

# BESTEMMINGSPLAN NIEUWE BANNE (SLEEUWIJK)

GEMEENTE WERKENDAM





## **Gemeente Werkendam**

### **Bestemmingsplan Nieuwe Banne (Sleeuwijk)**

- Toelichting  
bijlagen
- Voorschriften
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:  
TOE01-WER00007-01A  
VOO01-WER00007-01A  
TEK01-WER00007-01A

Rosmalen, juli 2008

Vastgesteld: 1 juli 2008

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Overzicht vigerende bestemmingsplannen	2
<b>2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2.1	Locatie in groter verband	3
2.2	Locatie en directe omgeving	4
2.3	Verkeer	4
<b>3</b>	<b>BELEID</b>	<b>5</b>
3.1	Nota Ruimte	5
3.2	Streekplan Noord-Brabant 2002	5
3.3	Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena	6
3.4	Gebiedsplan De Wijde Biesbosch	8
3.5	Structuurvisie plus Land van Heusden en Altena	8
3.6	Kadernota Milieu 2005 – 2009	9
3.7	Groenstructuurplan Werkendam 1998	10
3.8	Kwalitatief beleidskader woningbouw 2005 – 2015	11
3.9	Woningbouwopgave	11
<b>4</b>	<b>PLANOPZET</b>	<b>13</b>
4.1	Relatie met de omgeving	13
4.2	Visie op hoofdlijnen	13
4.3	Verkavelingsplan	15
4.4	Verkeer en parkeren	16
4.5	Duurzaamheidsprincipes	17
<b>5</b>	<b>MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK</b>	<b>19</b>
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	19
5.2	Stankhinder	19
5.3	Water	20
5.4	Archeologische verwachtingen	22
5.5	Bodem	24
5.6	Flora en fauna	24
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Externe veiligheid	27
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	28
5.10	Kabels en leidingen	28
<b>6</b>	<b>EXPLOITATIE</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>PROCEDURES</b>	<b>33</b>

## **Bijlagen:**

- 1 Verslag inspraak en vooroverleg.
- 2 Reactie Waterschap en beantwoording.
- 3 Verslag informatie- en inspraakavond.

## **Bijlagen (separaat):**

- Rapport luchtkwaliteitsonderzoek uitbreiding Werkendam (20 maart 2006, Regionale Milieudienst West-Brabant);
- Inventariserend archeologisch onderzoek gemeente Werkendam, diverse locaties (april 2005, Baac b.v.);
- Natuuronderzoek gemeente Werkendam, onderzoeksgebied Werkensepolder II te Werkendam (april 2006, Staro Bos- en natuurbeheer);
- Beeldkwaliteitplan Werkensepolder II te Werkendam (november 2006, BRO b.v.);
- Akoestisch onderzoek Nieuwe Banne Sleeuwijk (5 maart 2007, Grontmij).







Globale ligging plangebied Uitbreiding Sleeuwijk

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Werkendam heeft het gebied aan de zuidoostzijde van de kern Sleeuwijk aangewezen als uitbreidingslocatie. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling van de eerste fase van het uitbreidingsplan.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de uitbreidingswijk Sleeuwijk. Deze uitbreidingswijk wordt als geheel beschreven in deze toelichting. De toekomstige woonbebouwing wordt in twee fasen gerealiseerd en is gesitueerd aan de zuidoostzijde van de kern. Op onderstaande illustratie is de plangrens van het bestemmingsplan aangegeven: in grijs de eerste fase, in rood de tweede fase. In het oosten grenst het plangebied aan het buitengebied van de gemeente Werkendam. In het westen sluit het plangebied direct aan op de woonbebouwing van de kern, aan de noordzijde grenst het aan het bedrijventerrein 'De Hoogjens'. In het zuiden tenslotte grenst het gebied aan het sportveldencomplex en in het meest zuidelijk gelegen deel aan de weg De Roef.

De tweede fase van de uitbreiding bevindt zich aan de westzijde van dit gebied, op het terrein van de huidige sportvelden.



### **1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen**

Momenteel vigeert in het gebied van het plangebied 'uitbreiding Sleeuwijk' een tweetal bestemmingsplannen:

- 1 bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de raad op 31 januari 1989, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 september 1989 en gedeeltelijk onherroepelijk verklaard door de Kroon op 21 maart 1991.
- 2 bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk', vastgesteld door de raad op 30 januari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 september 2001.



## 2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. Allereerst zal de locatie in groter verband worden beschreven en de directe omgeving van het plangebied. Daarna volgt een beschrijving van de locatie zelf.

### Locatie in groter verband

**Met opmaak:**  
opsommingstekens en  
nummering

De locatie van voorliggend bestemmingsplan ligt in het zuidoosten van de bebouwde kom van Sleeuwijk. Sleeuwijk is een kern met bijna 5.500 inwoners en heeft een bevolkingssamenstelling met een groot aandeel 'personen van buiten'. Gerelateerd aan het inwoneraantal heeft Sleeuwijk een hoog voorzieningenniveau, zeker ook op het maatschappelijk vlak.

Sleeuwijk is een typisch dijkdorp aan de rivier de Merwede. De dijk en de uiterwaarden zijn belangrijke structuren voor de kern. De uiterwaarden met ruige natuur en ecologische kwaliteiten zijn beeldbepalend in de directe omgeving.

De dijkbebouwing vormt een onderdeel van de oude structuur van Sleeuwijk. Daarnaast is de Rijksweg A27 zeer structuurbepalend. Tot voor de aanleg van de brug bij Gorinchem was dit de route vanaf het pontveer naar het zuiden; de route Utrecht – Breda. De Bijtelskil parallel aan de Rijksweg vormt een karakteristiek element in de structuur van Sleeuwijk. Afwijkend is het geleidelijk gegroeide, kleinschalige woon- en werkgebiedje 't Zand aan de oostzijde van Sleeuwijk.



Luchtfoto Sleeuwijk

## Locatie en directe omgeving

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

De locatie van dit bestemmingsplan bestaat momenteel uit grotendeels agrarische gronden (weide). De gronden waar de tweede fase is voorzien wordt momenteel gebruikt door de voetbalvereniging en de korfbalvereniging. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de Roef, één van de drie toegangswegen vanaf de oostelijk gelegen Woudrichemseweg/Almkerkseweg. De Rijksweg vormt de noord-zuidontsluiting van het gebied en kan tevens opgevat worden als de ruggengraat van de kern. Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein van Sleeuwijk, De Hoogjens.



Bedrijventerrein  
'De Hoogjens'

Sportveldencomplex

De Roef

Luchtfoto huidige situatie

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

## Verkeer

De uitbreidingswijk van Sleeuwijk wordt gerealiseerd ten zuidoosten van het centrum van de kern. Sleeuwijk is uitstekend ontsloten door onder meer een directe aansluiting op de Rijksweg A27. De Rijksweg vormt de hoofdverkeersstructuur door de kern en vormt tevens voor een groot deel de (nieuwe) zuidelijke begrenzing van Sleeuwijk. Onlangs is een nieuwe verbinding gemaakt tussen de Roef en de Rijksweg. De Roef vormt een belangrijke verbinding van de kern met de Almkerkseweg/Woudrichemseweg. Door de ligging aan de zuidzijde van de Boven Merwede, op zeer korte afstand van Gorinchem, heeft Sleeuwijk een veerverbinding voor langzaamverkeer over de Boven Merwede.

### **3 BELEID**

Naast de in het voorgaande hoofdstuk genoemde bestaande elementen zal in het plan ook rekening moeten worden gehouden met een aantal beleidsmatige en programmatische elementen.

#### **3.1 Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte, die op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). De gemeente Werkendam en daarmee ook de kern Sleeuwijk valt buiten het stedelijk netwerk.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.

Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

#### **3.2 Streekplan Noord-Brabant 2002**

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Deze beleidsnota is op 22 februari 2002 door Provinciale Staten vastgesteld en moet vanaf dat moment beschouwd worden als vigerend beleid.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaand beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt. Daarnaast geldt in alle gevallen dat inbreiding waar mogelijk de voorkeur geniet boven uitbreiding.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe dat in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder is verdeeld.

### 3.3 Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena

Het ruimtelijk beleid voor de regio is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena. Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Werkendam en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Gedeputeerde Staten heeft 21 december 2004 het uitwerkingsplan vastgesteld.



Plankaart Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena

De voornaamste opgave van het uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden.

Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) staat vast dat grote delen van de regio, zoals de grootschalige open landschappen gevrijwaard moeten blijven van verstedelijking, waardoor de kernen als aparte eenheden herkenbaar blijven. Bij de kernen in het plangebied blijft echter in meer of mindere mate nog zoekruimte voor toekomstige verstedelijking over. In het Uitwerkingsplan hebben de drie gemeenten er voor gekozen het merendeel van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in en bij de kernen op de oeverwal te realiseren.

Voor de kern Sleeuwijk is binnen het DRS ook zoekruimte voor verstedelijking gevonden. Deze zoekruimte (aanduiding 'te ontwikkelen woongebied') ligt ten zuiden van de kern en betreft het ontwikkelingsgebied De Roef. In dit gebied is het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik ten behoeve van wonen afweegbaar als wordt voldaan aan de voorwaarden:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hier wordt richting aan gegeven door vorm te geven aan de vijf leidende principes uit het Streekplan.

Concrete randvoorwaarden voor De Roef komen voort uit het feit dat het gebied erg nat is. Natte gebieden zijn van nature minder geschikt voor verstedelijking. De watertoets zal dan ook inzicht moeten geven in eventuele ongewenste waterhuishoudkundige effecten en mogelijke mitigerende of compenserende maatregelen.

### **Rood-met-groen-koppeling**

Het Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena kent een nieuw soort compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones). Deze verplichting geldt ook voor het uitbreidingsplan Nieuwe Banne.

De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat tenslotte om investeringen in groen in het buitengebied of kernrandzones. Een uitzondering hierop vormen grotere uitbreidingsplannen, omdat deze vaak in samenhang met het landschap ontwikkeld worden. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in het plan geïntegreerd zijn.

In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie.

De gemeenteraad heeft op 7 februari 2006 besloten tot het instellen van een groenfonds in het kader van de rood-met-groen-koppeling. De gemeenteraad heeft hierbij bepaald het fonds te voeden met € 2,00 per m<sup>2</sup> vanuit de gronden die de gemeente verkoopt voor stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de bedoeling het fonds te benutten voor het realiseren van extra groen en water binnen de woningbouwlocaties.

In het plangebied Nieuwe Banne wordt in het kader van de rood-met-groen-koppeling concreet gedacht aan de realisering van een langzaamverkeersverbinding vanuit de nieuwe woonwijk naar het toekomstige landgoed Kraaienveld dat gepland is tussen Oudendijk (gemeente Woudrichem) en het plangebied Nieuwe Banne.

Daarnaast wordt eveneens gedacht aan het realiseren van een langzaamverkeersverbinding tussen het plangebied en het zogenaamde project De Versteende Ridders dat zich nog in de ideefase bevindt. Onderdeel van dat project is om vanaf fort Altena langs de kazematten een langzaamverkeersverbinding realiseren. Voor het maken van een koppeling met het plangebied Nieuwe Banne zullen de gelden uit het rood-met-groenfonds kunnen worden benut.

Per brief van 27 april 2006 is aan Gedeputeerde Staten het één en ander nader toegelicht.

### **3.4 Gebiedsplan De Wijde Biesbosch**

In 2005 zijn de Brabantse reconstructie- en gebiedsplannen in werking getreden. In deze plannen wordt de toekomst van het Brabantse platteland vormgegeven. In Noord-Brabant zijn er voor zeven gebieden reconstructieplannen van kracht en voor twee gebieden gebiedsplannen. De gemeente Werkendam is gelegen in het revitaliseringsgebied van het gebiedsplan Wijde Biesbosch.

De reconstructie- en gebiedsplannen bevatten doelstellingen op het gebied van landbouw, natuur, landschap, water, economie en leefbaarheid. Er zijn ook maatregelen uitgewerkt waarmee die doelstellingen bereikt kunnen worden. De meeste doelstellingen hebben geen betrekking op de kernen in de stedelijke gebieden. Een drietal zaken werkt planologisch door naar de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreffen de integrale zonering, de waterbergingsgebieden en de natte natuurplek met hun beschermingszones. Geen van deze aspecten speelt een rol in onderhavig plangebied. Het gebiedsplan heeft dan ook geen implicaties voor het bestemmingsplan.

### **3.5 StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena**

In opdracht van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het voormalig Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch heeft Nieuwland/Welmers in november 2004 de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena opgesteld.

Deze StructuurvisiePlus bevat een definitie van de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele plangebied. Ruimtelijke ontwikkelingen die zich voordoen, zullen hierop worden geënt.

Om aan te sluiten op bovenregionaal ruimtelijk beleid en eveneens op het concrete schaalniveau waarop het gemeentelijk beleid zich afspeelt, zijn de ruimtelijke kwaliteit en de wensen op drie schaalniveaus gezien:

- het gebied in relatie met de omgeving;
- het gebied en
- de afzonderlijke kernen.

De ruimtelijke kwaliteit van het Land van Heusden en Altena is verbeeld in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Dit structuurbeeld is een geabstraheerde globale duiding, gebaseerd op beschrijvingen (kwaliteiten) van de ondergrond, de netwerken en de occupatie.

De visie die op basis van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is opgesteld, geeft invulling aan twee doelen: de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het inpassen van nieuwe programma's.

Het tweede doel valt uiteen in een aantal kernwaarden, te weten:

- vernieuwing landelijk gebied;
- bundeling bedrijven en infrastructuur;
- ruimte voor de rivier en
- leefbaarheid en wonen.

Deze doelen worden op een thematische wijze doorvertaald naar een overkoepelende ontwikkelingsstrategie voor het gehele gebied. Uiteindelijk is het streven naar deze ruimtelijke meerwaarde doorvertaald naar beleidskeuzen op het niveau van de kernen.

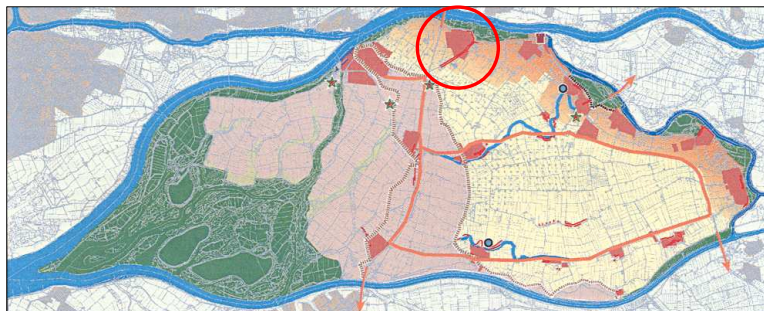


### Visie uitwerking

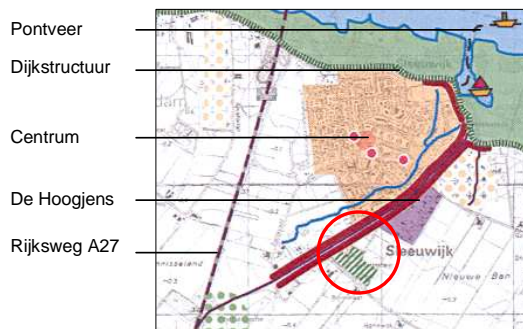
In de uitwerking van de visie voor de kern Sleeuwijk wordt primair gedacht de bijzondere relatie met de rivier te versterken. Dit impliceert:

- versterking van het centrum;
- versterking van de relatie van de kern met de rivier;
- versterking van de kwaliteiten van de uiterwaarden.

Met name de oostrand van de kern met de kleinschalige bebouwing van 't Zand dient deze kwaliteiten te behouden. Aan de zuidwestzijde van de kern is (extra) woningbouw afweegbaar. De karakteristieke landschapselementen dienen richtinggevend voor de structuur te zijn. Het zoekgebied voor verstedelijking aan de zuidzijde beslaat de huidige sportvelden. Voor de mogelijke verplaatsing van de sportvelden is een zoekgebied ten westen van de kern opgenomen in de visie.



Plankaart StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena



Uitsnede StructuurvisiePlus (Sleeuwijk)

### **3.6 Kadernota Milieu 2005 – 2009**

In de kadernota Milieu 2005 – 2009, Werkendam, duurzaam en leefbaar van maart 2005 wordt behalve een terugblik op het beleid van de afgelopen jaren, ook richting gegeven aan het voor de periode tot 2009.

In het milieubeleid voor de komende jaren wordt het beleid van de afgelopen 5 jaar voortgezet. Er is geen behoefte aan een fundamentele herijking van het beleidskader, maar er zijn wel enkele specifieke thema's waaraan de gemeente in de komende jaren bijzondere aandacht aan wil geven.

Te denken valt hierbij aan:

- duurzaam energiebeleid;
- duurzame inrichting van nieuwe bouwlocaties voor woningen en bedrijven.

De gemeente Werkendam wil, met het vaststellen van de kadernota haar reguliere milieutaken op een voldoende niveau uitvoeren en daarnaast specifiek inzetten op enkele 'pareltjes'.

Het beleidsprogramma zal elk jaar geactualiseerd worden, waarbij tevens verslag zal worden gedaan van de uitvoering van het achterliggende jaar.

De wettelijke milieutaken zijn uitgewerkt in een Milieu Uitvoerings Programma 2006. In het milieubeleidsprogramma en het uitvoeringsprogramma is een directe koppeling gelegd naar de betreffende paragrafen en producten in de begroting 2006.

De uitgangspunten en ambities als verwoord in de kadernota gelden als leidraad bij de formulering en uitwerking van beleid op andere taakvelden.

#### Notitie Duurzame Ontwikkeling Woonlocaties

Deze notitie is primair opgesteld om ten aanzien van de 7 ontwikkelingslocaties voor de woningbouw in de gemeente aan te geven hoe hierbij dient te worden omgegaan met milieu. De ambities uit de notitie zullen worden opgepakt en uitgewerkt voor de te ontwikkelen locaties.

#### *Conclusie*

In de kadernota wordt aangegeven dat vanuit het taakveld milieu een directe inbreng geleverd wordt in de ruimtelijke planning ten behoeve van woningbouwlocaties in de gehele gemeente.

### **3.7 Groenstructuurplan Werkendam 1998**

De gemeente Werkendam wil met het groenstructuurplan vormgeven aan een 'Eigentijds gemeentelijk groenbeleid'. Daarbij zijn drie speerpunten geformuleerd, te weten:

- de kwaliteit van de openbare ruimte;
- natuurvriendelijk groenbeheer en
- communicatie en participatie.

Het groenstructuurplan streeft naar het combineren van verschillende waarden die in het groen aanwezig zijn: het beeld, de natuur en het gebruik.

De groenstructuren van de kernen worden gedragen door drie thema's:

- de 'motto's voor de parken en begraafplaatsen';
- natuur in de kernen en
- de bomenstructuur.

Deze vormen de hoofdgroepen en vertellen het verhaal van elke kern. Binnen de hoofdgroenstructuur streeft de gemeente naar het behoud en het versterken van de dorpse sfeer. Afhankelijk van de plek is dit representatief of landschappelijk. Het doel is het streven naar meer samenhang en vereenvoudiging in het beheer en beeld te verkrijgen.

#### *Conclusie*

In het groenstructuurplan is per kern aangegeven hoe aan de verschillende thema's van het structuurplan concreet invulling kan worden gegeven. In de planontwikkeling zal aan de kwaliteiten en ambities van dit structuurplan invulling gegeven worden.

### **3.8 Kwalitatief beleidskader woningbouw 2005 – 2015**

In deze nota komen een aantal sporen betreffende het woningbouwbeleid van de gemeente bij elkaar. Het formuleren van kwalitatieve uitgangspunten voor het woningbouwprogramma vindt vanuit verschillende invalshoeken plaats. De deelaspecten die in deze nota worden belicht, zijn de volgende:

- doelgroepen;
- koop/huur en
- woningtypen/kwaliteitseisen.

Tot 2015 dienen in de woningproductie 118 ouderenwoningen in woonzorgcomplexen en 15 zelfstandige ouderenwoningen te worden gerealiseerd. Voor het zogenaamde clusterwonen en begeleid/beschermd wonen moet een ruimtelijke reservering plaatsvinden (deze tellen niet mee in het woningbouwcontingent). Voor ouderen zonder zorgvraag en niet-ouderen met een functiebeperking moeten tot 2015 353 nieuwe levensloopwoningen worden gerealiseerd. In de kernen Werkendam en Sleeuwijk dient een evenredig deel van de vrijgekomen huurwoningen als koopwoningen te worden toegevoerd aan starters. Doorstroming in de woningmarkt is zeer belangrijk. Dit is te stimuleren door in de nieuwbouwsector de passende woningen te bouwen voor doorstromers. Vooral de bouw van ouderenwoningen en overige koopwoningen in midden- en bovensegment stimuleren de doorstroming.

De gemeente Werkendam onderschrijft het nieuwe woningverdeelstelsel (aanbodmodel) van de corporaties voor de huurwoningmarkt. Dit betekent onder meer vrije vestiging in de A-kern en tenminste regiobinding in de B-kern. Op onderdelen is nog een nadere uitwerking van het stelsel nodig.

Aan de te bouwen woningen dienen naast eisen met betrekking tot de doelgroep en de financieringscategorie ook andere eisen gesteld te worden die bepalend zijn voor de ruimtelijke/architectonische en de bouwtechnische kwaliteit. Te onderscheiden zijn de volgende aspecten:

- grondgebonden/niet grondgebonden
- duurzaam bouwen
- aanpasbaar bouwen/levensloopwoning

### **3.9 Woningbouwopgave**

Tot 2015 mag de gemeente Werkendam in de verschillende kernen gezamenlijk circa 1.000 woningen bouwen. Ongeveer de helft daarvan zal gerealiseerd worden in uitbreidingsgebieden. De resterende woningen moeten conform provinciaal beleid worden gerealiseerd binnen de inbreidingslocaties.

Door de gemeenteraad zijn in december 2003 zowel de locaties voor uitbreiding als inbreiding voor de 1.000 woningen vastgesteld.

De raad heeft de locaties vastgesteld op voorstel van het college. Het voorstel van het college is met name gebaseerd op ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in de structuurvisie plus.

Onderstaand overzicht geeft het aantal woningen in de uitbreidingswijken

<b>Kern</b>	<b>Locatie</b>	<b>Aantal woningen (vastgesteld door de raad in december 2003)</b>
Werkendam	Werkensepolder II	164
Sleeuwijk	De Roef (o.b.v. nader onderzoek door de raad in oktober 2004 besloten)	140
Nieuwendijk	De Hei III (ten noordwesten van de kern)	98
Hank	Noordwestzijde van de kern	77
Dussen	Ten westen van de kern (westzijde Dr. Van Vuurestraat)	50
<b>Totaal</b>		<b>529</b>

Het college heeft zich tot taak gesteld om op zo kort mogelijke termijn te starten met de bouw van woningen op één of meerdere locaties. Om dat daadwerkelijk te laten slagen is een projectorganisatie ingesteld die daarvoor mede zorg moet dragen.

## **4 PLANOPZET**

### **4.1 Relatie met de omgeving**

De toekomstige uitbreiding van Sleeuwijk, Nieuwe Banne genaamd, ligt aan de zuidoostkant van de kern op en nabij sportveldencomplex De Roef. Zowel het sportveldencomplex de Roef als het direct daaromheen gelegen agrarisch gebied zijn aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Het gebied is ongeveer 16 hectare groot. In de eerste fase (circa 2008 tot circa 2018) wordt woningbouw gerealiseerd op de gronden naast de sportvelden. Het gaat dan om de kavels tussen het sportpark en bedrijventerrein De Hoogjens en het kavel langs de zuidoostzijde van het plangebied. Naar verwachting zal vanaf circa 2015 worden gewerkt aan de verplaatsing van het sportpark naar een alternatieve locatie, zodat ook op de vrijkomende gronden vanaf circa 2018 (tweede fase) woningen kunnen worden gebouwd. Voor de eerste fase (ongeveer 170 woningen) is een uitgewerkt verkavelingsplan opgesteld. Voor de tweede fase is een aanzet voor een verkavelingsplan gemaakt om zo in beeld te krijgen hoe de twee fasen gezamenlijk kunnen worden ingepast in het ontwikkelingsgebied.

De omgeving van het plangebied wordt bepaald door sterk wisselende randen en functies. De noordwestrand van het plangebied ligt achter de historische Rijksstraatweg en het erlangs liggende bebouwingslint. Dit historische lint bestaat uit gevarieerde vrijstaande bebouwing met voor het plangebied de opvallende aanwezigheid van een (tot woonhuis omgebouwde) voormalige boerderij met weide en erfbeplanting. De uitbreidingslocatie presenteert zich aan de Rijksstraatweg ter hoogte van het terrein van voormalig bedrijf Brogorak, welk terrein ook voor woningbouw in herontwikkeling is.

De noordostrand van het gebied grenst aan bedrijventerrein de Hoogjens. Deze rand wordt bepaald door enkele grote bedrijfsgebouwen, twee bedrijfswoningen en een dunne beplantingsrand.

De zuidwest- en zuidoostzijde van de uitbreidingslocatie grenzen aan het open polderlandschap dat Sleeuwijk omringt. Het is een karakteristiek landschap behorende bij het rivierengebied, bestaand uit kleiige akkers en weiden, boerderijen, vergezichten, de watertoren bij Uppel en hier en daar een molen. Het plangebied ligt tegen de Hollandse Waterlinie aan; Fort Altena en groepsschuilplaatsen zijn in het landschap herkenbare herinneringen daaraan. Het landschap ten zuidoosten van het plangebied is nu open en in agrarisch gebruik, maar staat mogelijk te veranderen door een initiatief voor het oprichten van een landgoed. Binnen het plangebied zelf ligt een plas met bossages, dat onderdeel is van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en waarvan het vermoeden bestaat dat het een restant is van het middeleeuws omgrachte huis 'De Roobouwe'.

### **4.2 Visie op hoofdlijnen**

Het sterk wisselende karakter van de randen en omgeving van het plangebied zijn bepalend geweest voor het verkavelingsconcept. Twee randen grenzen aan bestaand stedelijk gebied, waar het plan een eigen antwoord op moet geven. De twee overige randen grenzen aan het polderlandschap en kunnen daar kwaliteit aan ontlenuen.

De kwaliteit van het omringende landschap evenals de kwaliteit van de Rijksstraatweg en de voormalige boerderij aan de Rijksstraatweg met het groene erf bepalen twee sferen die binnen het plangebied een belangrijke rol gaan spelen.



Achter de Rijksstraatweg wordt de sfeer bepaald door tuinen en veel opgaand groen. Er is een driehoekige ruimte te onderscheiden, die wordt begrensd door de Rijksstraatweg, de Roef en een oud (nog gedeeltelijk bestaand) pad. Binnen deze driehoekige ruimte (fase twee) wordt voorgesteld deze groene, bomenrijke sfeer zoveel mogelijk te versterken en wonen in het groen centraal te stellen. Het in de komende jaren te realiseren bouwplan op het terrein van Brogorak sluit zoveel mogelijk als wand op dit deelgebied aan.

De tweede sfeer wordt bepaald door het rechtlijnige, orthogonale verkavelingspatroon van de polder en de tussenliggende sloten. Deze structuur is in het plan vertaald naar een rechthoekig patroon van vier woongebieden temidden van brede watergangen. Zo ontstaan vier 'eilanden' en is er volop ruimte voor waterberging en watergebonden natuur in de waterpartijen.



De watergangen zorgen er ook voor dat zichtlijnen op het omringende landschap behouden blijven.

De rechtlijnige basis van het plan is tevens vertaald in een soort assenkruis. Van noordoost naar zuidwest bestaat de as uit het oude pad op de grens van de twee sferen. Er wordt getracht dit pad te herstellen en te gaan gebruiken als langzaamverkeersroute. De ontsluiting vanaf de Rijksstraatweg in het noordwesten vormt de tweede as en gaat naar het zuidoosten over in een brede watergang. De watergang is aan weerskanten ontsloten, waardoor het ook in de toekomst mogelijk blijft om via deze as het plangebied te verbinden met het buitengebied of een eventueel te realiseren landgoed.

### **4.3 Verkavelingsplan**

Het plan voor de eerste fase kenmerkt zich door een raamwerk van voornamelijk water. Ertussen liggen bouwblokken en aan de rand open bebouwing naar het buitengebied. De ontsluitingen van het woongebied zijn gelegen aan de Rijksstraatweg en de Roef. De aansluiting op de Roef wordt gekenmerkt door behoud van de bestaande plas met bossages aan één zijde en twee appartementengebouwen in het water aan de andere zijde. Deze twee torens bestaan uit drie lagen met daarop een setback en markeren de wijk vanuit het buitengebied.

De toegang tot de wijk vanaf de Rijksstraatweg vindt plaats over het bestaande parkeerterrein. In de eerste fase zal het sportveldencomplex gehandhaafd blijven; zo ook het parkeerterrein. Het beeld aan de Rijksstraatweg wordt bepaald door de herontwikkeling van het voormalige terrein van Brogorak. Het grootste gedeelte van het terrein wordt in de eerste fase herontwikkeld. Deze ontwikkeling gaat uit van een appartementengebouw in drie lagen met een kap. De situering sluit aan bij de totaalvisie voor het gebied en creëert een voorkant naar de sportvelden annex toekomstig woongebied. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd.

Eenmaal voorbij het terrein van Brogorak loopt de ontsluiting langs het bestaande perceel met boerderij, weide, opgaand groen en bomen, wat de sfeer zal gaan bepalen van de tweede fase. Vervolgens komen we bij het hart van de wijk en de brede watergang als onderdeel van het assenkruis. Deze as geeft ruim zicht op het achterliggende, open polderlandschap. Het beeld langs deze brede watergang wordt bepaald door bijzondere bebouwing en openbare ruimten. De woningen aan de watergang hebben een markante kubistische verschijningsvorm en staan met een strak vormgegeven rand in het water. Langs de watergang komt tevens een beeldbepalend appartementengebouw in drie lagen met opbouw op een halfverdiepte parkeergarage. Het staat op het snijpunt van watergangen en vormt de beëindiging van de zichtas, komende vanaf de Roef. In de eerste fase zal slechts een deel van deze wateras worden gerealiseerd. Pas als de sportvelden worden verplaatst kan het assenkruis compleet gemaakt worden.

Zoals gezegd liggen rond de centrale watergangen vier 'wooneilanden' met daarop verschillende woningtypen verspreid over de eilanden. Veel woningen zijn geplaatst aan woonstraten, vaak met uitzicht over groen en watergangen. Kenmerkend is verder dat de oriëntatie zoveel mogelijk naar buiten gericht is om de beleving van de omringende ruimte te maximaliseren. Aan de zuidostrand van het plangebied wordt dit onder ander gedaan door een open bebouwingsstrip te introduceren. Deze strip bestaat uit patiowoningen afgewisseld met open veldjes.

Deze veldjes garanderen de zichtrelatie met het open polderlandschap. De patiowoningen bestaan uit één laag met opbouw en staan aan de achterzijde in het water. Parkeren geschiedt deels op eigen terrein en deels aan de straat.

De noordoostelijke rand van het plangebied vormt de overgang naar bedrijventerrein de Hoogjens. De vrijstaand-geschakelde woningen hebben diepe achtertuinen die grenzen aan het water. De bestaande groenstrook tussen de watergang en het bedrijventerrein wordt verbreed, zodat een stevige groene buffer ontstaat. Het heeft de voorkeur om de woningen in een wisselende rooilijn te realiseren. Bij de situering van de woningen is uiteraard rekening gehouden met milieucontouren van de bedrijven. Ook grenzend aan het bedrijventerrein wordt een appartementengebouw in drie bouwlagen gerealiseerd. Dit gebouw vormt samen met twee woonstraten de wanden van een groenvoorziening met speelmogelijkheden. De appartementen zijn met de balkons georiënteerd op het zuiden, het parkeren vindt aan de noordzijde van het gebouw plaats. Bijzonder aan het gebouw is dat het over een watergang heen zal worden gebouwd, waarbij onder het gebouw door gevaren kan worden.

#### **4.4 Verkeer en parkeren**

De entrees vanaf de Roef en de Rijksstraatweg worden al slingerend door de wijk met elkaar verbonden. Vanaf deze wijkontsluitingen worden de woonclusters, de randen en de assen ontsloten. Alle wegen in het plangebied kennen een 30 km-regime. Het oude pad achter de boerderij aan de Rijksstraatweg blijft gehandhaafd en staat in verbinding met bedrijventerrein de Hoogjens voor voet- en fietsverkeer.

In het plan wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Deze norm wordt gerealiseerd in de openbare ruimte en deels op eigen terrein. Een oprit op eigen terrein wordt gerekend als 1 parkeerplaats. De tweede parkeerplaats wordt gerealiseerd op openbaar terrein. Een oprit waarbij twee auto's naast elkaar kunnen worden opgesteld wordt gerekend als 2 parkeerplaatsen. Met deze norm wordt ruim voldaan aan de huidige parkeerbehoefte en is er ruimte voor (eventueel verruimde) toekomstige parkeerbehoefte.

Het centrale appartementengebouw op de kruising van watergangen heeft een halfverdiepte parkeergarage onder het gebouw. Deze biedt minimaal ruimte aan 1 parkeerplaats per woning. De overige parkeerplaatsen worden in de nabijheid van het gebouw op maaiveld gerealiseerd. Ook de overige appartementengebouwen hebben parkeergelegenheid op maaiveld, nabij het gebouw.

Om te voorkomen dat het beeld van de openbare ruimte volledig door parkeren wordt bepaald is het parkeren in de woonstraten zoveel mogelijk binnen het bouwblok of aan de randen opgelost. Om dit te bereiken wordt een aantal parkeerhofjes gerealiseerd. Deze parkeerhofjes bevinden zich binnen de rooilijnen van de bouwblokken.

## 4.5 Duurzaamheidsprincipes

In de opzet van het woongebied zijn verschillende duurzaamheidsopties geïntegreerd in de stedenbouwkundige structuur.

Het rechthoekige, orthogonale verkavelingspatroon van de polder en de tussenliggende sloten is vertaald naar een rechthoekig patroon van vier woongebieden temidden van brede watergangen. Zo ontstaat maatwerk; een plan dat goed aansluit bij de kenmerken van de plek en integreert in de omgeving. Erg kenmerkend voor de omgeving waarin het plan zich bevindt is de openheid van de polder. De rand van lage patio-woningen afgewisseld met groene plekken vormt een geleidelijke overgang tussen de polder en de uitbreiding van Sleeuwijk.

De waterstructuur in het plan is fijnmazig en garandeert dat woningen en verharding op korte afstand van het water liggen. Zo kan hemelwater dat valt op de verharding en daken, eenvoudig worden opgevangen in het watersysteem. Het water kan lang in het gebied vastgehouden worden en zo kan verdroging tijdens warme perioden worden voorkomen. Het water draagt bij aan een fraaie omgeving, waar mensen prettig kunnen wonen.

Alle wegen in het plangebied kennen een 30 km-regime. Om verkeersveiligheid verder te garanderen is gekozen voor een ontsluitingsstructuur die eventueel sluipverkeer zal ontmoedigen en voor een functioneel, doch niet overmatig breed wegprofiel. Bij de twee centrale assen wordt extra aandacht besteed aan ontsluiting voor langzaam verkeer.

Er is in het plan een hoge parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Deze norm is ruimer dan de huidige behoefte en biedt dus reserves voor de toekomst.



## 5 MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

### 5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Het plangebied wordt omsloten door de wegen Rijksstraatweg, De Roef en De Hoogjens. De ingevolge de Wet geluidhinder wettelijk vastgestelde zones liggen geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied.

De nieuwe straten wegen in het geplande woongebied worden ingericht als 30 m/u-zone.

Conform de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  48 dB. Onder voorwaarden kan een hogere waarde worden toegelaten. Ontheffing wordt enkel verleend, indien maatregelen ter vermindering van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar de akoestische situatie vanwege bovengenoemde wegen. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van Grontmij d.d. 5 maart 2007 (Akoestisch onderzoek Nieuwe Banne Sleeuwijk).

Uit het onderzoek is naar voren gekomen, dat de berekende geluidbelasting  $L_{den}$  ten gevolge van de wegen Rijksstraatweg en De Hoogjens respectievelijk 45,5 dB en 27,9 dB bedraagt. Beide waarden zijn in overeenstemming met de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder.

In het huidige ontwerp levert passerend verkeer over de Roef een geluidbelasting op van 52,7 dB. Deze waarde is niet in overeenstemming met de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een passende maatregel in deze situatie is het vervangen van asfaltverharding op De Roef. Berekening heeft aangetoond dat een dergelijke maatregel een geluidbelasting van 48 dB oplevert, waarmee kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

### 5.2 Stankhinder

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met een stankhinderdiercirkel. Omdat in dit bestemmingsplan de woonfunctie is opgenomen, is getoetst, of de stankemissie van de bedrijven aanvaardbaar is voor de opgenomen woonfunctie. Gebleken is dat geen van de in de omgeving gelegen stankhinderdiercirkel binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan liggen.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet valt binnen de stankhinderdiercirkel van één of meer individuele agrarische bedrijven. Vanuit het aspect stankhinder zijn er geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

### 5.3 Water

#### *Waterrelevant beleid*

Nederland leeft met water, wat inhoudt dat water meer ruimte moet krijgen en meer aandacht. In het Nationaal Bestuursakkoord Water van juli 2003 is aangegeven dat er gezamenlijk gewerkt moet worden aan het op orde brengen en houden van het watersysteem. Een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen (streefbeeld Nota waterhuishouding) vraagt om een andere manier van omgaan met water. De trits vasthouden – bergen – afvoeren, het niet-afwentelen en het schoon houden van schoon water zijn de belangrijkste principes van het Waterbeleid 21<sup>ste</sup> eeuw (WB21).

In het streekplan Noord-Brabant 2002 en de het Gebiedsplan Wijde Biesbosch 2005 wordt dit beleid gevolgd en gesteld dat water een belangrijke plaats in moet nemen in ruimtelijke plannen: water als medesturend, medeorderend principe. Het is de bedoeling dat het water in het stedelijk gebied zo aangelegd en beheerd wordt dat het geen nadelige gevolgen heeft op grond- en oppervlaktewater en op lokale en regionale watersystemen.

Waar mogelijk streeft de gemeente naar het benutten van kansen voor het (mede) oplossen van de kwantitatieve wateropgave, door in de nieuwe wijk het watertekort in bestaand bebouwd gebied (deels) te compenseren.

#### *Proces watertoets*

Bij de planvorming heeft de gemeente in de periode oktober 2004 – maart 2006 de volgende stappen in het proces van de watertoets doorlopen.

In een startoverleg heeft de gemeente het waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch in kennis gesteld van enkele voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder dit plan. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap haar eisen voor water en riolering aangegeven en, voor zover bekend, informatie over het watersysteem verstrekt. De eisen en riolering zijn aangevuld met die van de gemeente (onder andere over inrichting van oevers vanuit het Groenstructuurplan). Bij de opdracht voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan zijn deze eisen en informatie aan het stedenbouwkundig bureau doorgegeven en toegelicht.

Vervolgens is het plan in verschillende fasen met waterschap Rivierenland besproken. Eerst is de structuurschets aan de orde geweest, later gevolgd door het conceptverkevelingsplan.

Daarna heeft het waterschap, op verzoek van de gemeente, in hoofdlijnen de strekking aangegeven van het uit te brengen watertoetsadvies op basis van de definitieve verkevelingsplannen.

#### *Huidige situatie*

Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van bedrijventerrein De Hoogjens, ten zuidoosten van de kern Sleeuwijk, op percelen die nu in agrarisch gebruik zijn.

Het plangebied wordt doorsneden en begrensd door sloten, haaks op elkaar. Aan de zuidelijke rand van het plangebied, ten noorden van De Roef, bevindt zich een belangrijke afvoerende watergang. Deze voert het water noordwaarts af.

In het plangebied en omgeving is sprake van een winter- en een zomerpeil. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt dieper dan 40 cm beneden maaiveld.



Het gebied is kwelgevoelig en er is sprake van kweldruk. In de sloot langs de noordgrens van het plangebied stort het schoonwaterriool over van het bedrijventerrein De Hoogjens, waar een verbeterd gescheiden rioolstelsel ligt.

<b>Plangebied</b>	
Grondsoort:	Zn50A (noordwestelijk deel) matig fijn zand Rn66Av (zuidoostelijk deel) zavel en lichte klei, profielverloop 3 en/of 4 met moerig materiaal in de ondergrond
Grondwatertrap IV:	GHG > 40 cm min maaiveld (meting winter gem. 122 cm) GLG 80 –120 cm min maaiveld
Peilvak 64:	zomerpeil 1,40 m – NAP winterpeil 1,70 m – NAP
Gemiddelde maaiveld- hoogte:	woongebied 0,27 m – NAP

#### *Uitgangspunten*

De keuze om op deze locatie nieuwbouw te realiseren is in de Structuurvisie+ bepaald, een plan van onder andere de gemeente Werkendam en het waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch. Er is voor deze totale bouwlocatie, bestaande uit het plangebied en het gebied ten zuidwesten ervan (nu sportcomplex) een plan ontwikkeld dat in twee fasen tot uitvoering komt. Dit plan betreft fase 1, maar voor de wateraspecten is er samenhang met fase 2.

De principes van WB21 zijn leidraad voor de planontwikkeling, tenzij om dringende redenen hieraan niet voldaan kan worden. De grondsoort is niet geschikt voor infiltratie. Daarom dient het plangebied te voorzien in voldoende berging in oppervlaktewater en taluds. Afvoer naar het landelijk gebied wordt in principe gereguleerd met een kunstwerk. Er wordt gestreefd naar een vast peil, waarvan de hoogte nader te bepalen is in overleg met het waterschap.

Er wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het regenwater dat op verharding en daken valt, wordt niet op het riool aangekoppeld, maar afgevoerd naar het oppervlaktewater, indien nodig via een zuiverende voorziening.

Met voorschriften voor (bouw)materiaalkeuze en in het beheer van de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden.

De ligging van het plangebied is geschikt om de kwantitatieve wateropgave van het bedrijventerrein De Hoogjens te compenseren in de nieuwe wijk.

In een quickscan is de omvang van dit tekort berekend op circa 0,57 ha. Met enige aanpassingen in het watersysteem in het plangebied kan hierin in principe worden voorzien.

#### *Ontwerp watersysteem en inrichting*

Het stedenbouwkundig ontwerp van de gehele wijk (fase 1 en fase 2) wordt gedragen door een aantal haaks op elkaar liggende brede watergangen, gebaseerd op de huidige patronen. In overleg met de waterbeheerder (Waterschap Rivierenland) en met inachtneming van de randvoorwaarden wordt de afwatering in zuidwestelijke richting geregeld, naar de sloot langs de Roef. Er wordt in de wijk nieuw oppervlaktewater aangelegd, om in de bergingsbehoefte van het plangebied zelf en dat van De Hoogjens te voorzien.

In onderstaand figuur is het watersysteem schematisch aangegeven. De blauwe pijlen duiden op het nieuwe watersysteem, de rode pijlen geven de huidige situatie weer.

De wijk inclusief het bedrijventerrein De Hoogjens krijgt een eigen watersysteem. De watergang langs de oostgrens van De Hoogjens en de watergang langs de Roef worden weliswaar verbreed, maar maken geen deel meer uit van het watersysteem van de wijk. Met de aanleg van enkele kunstwerken wordt dit gerealiseerd. Het plasje in het bos aan de zuidzijde wordt evenmin in het watersysteem in de wijk betrokken.

De inrichting van de watergangen is gevarieerd en hangt af van de plek. Kenmerkend zijn de dorpslandschappelijke en hier en daar de stedelijke sfeer. Een deel van de watergangen krijgt een flauwe, natuurlijk ingerichte oever. Tussen het bosje bij de Roef en de wijk wordt een kunstwerk geplaatst waarmee de waterafvoer beperkt wordt tot 1,5 l/s/ha. Te zijner tijd, na aanleg van fase 2 van de wijk, wordt dit kunstwerk in noordelijke richting verplaatst.

#### *Waterberging*

In het hierna aangegeven schema is aangegeven wat de benodigde en vanuit De Hoogjens gewenste extra waterberging in het plan is en hoeveel berging in oppervlaktewater (taluds niet meegerekend) wordt gerealiseerd.

	Wijk 1 <sup>e</sup> fase
Verhard oppervlak	3,67 ha
Waterberging minimaal benodigd	0,54 ha
Wateropgave vanuit De Hoogjens	0,57 ha
Totale gewenste waterberging	1,11 ha
Waterberging in het plan (gemeten op de waterlijn, exclusief berging in taluds)	1,26 ha

#### *Overige afspraken*

Op dit moment wordt het beheer van water in de dorpen door de gemeente Werkendam uitgevoerd. Er wordt een apart traject gevolgd voor eventuele overname van beheer en onderhoud van water door het waterschap. In dat verband wordt een mogelijke overdracht van het water in het plangebied meegenomen.

Het beheer van de brede watergangen in het plangebied zal plaatsvinden met een maaiboot. Aanvullend zal beheer vanaf de weg of schouwpad met een kraan uitgevoerd worden.

## **5.4 Archeologische verwachtingen**

In opdracht van de gemeente Werkendam heeft het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie (BAAC bv) een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd voor zes locaties. Aanleiding voor dit onderzoek is de geplande woningbouw. Als gevolg van de bouwwerkzaamheden en de daarmee gepaard gaande bodemingrepen bestaat er een gerede kans dat archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

#### Conclusies bureauonderzoek

In vrijwel de gehele locatie (fase I en II) liggen zandige afzettingen aan het oppervlak. Deze zijn ontstaan tijdens overstromingen van de Merwede.

In het zuidelijk deel van de locatie liggen deels onder het Merwedezand de zandige afzettingen van de Rijswijk-stroomgordel. Deze was omstreeks 2000 BP slechts 100 jaar actief.

In de overige delen komen voornamelijk komkleien voor. Er zijn geen archeologische vondsten/meldingen uit de locatie of uit de nabije omgeving bekend. Wel zijn enkele kilometers ten oosten op de Rijswijk-stroomgordel vondsten bekend vanaf de Late Middeleeuwen. Op het minuutplan uit het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw is geen bebouwing zichtbaar binnen de locatie. Het deel waar de zandige stroomgordelafzettingen voorkomen heeft een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden, met name vanaf de Late Middeleeuwen. Het overige deel heeft een lage archeologische verwachting.

#### Conclusies veldonderzoek

In een greppel zijn op een diepte van ongeveer 40 cm fragmenten aardewerk en huttenleem gevonden. Deze zijn gedateerd binnen de periode Vroege Middeleeuwen C – Late Middeleeuwen A. De vondsten zijn nabij elkaar gevonden. Zij duiden op bewoning in de genoemde periode. De nabijgelegen boringen laten een intact bodemprofiel zien. Dit betekent dat de vindplaats gaaf aangetroffen kan worden. De meeste boringen rondom de vindplaats hebben een bodemprofiel dat hoort bij een komgebied. Eén bodemprofiel (boorpunt 25) bestaat vrijwel volledig uit zavel. Wellicht betreft het een crevasse of een zijtak van de Rijswijk-stroomgordel. In het overige deel zijn, afgezien van een stuk bot, geen archeologische indicatoren aangetroffen. In het zuidwestelijk deel zijn de afzettingen van de Rijswijk stroomgordel aangetroffen. De rest van de locatie is grotendeels gelegen in een komgebied.

#### Vervolgonderzoek

Er zijn ondanks de hoge archeologische verwachting geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. Vervolgonderzoek is vooralsnog dan ook niet noodzakelijk.

Met betrekking tot boorpunt 25 wordt het volgende opgemerkt. Dit boorpunt bevindt zich te midden van de sportvelden van Sleeuwijk. Als hier proefsleuven worden gegraven, heeft dit tot gevolg dat een aantal sportvelden tijdelijk niet bruikbaar zijn. Daarnaast is de omgeving van boorpunt 25 onderdeel van fase 2 van de Nieuwe Banne. Deze fase wordt pas na 2015 ontwikkeld en de eerste fase komt niet in de directe nabijheid van boorpunt 25.

Het graven van proefsleuven ter plaatse van dit boorpunt is op dit moment met de huidige plannen voor het gebied nog niet noodzakelijk en zou dan ook kapitaalvernietiging betekenen, omdat de sportvelden de komende jaren nog in gebruik blijven. Indien nu reeds proefsleuven worden gegraven, houdt dat in dat de sportvelden vervolgens weer opnieuw moeten worden aangelegd.

Tijdens de werkzaamheden aan de weg en de aanleg van de eerste fase zal de gemeente zorgdragen voor archeologische begeleiding.

Tot slot dient bij het eventueel aantreffen van archeologische waarden melding gemaakt te worden conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

## 5.5 Bodem

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan zijn er enkele bodemonderzoeken verricht om de bodemkwaliteit ter plaatse te beoordelen. Het betreffen de volgende rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek nabij de Roef (sectie S nr. 185) te Sleeuwijk, (april 2006, Geofox-Lexmond);
- Verkennend bodemonderzoek nabij de Roef (sectie S nr. 187, 189, 1571) te Sleeuwijk, (april 2006, Geofox-Lexmond);

Uit de resultaten en conclusies van de verkennende bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling oplevert.

Het westelijk deel van de kadastrale percelen sectie S nr. 187 en 189 kon destijds niet worden onderzocht in verband met de aanwezigheid van een slibdepot. De bodem dient, nadat het depot ontmanteld is, alsnog bemonsterd te worden.

## 5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Het plangebied Nieuwe Banne grenst aan de bebouwde kom van Sleeuwijk. Naar de aanwezige natuurwaarden is in het voorjaar van 2006 onderzoek gedaan door Staro Bos- en natuurbeheer. De onderzoeksresultaten zijn hieronder kort samengevat.

Het karakter van het gebied wordt grotendeels bepaald door het gebruik als landbouwpercelen (akkers en weiden) die van elkaar gescheiden worden door sloten. Daarnaast is aan de zuidkant een vijver aanwezig die wordt omringd door bos en struweel en onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De geplande ruimtelijke ingreep bestaat uit het realiseren van een nieuwe woonwijk, waarbij de vijver wordt gehandhaafd en ook nieuwe groen en waterstructuren worden gecreëerd.

In de omgeving liggen geen Natura-2000-gebieden. Er is derhalve geen vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet te verwachten en dus zijn geen belemmeringen voor het plan aan de orde.

In het plangebied zijn algemene beschermde soorten te verwachten, zoals een aantal zoogdieren en amfibieën, waarvoor een vrijstelling geldt. Deze vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan. Naast deze soorten zijn ook strenger beschermde soorten te verwachten zoals vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis), broedvogels, amfibieën (rugstreeppad en heikikker) en vissen (grote en kleine modderkuiper, bittervoorn). Mede door het handhaven van het aanwezige opgaande groen rond de vijver zijn geen negatieve effecten op vleermuizen en de meeste vogelsoorten te verwachten.

Met eventueel aanwezige water- en weidevogels, die in het open veld of langs waterlopen broeden kan rekening worden gehouden door verstorende werkzaamheden uit te voeren buiten de broedtijd (circa maart t/m juli).

Op deze wijze zijn voor deze soorten geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

De aanwezigheid van streng beschermde amfibieën en vissen zoals rugstreeppad, heikikker, grote en kleine modderkruiper en bittervoorn dient via een aanvullend onderzoek nader te worden onderzocht, omdat geschikte biotopen (watergangen) in het geding zijn. Indien deze soorten aanwezig zijn dient rekening te worden gehouden met de noodzaak van een ontheffing en mogelijk daaruit voortvloeiende beperkingen of eisen (bijvoorbeeld compensatie) ten aanzien van de inrichting van het gebied.

#### Aanvullend onderzoek

Bedoeld aanvullend onderzoek heeft in 2006 plaatsgevonden door Staro Bos- en natuurbeheer. De resultaten zijn neergelegd in het rapport d.d. april 2007. De conclusies uit dit rapport volgen hierna.

Met inwerkingtreding van de AmvB met betrekking tot artikel 75 (vrijstelling) van de Flora- en faunawet op 23 februari 2005, is het voor een aantal planten en dieren niet meer noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen. Er is sprake van een vrijstelling van soorten die vermeld staan in FFlijst 1. Voor soorten uit FFlijst 2 geldt een beperkte vrijstelling. Indien gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Indien er geen goedgekeurde gedragscode voorhanden is, zijn ook de soorten uit FFlijst 2 ontheffingsplichtig.

Soorten uit FFlijst 3 zijn altijd ontheffingsplichtig

#### Vissen

Zoals blijkt uit het stedenbouwkundig concept van de gemeente Werkendam zullen er sloten worden gedempt, verlegd of omgeleid en worden er nieuwe watergangen gerealiseerd. Deze werkzaamheden leiden mogelijk tot overtreding van artikel 9 (doden) en zeker tot overtreding van artikel 10 (veront-rusten) ten aanzien van de soorten bittervoorn (*Rhodeus sericeus amarus*, FFlijst 3 en Rode lijst kwetsbaar) en kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*, FFlijst 2).

Omdat voor de voorgenomen werkzaamheden geen goedgekeurde gedragscode voorhanden is, dient een ontheffing ex artikel 75 C te worden aangevraagd voor de soorten bittervoorn en kleine modderkruiper bij de Dienst Regelingen van het ministerie van LNV.

#### Amfibieën

Met betrekking tot de soort heikikker geldt dat nader onderzoek in het voorjaar van 2007 pas definitief uitsluitsel kan geven over het voorkomen van deze soort.

De voorkeursbiotoop van de heikikker bestaat uit vochtige streken zoals laag- en hoogveengebieden, veenweiden, ruige uiterwaarden, ooibossen of vochtige heidegebieden. Op basis van het huidig uitgevoerde veldwerk op locatie, en kennis over het voorkeurshabitat, wordt de kans niet groot geacht dat de heikikker werkelijk voorkomt binnen het onderzoeksgebied. Indien wel exemplaren worden aangetroffen betreft dit naar verwachting zwerfende exemplaren. In dat geval zal het niet mogelijk of noodzakelijk zijn om de functieverandering van het onderzoeksgebied te compenseren. Eventueel voorkomende exemplaren zullen zorgvuldig en tot kort voor de daadwerkelijke werkzaamheden moeten worden afgevangen en uitgezet in nabij gelegen geschikt terrein.

Met betrekking tot alle amfibieën kan worden geconcludeerd dat er geen streng beschermde soorten voorkomen. De voorkomende soorten (m.u.v. de heikikker) staan allen vermeld op de FFlijst1. Bij ruimtelijke ingrepen als voorzien binnen het plangebied geldt een ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soorten.

#### Conclusie

De in het plangebied aanwezige natuurwaarden vormen geen belemmering voor de realisering van het bestemmingsplan. Het is redelijkerwijs te verwachten dat de hiervoor bedoelde benodigde ontheffing zal worden verleend.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

In opdracht van de gemeente Werkendam heeft de Regionale Milieudienst West-Brabant een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in verband met het plan om woningen te bouwen ten noordoosten van de Roef te Sleeuwijk.

Volgens artikel 21 van het Besluit luchtkwaliteit mogen de concentraties door middel van metingen of door middel van een andere methode met voldoende nauwkeurigheid worden vastgesteld.

Om na te gaan of er sprake is van overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit, wordt bij gemeentelijke wegen gebruik gemaakt van het computerprogramma CAR II 5.0. Het programma is gemaakt door TNO. Met behulp van CAR worden de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, berekend.

Het computerprogramma CAR II, versie 5.0 biedt de mogelijkheid om de luchtkwaliteit te berekenen voor toekomstige situaties, in de jaren 2006 t/m 2010, 2015 en 2020. CAR gebruikt daarbij een scenario, dat is afgeleid van de Referentieraming uitvoeringsnotitie (UNRR), waarin de meest recente gegevens over de ontwikkeling van emissiefactoren en achtergrondconcentraties zijn verwerkt.

#### Uitgangspunten uitbreiding Sleeuwijk

Er wordt beoogd om in het plangebied, ten noordoosten van De Roef de bouw van circa 140 woningen mogelijk te maken. De nieuwe woningen zullen, na het doorlopen van de diverse wettelijke procedures en de bouw, naar schatting in 2009 in gebruik kunnen worden genomen.

De woningen zullen worden ontsloten langs twee wegen: aan de westzijde via de Rijksstraatweg en aan de zuidzijde via de Roef. Uitgaande van 5 autobewegingen per woning per dag, komt het extra aantal autobewegingen van en naar de woningen op 700 per etmaal.

Gelet op artikel 7, derde lid, van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het relevant om vast te stellen wat voor effect de nieuwe ontwikkeling zal hebben op de luchtkwaliteit. Van de nieuwe woningen wordt niet verwacht, dat zij zelf een significante emissie van luchtverontreinigende stoffen zullen veroorzaken. De enige emissies naar de lucht die vanuit de objecten zullen plaatsvinden, zijn die uit gasgestookte verwarmingsketels en die uit auto's tijdens parkeer manoeuvres.

Van de nieuwe woningen wordt een (bescheiden) verkeersaantrekkende werking verwacht.

Er zijn twee aandachtspunten in het onderzoek naar de luchtkwaliteit:

- de luchtkwaliteit ter plaatse van de geprojecteerde woningen;
- het effect van de toename van de verkeersaantrekkende werking van de woningen op de luchtkwaliteit.

#### Luchtkwaliteit bouwlocatie

De enige bron van luchtverontreiniging die bij het nieuwbouwproject een rol van betekenis kan spelen, is het wegverkeer. De drukke wegen in de omgeving van de locatie liggen zo ver van de woningbouwlocatie of hebben zo'n lage verkeersintensiteit, dat er geen sprake is van een kwantificeerbare invloed op de luchtkwaliteit op de locatie. De invloed van die wegen wordt geacht te zijn opgenomen in de achtergrondconcentratie.

Uit de resultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie de jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in 2009 en daarna niet zullen worden overschreden.

Uit de berekeningen volgt tevens dat voor de stoffen benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo-a-pyreen in 2007 en daarna geen overschrijding van de grenswaarden zal optreden.

Voor fijn stof zal in 2009 en daarna de 24-uurgemiddelde grenswaarde niet worden overschreden, want de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup> zal niet vaker dan 35 maal per jaar voorkomen.

#### Berekening effect verkeersaantrekkende werking woningen

Het autoverkeer van en naar de nieuwe woningen zal zich bewegen aan de westzijde via de Rijksstraatweg en aan de zuidzijde via de Roef. Uitgaande van 5 autobewegingen per woning per dag (opgave van de gemeente), komt het extra aantal autobewegingen van en naar de woningen op 700 per etmaal. Het onderzoek naar de effecten van het verkeer is beperkt tot dat gebied waarbinnen de voertuigen van en naar het uitbreidingsgebied nog niet zijn opgenomen in het heersend verkeersbeeld c.q. tot de eerste kruising. Derhalve is het onderzoek in dit geval beperkt tot de Roef en de Rijksstraatweg (in oostelijke en in westelijke richting).

Bij de toetsing gaat de aandacht naar stikstofdioxide en met name fijn stof, aangezien uit eerdere onderzoeken op diverse locaties is gebleken dat deze componenten maatgevend zijn.

Uit de resultaten kan worden geconcludeerd dat langs de genoemde wegen de jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in 2007 en daarna niet zullen worden overschreden.

Langs de Roef en de Rijksstraatweg (in oostelijke en in westelijke richting) is in de jaren 2009 en daarna geen sprake van overschrijding van de etmaalgemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub>. De verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding zal overigens niet leiden tot een toename van het aantal dagen waarop de 24-uurgemiddelde concentratie 50 µg/m<sup>3</sup> en hoger zal zijn.

#### Conclusie

De te realiseren uitbreiding heeft geen tot nauwelijks invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving. De concentraties liggen beneden de gestelde grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar het volledige rapport van het luchtkwaliteitsonderzoek dat als separate bijlage is toegevoegd.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan om een uitbreiding te realiseren aan de Roef te Sleeuwijk.

## **5.8 Externe veiligheid**

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen.

### **Opslag gevaarlijke stoffen**

In de omgeving van het plangebied vindt geen opslag plaats van gevaarlijke stoffen.

### **Leidingen**

Nabij de planlocatie ligt een hogedrukpersleiding met een beschermingszone. Zowel de leiding als de beschermingszone zijn buiten het plangebied gelegen.

### Conclusie

In het kader van de externe veiligheid zijn geen belemmeringen in of rond het plangebied aanwezig die een nadelig effect hebben op de voorgestelde planontwikkeling.

## **5.9 Hinderlijke bedrijvigheid**

Ten noorden van het plangebied is het bedrijventerrein De Hoogjens gelegen. Van het direct ten noorden van het plangebied gelegen metaalbewerkingsbedrijf strekt de geluidhinderzone zich uit over een deel van het plangebied.

Akoestisch onderzoek (Peutz, rapport nr. FA 17297-3 d.d. 14 december 2006) heeft uitgewezen, dat overkapping van het bestaande opslagterrein van dit bedrijf het geluidsniveau voor de nieuwe woningen tot een aanvaardbaar niveau kan worden teruggebracht.

Deze overkapping zal met gemeentelijke medewerking worden gebouwd.

### Conclusie

Vanuit het bedrijventerrein is na realisering van de overkapping van hinderproblemen geen sprake.

## **5.10 Kabels en leidingen**

Bij de diverse eigenaren beheerders van kabels en leidingen (Essent, InterGas, Brabant Water, Casema, KPN, Hoogheemraadschap/waterschap, provincie) is navraag gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van kabels en/of leidingen in het onderzoeksgebied.

Nabij het plangebied ligt een hogedrukpersleiding. Uit navraag bij de kabelbeheerder is gebleken dat het plangebied buiten de veiligheidszone, maar binnen de toetsingszone van onderhavige leiding ligt. De kabelbeheerder heeft aangegeven dat de beoogde woningbouw niet zal worden belemmerd door deze leiding.



## **6 EXPLOITATIE**

Voor de opstelling van dit bestemmingsplan is een exploitatieopzet vervaardigd. Verwezen wordt naar de betreffende rapportage. Uit de stukken blijkt dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.



## 7 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het beleid kan een bestemmingsplan een meer of minder globaal karakter dragen. Veelal wordt in relatie tot globaliteit in één adem ook het begrip flexibiliteit genoemd. Het betreft hier echter verschillende begrippen. In een globale regeling zijn veel activiteiten zonder nadere toetsing toegelaten. Alleen die activiteiten zijn verboden waarvan zeker lijkt dat deze uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het betreffende plangebied niet kunnen worden toegelaten. Het betreft dus een regeling die veel ruimte biedt.

Een flexibele regeling daarentegen biedt in beginsel minder ruimte en laat zonder nadere toetsing alleen die activiteiten toe, waarvan zeker lijkt dat die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten.

Andere activiteiten zijn verboden maar kunnen, als er in het concrete geval geen bezwaar tegen bestaat alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling.

Overigens kan zowel met globaliteit als flexibiliteit uiteindelijk tot hetzelfde resultaat worden gekomen. Er zijn namelijk allerlei tussen- en mengvormen mogelijk.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de ontwikkelingsgebieden voor woningbouw is een globale woonbestemming opgenomen.

In totaal kent dit bestemmingsplan vijf bestemmingen welke hierna worden uitgewerkt:

### **Woongebied (WG)**

Deze bestemming ligt op de gronden die voor woningbouw ontwikkeld worden. Binnen deze bestemming zijn naast woondoeleinden, onder andere ook verkeer-, parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'indicatie hoofdverkeersontsluiting' mag, binnen een afstand van niet meer dan 5 meter ter weerszijde van de aanduiding, een hoofdverkeersontsluiting worden aangelegd. De schuifmogelijkheid is opgenomen om binnen de bestemming ruimte te houden voor aanpassingen in het uiteindelijk ontwerp. Om die reden zijn op de plankaart ook geen bouwvlakken aangegeven. Op de plankaart is de nok- en goothoogte van de woningen geregeld en de woningtypologie. Verder zijn in de voorschriften nadere bebouwingsregels gegeven.

### **Verkeersdoeleinden (V)**

Binnen deze bestemming zijn de wegen in het plangebied opgenomen. Daarnaast zijn onder andere parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen toegestaan. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

### **Groendoeleinden (G)**

Binnen deze bestemming is de in het plangebied aanwezige of aan te leggen groenvoorzieningen opgenomen. De gronden binnen deze bestemmingen mogen alleen met bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden bebouwd, waarbij eveneens gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

**Water (Wa)**

Binnen deze bestemming is de in het plangebied aanwezige of aan te leggen waterpartijen opgenomen. De gronden binnen deze bestemmingen mogen alleen met bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden bebouwd. Binnen de bestemming Water geldt dat er minimaal 0,54 ha aan retentiegebied aanwezig moet zijn.

**Natuur (N)**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Deze gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast is binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en werkzaamheden kunnen pas uitgevoerd worden nadat een aanlegvergunning is verleend waarbij moet worden afgewogen of geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de landschappelijke waarden en natuurwaarden.

## **8 PROCEDURES**

### **8.1 Inspraak en vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Banne (Sleeuwijk)' van de gemeente Werkendam heeft in het kader van de inspraakverordening ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingekomen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg naar de verschillende instanties gestuurd.

De samenvatting van de reacties en de beantwoording hiervan zijn in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Het wateradvies alsmede de reactie daarop zijn in bijlage 2 opgenomen. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen op de plankaart en in de voorschriften van het bestemmingsplan.

### **8.2 Vaststelling**

Het plan zal de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.