activiteitenbesluit
Veranderingsmelding	12-07-2023	Aka0d35bue8	Melding Activiteitenbesluit i.v.m. aanvraag bedrijfsgebouw

De gronden worden in de huidige situatie reeds gebruikt door Dalm. Aan de noordoost zijde van het projectgebied is een gebouw aanwezig, welke wordt gebruikt voor kantoor. Dit gebouw is in 2022 als tijdelijke unit gerealiseerd heeft een oppervlakte van 57 m². De overige gronden dienen als opslagterrein.



Afbeelding 2: Huidige situatie projectgebied (bron: bagviewer)

2.2. Beoogde situatie

Het tijdelijke kantoor is onderdeel geworden van een loods. Deze is reeds aangevraagd en vergund.

Keerwanden

Achter de voorgevel zijn erfafscheidingen toegestaan van maximaal 2 meter hoog.

Aan de westelijke perceelsgrens en midden op het terrein wenst initiatiefnemer keerwanden van maximaal 4 meter hoog. Deze hoogte is nodig ten behoeve van de bedrijfsvoering. Langs deze zijde wordt steenachtig materiaal opgeslagen in grote hopen. Om het steenachtig materiaal stabiel en voldoende hoog op te kunnen slaan, is een keerwand van 4 meter hoog nodig.

Voor de overige zijden is sprake van keerwanden van maximaal 2 meter hoog en is geen sprake van planologische strijdigheden.

Opslag achter het bedrijfsgebouw

Ter plaatse van de inrichting zijn bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 direct toegestaan. In de bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten is tevens 'puinbrekerijen' opgenomen. In dat kader mag verwacht worden dat opslag van materialen ook gewenst is.

Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het beoogd om achter het bedrijfsgebouw op te slaan in enkele opslagvakken met keerwanden. Hierdoor kunnen de diverse stoffen goed gescheiden worden van elkaar opgeslagen, zonder de mogelijkheid tot samenkomst in verband met opslag op zeer kleine afstand van elkaar. Daarnaast wordt dan de buitenruimte van de locatie optimaal benut en wordt voorkomen dat het gehele gebied achter het bedrijfsgebouw onbenut blijft.

Hogere geluidbelasting

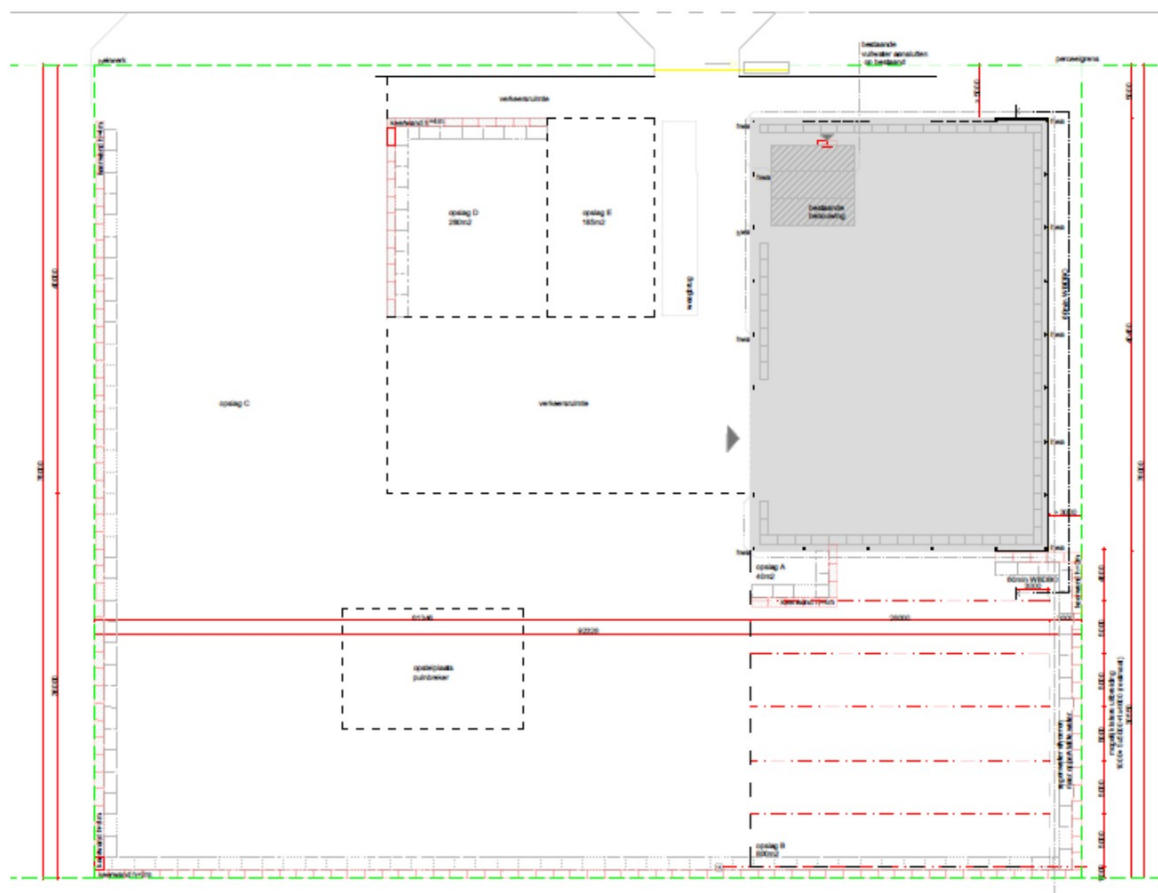
Bij de aanvraag is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage bij de aanvraag) waarmee het te wijzigen akoestische ruimtebeslag inzichtelijk wordt gemaakt.

Dit onderzoek toont aan dat:

- door Dalm de Beste Beschikbare Technieken worden toegepast;
- met de in de representatieve bedrijfssituatie en incidentele bedrijfssituatie voorziene geluidsemissie van Dalm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar},L_T niet binnen het op grond van de geluidsboekhouding toebedeelde kavelbronvermogen wordt gebleven;
- met de in de representatieve bedrijfssituatie en incidentele bedrijfssituatie voorziene geluidsemissie van Dalm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar},L_T op de zoneinformatiepunten ruim beneden de 50 dB(A)-etmaalwaarde wordt gebleven en ter plaatse vanbinnen de zone gelegen woningen ruim binnen de verleende MTG-waarden wordt gebleven;

Gelet op het bovenstaande word(en)t:

- de zonebeheerder gevraagd om aan Dalm t.b.v. de representatieve bedrijfssituatie een hogere geluidsbelasting toe te staan dan de geluidsboekhouding van het zonebeheer toestaat;
- het bevoegd gezag wordt gevraagd om in het belang en bescherming van het milieu aan de gevraagde vergunning geluidsvoorschriften te verbinden. In dit onderzoek worden een viertal vergunningpunten voorgesteld waarop geluidsbelastingen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar},L_T en piekgeluidniveaus L_{Amax} voor zowel de representatieve bedrijfssituatie (RBS) en incidentele bedrijfssituatie (IBS) worden berekenend en welke als grenswaarden kunnen worden vastgesteld.



Afbeelding 3: Toekomstige situatie projectgebied (bron: ArchiArt)

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende gemeentelijke beleidskaders. De nationale en provinciale beleidskaders zijn van een dermate hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling.

3.1. Omgevingsvisie Altena

In de omgevingsvisie van Altena staat wat de gemeente belangrijk vindt als het om de leefomgeving gaat. Dit kan gaan over vergrijzing, het omgaan met het buitengebied, bereikbaarheid, winkelaanbod, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. In de omgevingsvisie wordt ook gekeken naar sociale onderwerpen die in de gemeente spelen.

Bedrijventerreinen

De gemeente Altena kent per januari 2021 26 bedrijventerreinen en bedrijfslocaties met een totaal oppervlak van 320,8 hectare bruto en 241,9 hectare netto. Er is nog ca. 3,7 hectare uitgeefbaar. De uitgeefbare kavels zijn echter al onder optie waarmee er vrijwel geen voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein meer is. Kop van Brabant (Werkendam) is hét nieuwste bedrijvenpark in Altena en is specifiek bedoeld voor grote bedrijven met een behoefte aan kavels groter dan 5.000 m².

Duidelijk te zien is dat op dit moment het aanbod van bedrijventerreinen heel krap is. Dit komt door de snelle uitgifte de afgelopen jaren en de aanhoudende vraag naar nieuwe bedrijfskavels. De komende periode zetten we ons in voor voldoende ruimte om te ondernemen. We ontwikkelen bedrijventerreinen alleen bij concrete vragen. Vanzelfsprekend kijken we eerst, samen met de bedrijven die om ruimte vragen, of die vraag niet in bestaande bedrijfsbebouwing of een bouwrijp bedrijventerrein kan worden ingevuld. Hierbij speelt ook revitalisering (vernieuwing) van bestaande terreinen een belangrijke rol. Onze terreinen moeten toekomstbestendig worden.

Beoordeling

Onderhavig projectgebied ligt binnen het gebied Bedrijventerreinen. Ontwikkelingen hebben enkel betrekking op concrete vragen. De beoogde planologische afwijkingen zijn dermate klein dat deze geen effect hebben op de doelstellingen vanuit de omgevingsvisie. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsvisie.

4. Sectorale- en milieuaspecten

In onderstaande tabel worden de effecten per aspect toegelicht.

Aspect	Toelichting
Verkeer en parkeren	De planologische wijzigingen hebben geen effect op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van het projectgebied.
Water	De locatie is in de huidige situatie deels verhard en onverhard. Er vinden met de beoogde ontwikkelingen geen wijzigingen plaats met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie.
Ecologie	<p>De inrichting ligt niet in een kwetsbaar of waardevol gebied, zoals een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Biesbosch' ligt op (ten minste) circa 325 meter ten zuidwesten van de inrichting. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de Biesbosch ook ten (noord)oosten en ten zuid(westen) van de inrichting is gelegen.</p> <p>In het kader van de bouwfase (keerwanden) en de gebruiksfase is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, zie de bijlage bij de aanvraag. Geconcludeerd kan worden dat het aspect stikstof vergunningverlening niet in de weg staat.</p> <p>Door de huidige bedrijfsactiviteiten op de locatie zelf en naastgelegen bedrijven is de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten op voorhand uit te sluiten.</p>
Archeologie en cultuurhistorie	<p>Op de locatie geldt via het geldende bestemmingsplan de archeologische bestemming 'Waarde – Archeologie'. Bij grondwerken dieper dan 4 meter ten opzichte van het maaiveld moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Er vinden geen werkzaamheden dieper dan 4 m-mv plaats, archeologisch onderzoek is niet aan de orde.</p> <p>Hiernaast zijn er geen cultuurhistorische waardes aanwezig binnen het projectgebied.</p>
Mer-beoordeling	<p>Binnen de inrichting is sprake van activiteiten met betrekking tot afvalstoffen. Dit betreft een activiteit waarop categorie D 18.1 van het Besluit milieueffectrapportage van toepassing is, gelet op de uitleg die aan deze bepaling wordt gegeven (inrichting als installatie voor de verwijdering van afval). De aan te vragen situatie is daarmee m.e.r.-beoordelingsplichtig (artikel 7.16 t/m 7.20 Wet milieubeheer).</p> <p>In het kader van de aanvraag milieu is een aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. ingediend bij het bevoegd gezag. Door het bevoegd gezag is besloten dat in het kader van deze aanvraag geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is, zie de bijlage bij de aanvraag.</p>

Geluid	<p>Voor de beoogde bedrijfsactiviteiten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie de bijlage bij de aanvraag. Met de voorziene geluidsemisatie van Dalm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} wordt op de zone-informatiepunten ruim beneden de 50 dB(A)-etmaalwaarde gebleven en ter plaatse van binnen de zone gelegen woningen wordt ruim binnen de verleende MTG-waarden gebleven.</p> <p>Middels dit akoestisch rapport wordt de zonebeheerder gevraagd om aan Dalm een hogere geluidsbelasting toe te staan dan de geluidsboekhouding van het zonebeheer toestaat. Verder wordt het bevoegd gezag gevraagd aan de gevraagde (milieu)vergunning nieuwe geluidsvoorschriften te verbinden.</p>
Luchtkwaliteit	<p>Er is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de bedrijfsactiviteiten op de luchtkwaliteit (zie bijlage bij de aanvraag). In dit onderzoek zijn de emissie naar de lucht vanwege de bedrijfsactiviteiten voor de meest relevante van de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde stoffen, te weten stikstof(di)oxide en fijn stof. Uit het onderzoek blijkt dat de emissie naar lucht van deze stoffen vanwege de activiteiten binnen de inrichting ruim onder de wettelijke emissiegrenswaarde blijven zoals gesteld in de Wet milieubeheer.</p> <p>Door in pandige opslag danwel bevochtiging indien nodig, worden stofemissies tot een minimum beperkt.</p>
Bodem	<p>In het aanvraagdocument van de milieuvergunning is onderbouwd dat voor alle binnen de inrichting te verrichte bodembedreigende activiteiten is voorzien in een verwaarloosbaar bodemrisico.</p> <p><i>Nulsituatie bodemonderzoek</i></p> <p>Voorafgaand aan de bouw wordt een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd voor de locaties waar sprake is van bodembedreigende activiteiten.</p>
Externe veiligheid	<p>Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) is niet van toepassing op de inrichting, omdat er op geen enkel moment gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in een hoeveelheid gelijk aan of groter dan de in de Seveso III-richtlijn genoemde hoeveelheden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is eveneens niet van toepassing, daar geen sprake is van opslagvoorzieningen voor de opslag van gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen in emballage overschrijden de drempelwaarden van de PGS15 niet.</p>
Bedrijven en milieuzonering	<p>Het perceel is aangewezen voor 'Bedrijventerrein' en bestemd voor bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij het</p>

	bestemmingsplan. De activiteiten van Dalm zijn in die vorm (acceptatie afvalstoffen van derden en bewerking) niet specifiek genoemd. De verschillende genoemde vergelijkbare bedrijfsactiviteiten vallen binnen categorie 3.1 en 4.2 hiermee voldoen ze aan de gestelde categorie van het vigerende bestemmingsplan.
--	--

Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering geen aspecten die de beoogde planologische wijzigingen in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de beoogde ontwikkeling geen beperkende werking op nabijgelegen woningen en overige bedrijven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de wettelijke overlegpartners. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na vaststelling wordt de aanvraag opnieuw gedurende 6 weken ter visie gelegd. De procedure loopt gelijktijdig met de milieu- en bouwvergunning.

In het kader van de te volgen procedure zal het ontwerpbesluit ter visie worden gelegd. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het project.

5.2. Financiële uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst wordt gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

Het plan is financieel uitvoerbaar als met deze vergunning de benodigde zekerheid kan worden verkregen dat de ontwikkeling wordt toegelaten.