BESTEMMINGSPLAN
ROODE CAMER (HANK)

GEMEENTE WERKENDAM

Gemeente Werkendam

Bestemmingsplan Roode Camer (Hank)

- Toelichting
  bijlagen
- Regels
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE03-WER00006-01A
REG03-WER00006-01A
TEK03-WER00006-01A

Rosmalen, juli 2009 Vastgesteld 7 juli 2009

Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl

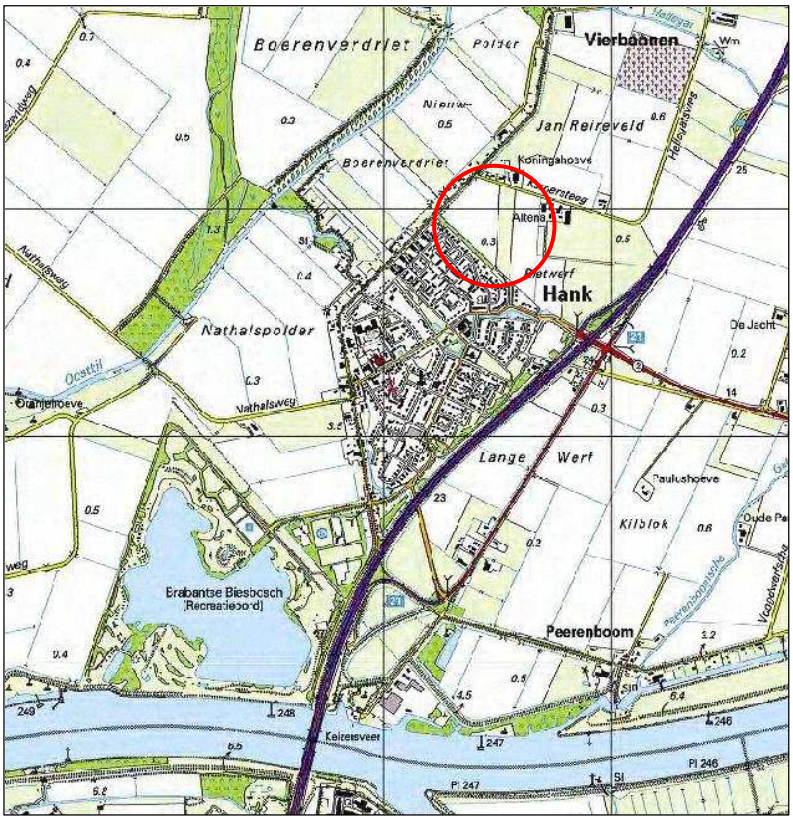
INHOUDSOPGAVE

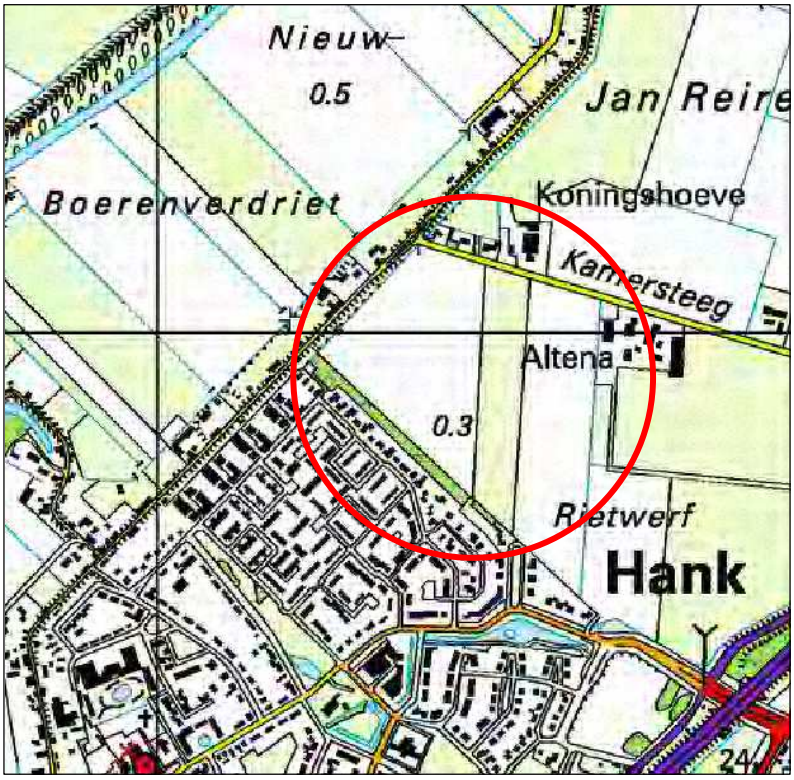
1	**INLEIDING**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Overzicht vigerende bestemming	2
2	**BESTAANDE SITUATIE**	**3**
2.1	Locatie in groter verband	3
2.2	Locatie en directe omgeving	4
2.3	Verkeer	4
3	**BELEID**	**5**
3.1	Nota Ruimte	5
3.2	Streekplan Noord-Brabant 2002	5
3.3	Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena	6
3.4	Gebiedsplan Wijde Biesbosch	7
3.5	StructuurvisiePlus 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	10
3.9	Woningbouwopgave	11
4	**PLANOPZET**	**13**
4.1	Inleiding	13
4.2	Relatie met de omgeving	13
4.3	Visie op hoofdlijnen	13
4.4	Verkavelingsplan	14
4.5	Verkeer en parkeren	16
4.6	Duurzaamheidsprincipes	17
5	**MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK**	**19**
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	19
5.2	Geurhinder veehouderijen	19
5.3	Water	20
5.4	Archeologische verwachtingen	23
5.5	Bodem	25
5.6	Flora en fauna	25
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Externe veiligheid	29
5.9	Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid	29
5.10	Kabels en leidingen	29
6	**EXPLOITATIE**	**31**
7	**TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN**	**33**
8	**PROCEDURES**	**35**
8.1	Inspraak	35
8.2	Zienswijzen	35

Bijlagen:
Bijlage 1: Verslag inspraak
Bijlage 2: Verslag vooroverleg
Bijlage 3: Reactie waterschap en beantwoording

Bijlagen (separaat):

- Rapport luchtkwaliteitsonderzoek uitbreiding Hank (20 maart 2006, Regionale Milieudienst West-Brabant).
- Inventariserend archeologisch onderzoek gemeente Werkendam, diverse locaties (april 2005, Baac b.v.).
- Natuuronderzoek gemeente Werkendam, onderzoeksgebied Roode Camer te Hank (april 2006, Staro Bos- en natuurbeheer).
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Roode Camer te Hank (3 november 2006, Grontmij).
- Beeldkwaliteitplan Roode Camer te Hank (november 2006, BRO b.v.).
- Werkendam. Locatie 3, Inventariseren veldonderzoek door middel van proefsleuven (januari 2007, BAAC).





Globale ligging plangebied Uitbreiding Hank

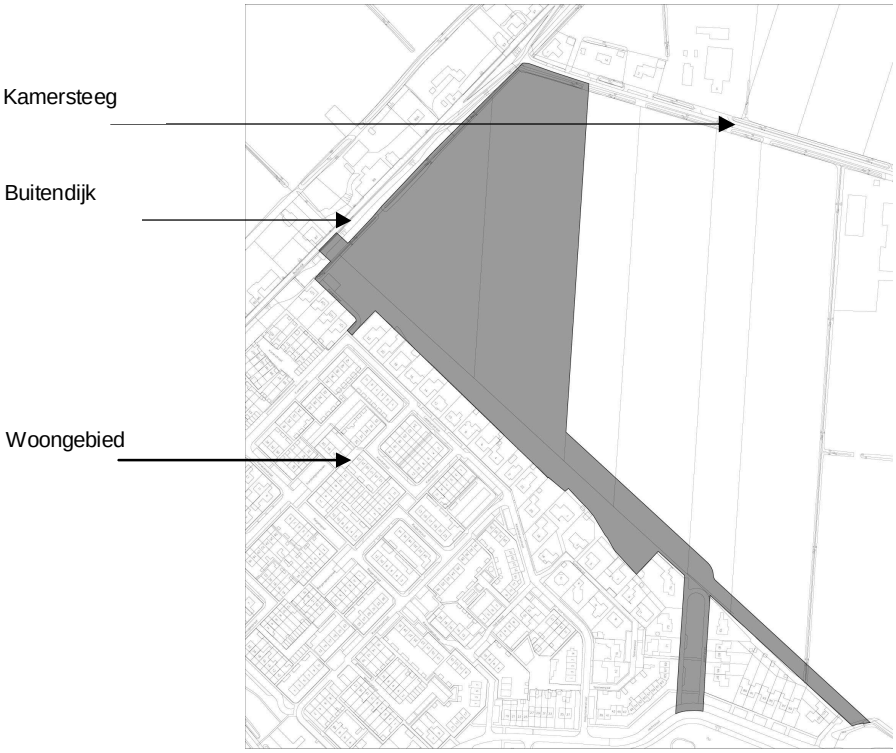
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Werkendam heeft het gebied aan de noordwestzijde van de kern Hank aangewezen als uitbreidingslocatie. Voorliggend bestemmingsplan 'Roode Camer (Hank)' biedt het juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling van dit uitbreidingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de uitbreidingswijk Hank. Deze uitbreidingswijk wordt als geheel beschreven in deze toelichting.
De toekomstige woonbebouwing is gesitueerd aan de noordwestzijde van de kern. Op onderstaande illustratie is de plangrens van het bestemmingsplan aangegeven. In het westen grenst het plangebied aan de Buitendijk, een historisch en karakteristiek dijklint dat Hank verbindt met onder andere Nieuwendijk in het noorden. De zuidwestelijke grens wordt gevormd door de woonwijk van Hank rond het Reigersplantsoen (de Vogelwijk). Deze woonwijk wordt door middel van een houtsingel van het plangebied gescheiden. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied en ziet het uit op de Rijksweg A27. De noordgrens tenslotte wordt gevormd door de Kamersteeg.



Ligging plangebied met plangrens

1.3 Overzicht vigerende bestemming

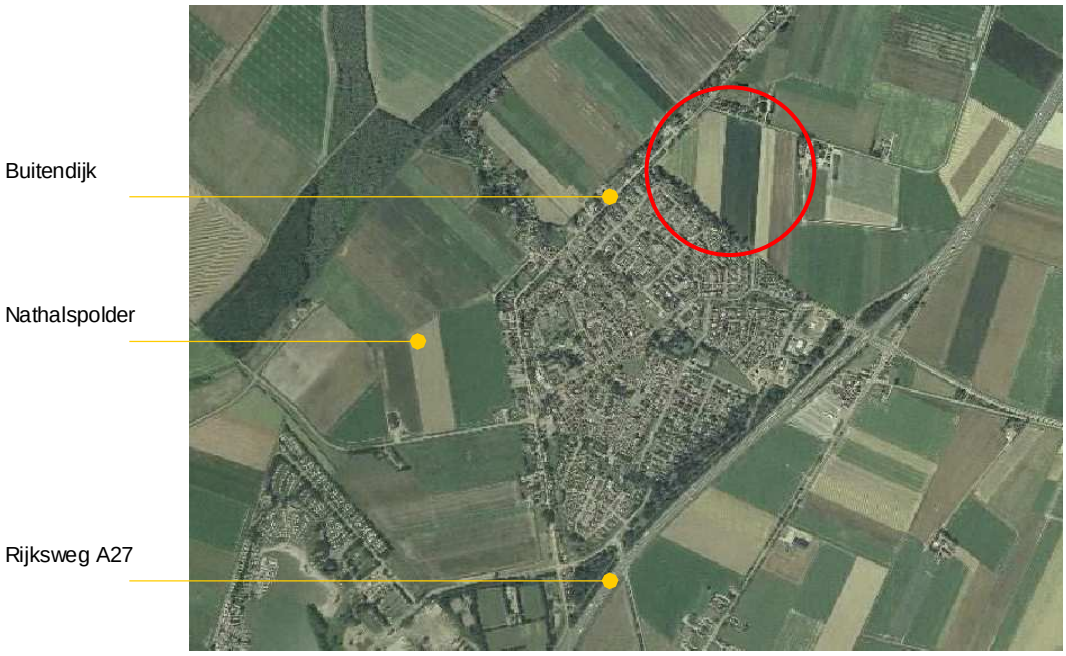
Voor het plangebied van het uitbreidingsplan Hank, vigeert momenteel het bestemmingsplan ‘Buitenkade/2e gedeelte Buitendijk’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 1 juli 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 7 december 1982.
De ontsluitingsweg ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan ‘Kern Hank’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 26 februari 2002en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 september 2002.

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.

2.1 Locatie in groter verband

De locatie van voorliggend bestemmingsplan ligt in het noordwesten van de bebouwde kom van Hank. Hank telt ongeveer 4000 inwoners. Hank kent een actief verenigingsleven en vele sociale relaties.
Hank heeft beperkte voorzieningen die toch redelijk afgestemd lijken te zijn op de omvang van het dorp.
Hank is een dijkdorp (net als Nieuwendijk) ontstaan aan de nieuwe dijk, de tweede zeewering in het gebied. Daar waar dijk en oeverwal langs de Maas elkaar ontmoeten, is Hank ontstaan. Zeer specifiek in Hank is het buurtschapje Visserskade, dat buitendijks aan een zijarm van de Bleeke Kil ligt. Schaal van de bebouwing en verwevenheid met het (Biesbosch)landschap zijn zeer specifiek.
Vanaf de dijk voert een belangrijke route het dorp en land in. Aan deze route en nabij het knooppunt met de dijk ontstonden voorzieningen en bijzondere gebouwen, zoals de kerk.
De naoorlogse uitbreidingen van Hank liggen ter weerszijden van de hoofdroute in Hank.
De ligging nabij de Biesbosch en recreatieve elementen zoals de Kurenpolder en een jachthaven geven Hank bijzondere kwaliteiten.
De A27 biedt zowel positieve (ontsluiting) als negatieve (geluidshinder, afscherming) kwaliteiten aan het dorp.



Luchtfoto Hank

2.2 Locatie en directe omgeving

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de noordzijde van de kleine kern Hank. Het gebied bestaat momenteel uit agrarische gronden, onderdeel van de binnendijkse landbouwgebieden tussen Buitendijk en Rijksweg. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Kamersteeg, één van de dwarsstructuren van de Buitendijk. De bebouwing die aan deze weg ontstaan is, bestaat haast uitsluitend uit (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing.
Door de ligging tegen het talud van de Buitendijk en de aanwezige houtsingel heeft het gebied, ondanks de ligging in het open landschap, een relatief intiem karakter.

Luchtfoto huidige situatie (plangebied staat globaal aangegeven)

2.3 Verkeer

De uitbreidingswijk van Hank wordt gerealiseerd ten noordwesten van het centrum van de kern. De directe verbindingen met het woongebied van de kern zijn gericht op de weg Jachtsloot. De Kamersteeg is een bestaande uitgang voor langzaamverkeer. Deze verbindt de uitbreiding met de doorgaande dijkstructuur van de Buitendijk en vormt de westgrens van de kern. Op korte afstand van de locatie is de aansluiting van Hank met de Rijksweg A27. Vanaf het viaduct onder de A27 is de kern aangesloten op de voor het Land van Heusden en Altena zeer belangrijke ontsluitingsweg N283.
Het openbaar vervoer in de kern wordt gevormd door de buurtbus. Aan de A27 is ter hoogte van de aansluiting van Hank op deze weg, een carpoolplaats ingericht waar het tevens mogelijk is met de Interliner te reizen.

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 Hank 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.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal en regionaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn (zie volgende paragrafen).

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 Hank is binnen het DRS ook zoekruimte voor verstedelijking gevonden. Deze zoekruimte (aanduiding 'te ontwikkelen woongebied') ligt ten noordoosten van de kern en betreft het ontwikkelingsgebied Hank-Noord. 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.

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 Hank-Noord.
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 m² 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 de Roode Camer wordt in het kader van de de rood-met-groen-koppeling een openbare 'boomgaard' aangelegd.
Per brief van 27 april 2006 is het één en ander aan Gedeputeerde Staten nader toegelicht.

3.4 Gebiedsplan 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 natuurparels met hun beschermingszones. Geen van deze aspecten speelt een rol in onderhavig plangebied. Het gebiedsplan heeft dan ook geen implicaties voor het bestemmingsplan.

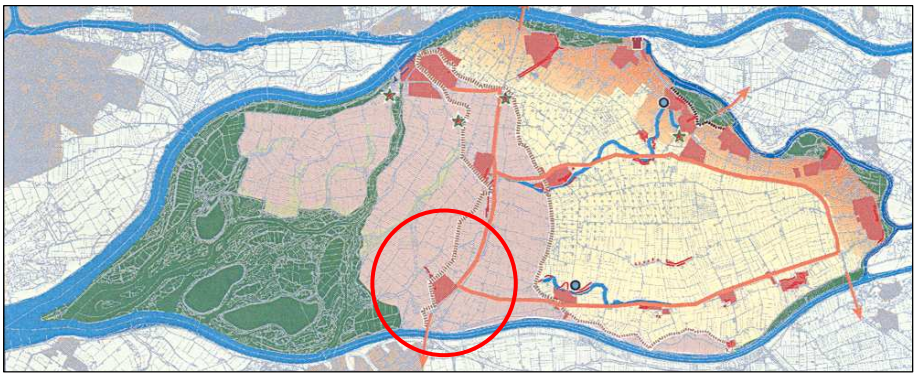
3.5 StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena

In opdracht van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch heeft Nieuwland/Welmers in november 2004 de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena opgesteld.
Deze structuurvisie plus 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 bezien:
- 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.

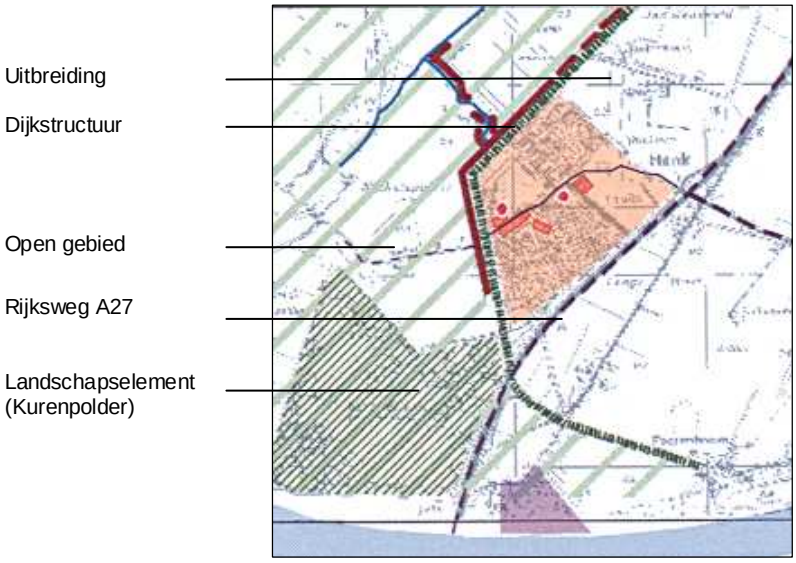
De visie die op basis van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is opgesteld, geeft invulling aan twee doelen: de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het inpassen van nieuwe programma's.
Het tweede doel valt uiteen in een aantal kernwaarden, te weten:
- vernieuwing landelijk gebied;
- 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.



Plankaart StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena

Visie uitwerking
De bijzondere ligging achter de dijk en de doorsteek van de Alm/Bleeke Kil zijn uitgangspunten voor de structuur van Hank. Nieuwe ontwikkelingen vinden daarom uitdrukkelijk plaats tussen de Buitendijk en de A27. De ontwikkeling van het centrum tot een herkenbaar knooppunt is het belangrijkst. Binnen de bebouwingsstructuur komt een beperkt aantal locaties in aanmerking voor aanvullende bebouwing (inbreidingen). Voor de korte termijn is aan de noordzijde ongeveer drie hectare beschikbaar. Hiermee wordt een compacte afronding van de noordelijke uitleg van Hank mogelijk.



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 2005. In het milieubeleidsprogramma en het uitvoeringsprogramma is een directe koppeling gelegd naar de betreffende paragrafen en producten in de begroting 2005.

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 6 ontwikkelingslocaties voor de woningbouw en andere woningbouwprojecten 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 komt 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 toegewezen 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 woningverdeelsysteem (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 systeem 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. De locaties zijn gebaseerd op ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in de structuurvisie plus.

Onderstaand overzicht geeft het aantal woningen in de uitbreidingswijken.

Kern	**Locatie**	**Aantal woningen** (vastgesteld door de raad in december 2003)
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	Noordoostzijde van de kern	77
Dussen	Ten westen van de kern (westzijde Dr. Van Vuurestraat)	50
Totaal		**529**

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 Inleiding

Aan de noordzijde van de kern Hank wordt de woningbouwlocatie de Roode Camer ontwikkeld. In de eerste fase (tot circa 2015) circa 75 woningen gebouwd volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het merendeel van de woningen wordt door een aantal architecten projectmatig ontworpen. Ook worden er kavels uitgegeven voor particuliere bouw. Om de gewenste uitstraling van de woonwijk te waarborgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Een nader op te stellen inrichtingsplan wordt opgesteld om de onbebouwde ruimte vorm te geven. Hierna worden de volgende onderwerpen besproken; relatie met de omgeving, visie op hoofdlijnen, verkavelingsplan, verkeer en parkeren, duurzaamheidsprincipes en openbare ruimte.

4.2 Relatie met de omgeving

De uitbreiding van de kern Hank vindt plaats aan de noordzijde van de kern. Het gebied ligt tussen de bestaande dorpsrand die is afgeschermd met een ruime houtsingel, de Buitendijk en het agrarisch lint langs de Kamersteeg. Hoewel Hank te midden van een grillig patroon van open kleipolders en (voormalige) kreeklopen ligt, wordt de beleving van dit landschap grotendeels aan het zicht onttrokken.
De drie zijden met de aanwezige bebouwing, beplanting en het dijklichaam zorgen voor een behoorlijk besloten ligging van de uitbreidingslocatie. Er zijn weinig zichtrelaties tussen de plek en de omgeving. Functionele relaties zijn er uiteraard wel. Aan de oostzijde is wel zicht op de open polders, maar ook op de snelweg A27.

Het plangebied ligt net buiten de wettelijke onderzoekszone (400 meter) van de A27.
Door het grondgebruik (akkers), de linten, de openheid en de groene randen heeft de locatie een zeer landelijke uitstraling. Dit gevoel wordt versterkt, doordat het gebied door de brede groenstrook ‘los’ lijkt te liggen van de bestaande kern en moeilijk bereikbaar is. De landelijkheid komt ook terug in het beeld van de linten, de dijk en de aanwezige karakteristieke beplanting van knotwilgen en hoogstamfruitbomen.

Het patroon van de akkers is een rechtlijnig, streng patroon dat nog net zo is als 150 jaar geleden. Leuk detail is het feit dat het kavel tegen de dijk bestaat uit een driehoek. De naastliggende kavels zijn rechte, noord-zuidgerichte stroken. De eerste bouwfase (tot 2015) bestaat uit het bebouwen van de driehoek en de ernaast gelegen strook. Na 2015 wordt rekening gehouden met het bebouwen van nog een deel van het gebied in oostelijke richting.

4.3 Visie op hoofdlijnen

Het agrarische, landelijke karakter wordt gezien als kernkwaliteit van de locatie, maar ook als kenmerk van Hank.
Daarom wordt als basis voor deze uitbreiding gekozen voor het benadrukken van enkele van deze karakteristieken. In het plan worden de driehoek en de stroken afzonderlijk benadrukt.

Het benadrukken van de kavels wordt gedaan door elk kavel (afhankelijk van de breedte) op eigen wijze te bebouwen. Op de grens van de kavels wordt ruimte gemaakt voor een slootprofiel met begeleidende knotwilgen. Deze groenblauwe hoofdstructuur krijgt samen met de infrastructuur een ruime maat en vormt het centrum van de openbare ruimte. Vrijwel elke woning komt te liggen aan een dergelijke groenstrook, waardoor de historie van het gebied voelbaar blijft in de woonomgeving, in aansluiting op het groenstructuurplan.
De noordzijde van de stroken ligt iets hoger dan de zuidelijke helft van het plangebied. Dit hoogteverschil wordt benut door water te laten stromen richting Jachtsloot en op te vangen aan de zuidzijde van het gebied. Hier kunnen de koppen van de stroken verbijzonderd worden met woningen aan het water. De noordzijde van de stroken vormen de overgang naar de Kamersteeg. Er is voor gekozen om het agrarische karakter van de Kamersteeg zoveel mogelijk in stand te houden.
De driehoek aan de dijk krijgt een heel eigen karakter. Hier is namelijk gekozen om een concept te ontwikkelen dat vooral de dijk en het karakter van die dijk respecteert. Daarom worden niet aan de dijk, maar wordt op enige afstand, met een niet aan de dijk gerelateerd richting, woningen ontwikkeld. De ruimte rond de woningen wordt openbaar toegankelijk en krijgt een parkachtige inrichting.
Het plangebied wordt verbonden met de dijk door een nieuwe oprit voor voetgangers en fietsers.
Om sluipverkeer door de kern en over de dijk te voorkomen heeft de nieuwe uitbreiding slechts één toegangsweg. Dit is een verbinding via de Jachtsloot. De weg ligt langs de houtsingel en vertakt zich vervolgens in noord-zuidlopende zijwegen. Deze zijwegen zijn gebundeld met de groenblauwe zones. Een calamiteitenuitgang wordt gerealiseerd richting Korenstraat en mogelijk de Kamersteeg.
Extra voorzieningen voor het langzaamverkeer zijn een op-/afrit van de dijk, het pad richting Kamersteeg en een door het plangebied snijdende as in oost-westrichting. Deze as ligt in het verlengde van de toegangsbrug naar het bijzonder woonproject in de driehoek en kan in de toekomst worden doorgetrokken.

4.4 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan voor de eerste fase gaat uit van een ontwikkeling van een driehoekig perceel gelegen aan de Buitendijk en de eerste strook ten oosten daarvan.

Driehoekig perceel
Het driehoekig perceel heeft een afwijkende vorm in het geheel van noord-zuidgeoriënteerde percelen. Deze verbijzondering is ook in het stedenbouwkundig plan doorgevoerd. Er is gekozen om slechts een deel van het perceel te bebouwen en de overige ruimte groen in te richten. De bebouwing bestaat uit een statig ‘landhuis’ met een voorhof met rijenwoningen. Kenmerkend voor de Buitendijk is dat aan de oostzijde geen bebouwing parallel aan de dijk staat. Dit gegeven wordt gerespecteerd in het nieuwe plan.
De voorhof bestaat uit grondgebonden rijwoningen en hierachter staat een verbijzondering in de vorm van een appartementengebouw.
De rijwoningen bestaan uit een laag met kap. Het appartementengebouw is opgebouwd uit drie lagen met een kapverdieping.
De verbijzondering in de hoogte is een reactie op de langzaamverkeer-as door de wijk in oost-westelijke richting. Het appartementengebouw staat dan ook in deze as.

Het appartementencomplex staat op een parkeerplint. Deze plint steekt circa 1 meter boven maaiveld uit. De grens tussen de bebouwing en het omliggende groen is hard.

Om de ruimte rondom het bijzondere woonproject ook daadwerkelijk groen te houden is gekozen om het parkeren voor bewoners deels onder het gebouw te situeren. Hier hebben de bewoners een parkeerplaats en een berging tot hun beschikking. De toegang tot de parkeervoorziening voor auto- en fietsverkeer is gesitueerd aan de voorzijde van het landhuis. Bezoekers parkeren de auto op maaiveld in de voorhof. De langzaamverkeer-as door de wijk komt uit op de hof. Het verkavelingsplan geeft een indicatief beeld van de toekomstige situatie.

Rechthoekig perceel
De rechthoekige percelen in de eerste en tweede fase hebben verschillende breedtematen. Door deze maten te respecteren in het stedenbouwkundig plan ontstaat steeds weer een specifieke opgave.
Het realiseren van een bouwblok in noord-zuidrichting is dan ook een passende invulling voor de strook. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het deel aan de Kamersteeg en een deel binnen de nieuwe woonwijk.
De Kamersteeg is een agrarisch lint met daaraan verspreid staande boerderijen en stallen. Deze agrarische omgeving en het groene karakter zijn kenmerkend voor de Kamersteeg. Aan de zuidzijde van de Kamersteeg zijn woningen gepland die aansluiten op het bestaande karakter. Hier wordt een aantal boerderijachtige woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een lage goot en een hoge kap. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
De woningen staan aan de Kamersteeg en sluiten qua richting niet aan op de Buitendijk. Tussen de Kamersteeg en de woonwijk wordt een voetfietspad gerealiseerd.
Ten zuiden van de nieuwe boerderijachtige woningen worden vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen bieden een voorkant naar de nieuwe woonwijk.

Aan de zuidzijde van het plangebied worden woningen gerealiseerd met een duidelijke kop aan het water. Hiertussen worden rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen gebouwd. De rijwoningen vormen het decor voor de ontwikkeling van de driehoek. Deze woningen staan in korte rijtjes van twee lagen met een kap. Het heeft de voorkeur de garages te realiseren in 1 laag met kap, waardoor voldoende massa wordt verkregen als tegenhanger van de open driehoek. Aan de oostzijde worden twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen gerealiseerd in twee lagen met kap.
Het bouwblok benadrukt de rechte lijnen van het bestaande agrarische landschap. De woningen staan dan ook in een rechte rooilijn. Binnen deze massa wordt ernaar gestreefd om deze individuele woningen te benadrukken. Bij voorkeur hebben de woningen dwarskappen.
De kopwoningen aan de noordzijde van het bouwblok staan op een breed kavel. De woningen hebben een extra kamer op de begane grond. Deze ruimte bestaat uit 1 laag met eventueel een kap en heeft minimaal ramen aan de noordzijde.
De zuidzijde van de locatie ligt relatief laag en hier wordt dan ook water gerealiseerd. Dit water zal in verbinding staan met de Jachtsloot. De zuidelijke kop van het bouwblok vormt een verbijzondering van het bouwblok. De drie vrijstaande woningen staan vertand ten opzichte van elkaar in het water. De grens tussen water en gebouw is hard.
Rondom het bouwblok ligt een woonstraat ter ontsluiting. Het parkeren voor de rijwoningen geschiedt haaks op de rijweg. De hoekwoningen van de rijtjes hebben een oprit en daar wordt geparkeerd deels op eigen terrein.

Bij de twee-onder-één-kapwoningen wordt geparkeerd deels op eigen terrein en deels aan de straat.
Het bouwblok wordt doorsneden door de langzaamverkeerroute. Aan weerszijden van het voet-/fietspad ligt een groene berm.

Het architectonisch streefbeeld en overige beeldkwaliteitsaspecten zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitplan (6 mei 2006, BRO).

Indicatief beeld verkaveling

4.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Jachtsloot aan de zuidzijde van het plangebied. Deze wijkontsluiting betreft een 30 km-zone en heeft twee noordelijke aftakkingen in de eerste fase. Vanaf deze woonstraten worden de woningen ontsloten.
Langs de wijkontsluiting ligt een voetpad; fietsers rijden op de rijbaan. In het verlengde van de wijkontsluiting ligt een voet-fietspad naar de Buitendijk. Een calamiteitenuitgang wordt gerealiseerd richting Korenstraat en richting de Kamersteeg.

Dwars door het plangebied in oost-westelijke richting ligt een voet-/fietspad. In het noorden ligt een voet-/fietspad naar de Kamersteeg.

In het totale plan wordt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Deze norm wordt gerealiseerd deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte. Een oprit op eigen terrein is gerekend als 1 parkeerplaats. De tweede parkeerplaats is dan gerealiseerd op openbaar terrein. Een oprit waarbij twee auto's naast elkaar kunnen worden opgesteld, is gerekend als 2 parkeerplaatsen.
De woningen in de driehoek hebben alle 2 parkeerplaatsen onder het gebouw.
Met deze norm wordt ruim voldaan aan de huidige parkeerbehoefte en worden reserves geboden voor (eventueel verruimde) toekomstige parkeerbehoeftes.

4.6 Duurzaamheidsprincipes

Duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau is bereikt door het reageren op het rechtlijnige, strenge patroon dat nog net zo is als 150 jaar geleden. De kavelgrenzen zijn daarmee erg kenmerkend voor het gebied. Door deze verdeling als basis te gebruiken voor het ontwerp ontstaat maatwerk en blijft de kavelverdeling herkenbaar, ook in de toekomst.
Er is in het plan een ruime parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Deze norm is ruim en biedt dus reserve voor de toekomst. Daarmee kan het plan ook in de toekomst functioneren zonder dat er concessies moeten worden gedaan aan bijvoorbeeld het wijkgroen.
De woningen in de oostelijke bouwstrook zijn oost-west georiënteerd. De kappen echter worden bij voorkeur zoveel mogelijk op het zuiden gericht. De toepassing van pv- en zonnecellen biedt dan mogelijkheden voor het benutten van zonne-energie. Ook zijn er uitstekende mogelijkheden bij de zuidelijke bouwstrip in de driehoek voor actieve en passieve zonne-energie.
Het hemelwater dat valt op de verharding en daken, wordt opgevangen in de sloten. Zo kan het water lang in het gebied blijven en kan uitdroging bij warm weer worden voorkomen. De sloten worden begeleid met knotwilgen en halen zo de sfeer van het agrarische landschap de wijk binnen, waardoor een kenmerkend en fraai woongebied ontstaat.

5 MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone langs de Buitendijk en Kamersteeg. Het plangebied is gelegen buiten het onderzoeksgebied van de A27 gelegen. Wegen binnen het plangebied worden als 30 km-zone ingericht en de woningen komen binnen de bebouwde kom te liggen.
In november 2006 heeft een onderzoek met betrekking tot het verkeerslawaai plaatsgevonden door Grontmij. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Roode Camer te Hank d.d. 3 november 2006.
Uit het onderzoek is naar voren gekomen, dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Buitendijk maximaal 47 dB(A) en ten gevolge van de Kamersteeg maximaal 43 dB(A) bedraagt. De geluidsbelasting ten gevolge van beide wegen is in overeenstemming met de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) conform de Wet geluidhinder.

Conclusie
Op basis van het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden, dat er voor de realisering van het bestemmingsplan geen akoestische belemmeringen zijn.

5.2 Geurhinder veehouderijen

Via een quickscan is in beeld gebracht dat de wettelijke norm op het gebied van geur volgens de Wet geurhinder (deze bedraagt 2 ouE/m^3) ter plaatse van een deel van het plangebied Roode Camer (nabij de Kamersteeg) wordt overschreden. De wet biedt de mogelijkheid een hogere geurbelasting vast te stellen. Daartoe moet een geurverordening worden opgesteld die wordt onderbouwd door middel van een gebiedsvisie. De Roever Milieuadvisering heeft een gebiedsvisie opgesteld.

De gebiedsvisie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:
- De aangepaste geurnormen en afstanden moeten maximale ruimte bieden aan de nieuwbouwplannen.
- De geursituatie in het plangebied moet nu en in de toekomst acceptabel zijn.
- De omliggende veehouderijen mogen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

De in de gebiedsvisie voorgestelde aanpassingen van de geurnormen en afstanden voldoen aan de drie bovenstaande uitgangspunten.

Vaststelling Geurverordening
Bij besluit van 7 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Werkendam de Geurverordening vastgesteld en in dat kader besloten de huidige geurnorm voor de geurgevoelige objecten in het plangebied Roode Camer en het aangrenzende toekomstige plangebied te wijzigen van 2 ouE/m^3 in 4,5 ouE/m^3.

Hiertoe heeft de gemeenteraad het volgende overwogen.
De norm van 2 ouE/m^3 geldt overigens voor stedelijk gebied. In het buitengebied geldt een wettelijke norm van 8 ouE/m^3. Het leefklimaat in het plangebied is met deze geurnorm nog acceptabel.

Het gebied kan ook worden gezien als een soort kernrandzone tussen de oorspronkelijke bebouwde kom en het buitengebied.
Met deze geurnorm valt het volledige plangebied Roode Camer, maar ook een mogelijke toekomstige vergroting van het plangebied buiten de huidige en toekomstige geurcontouren van de aanwezige veehouderijen.

De nieuwe geurnorm levert geen belemmeringen op voor de groeimogelijkheden van de veehouderijen. Bij het bepalen van de geurbelasting is namelijk uitgegaan van maximale benutting van de (bouw)mogelijkheden van de betreffende bedrijven.
Voor bepaalde diersoorten werkt de Wet geurhinder in plaats van met geurbelasting nog met afstanden. Hoewel die diersoorten (bijvoorbeeld paarden) bij de bestaande in de berekening betrokken bedrijven niet wordt gehouden, is wellicht een omschakeling in de toekomst denkbaar.
Om die reden is ook bezien wat de consequenties voor de woningbouwontwikkeling zijn ingeval van omschakeling bij de bestaande agrarische bedrijven. Daaruit blijkt dat alleen voor een eventuele tweede fase (waarvoor nog geen bestemmingsplan in voorbereiding is) sprake is van een overschrijding van de afstandsnormen.
Met de Geurverordening kunnen deze afstanden worden verkleind. Ook deze aanpassing levert geen belemmeringen op in de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen. Het leefklimaat bij aanpassing van deze afstand (50 in plaats van 100 meter) is nog acceptabel.

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 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 21ste 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.
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.

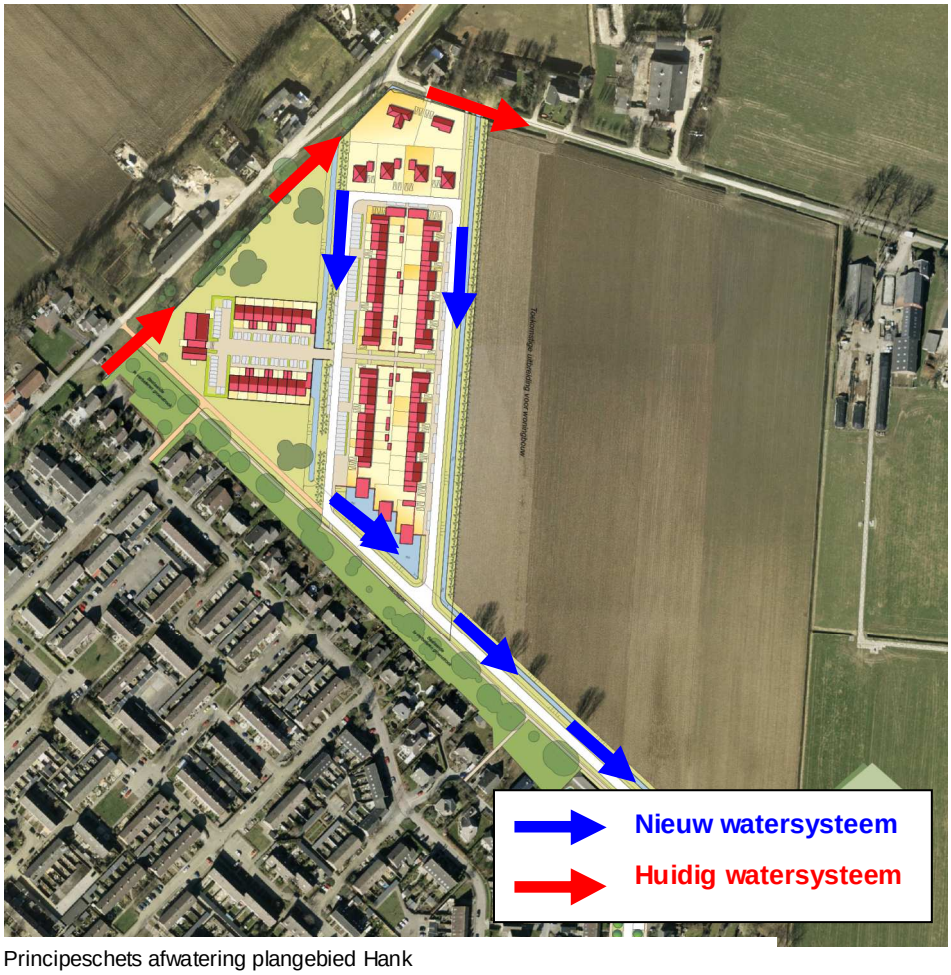
Bij de opdracht voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan zijn deze eisen en informatie aan het stedenbouwkundig bureau doorgegeven en toegelicht.
Vervolgens is het plan in verschillende fasen met waterschap Rivierenland besproken. Eerst is de structuurschets aan de orde geweest, later gevolgd door het conceptverkavelingsplan. 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 verkavelingsplannen.

Huidige situatie
Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van het dorp Hank, op percelen die nu in agrarisch gebruik zijn. Er is nauwelijks open water in het plangebied aanwezig. Aan de westzijde bevindt zich een greppel en aan de noordzijde een sloot. De afwatering vindt plaats via sloten buiten het plangebied in zuidoostelijke richting, naar de watergang ten noorden van de Jachtsloot. In het plangebied en omgeving is sprake van een winter- en een zomerpeil. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld, maar in droge perioden ligt de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

Het gebied is kwelgevoelig en er is sprake van kweldruk.
Er bevindt zich ten oosten van het plangebied een overstort, maar deze heeft geen invloed op de waterkwaliteit in het plangebied.

Plangebied		
Grondsoort:	Mn15A lichte zavel, profielverloop 5	
Grondwatertrap VI:	GHG 40 – 80 cm min maaiveld GLG > 120 cm min maaiveld	(meting winter gem. 92 cm)
Peilvak 81:	zomerpeil 1.00 – NAP winterpeil 1.30 – NAP	
Gemiddelde maaiveldhoogte:	woongebied 0.72 + NAP t.p.v. watergang zuidoostelijk deel 0.10 + 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.
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 aangesloten, 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 niet geschikt om de kwantitatieve wateropgave van de kern Hank te compenseren in de nieuwe wijk.



Principeschets afwatering plangebied Hank

Ontwerp watersysteem en inrichting
Het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk is in relatie met het ontwerp van het watersysteem tot stand gebracht en is noord-zuid gericht. In overleg met de waterbeheerder (Waterschap Rivierenland) en met inachtneming van de randvoorwaarden is de afwatering naar de zuidoostelijk gelegen watergang (achter de Jachtsloot) gericht. Verder wordt in de wijk nieuw oppervlaktewater aangelegd, om in de bergingsbehoefte te voorzien.
In bovenstaand figuur is het watersysteem schematisch aangegeven. De blauwe pijlen duiden op het nieuwe watersysteem, de rode pijlen geven de huidige situatie weer.
De bestaande greppel en sloot aan de west- en noordzijde van het plangebied blijven gehandhaafd. Zij wateren via twee nieuwe sloten en een waterpartij af op de nieuwe watergang langs de toegangsweg in het zuidoostelijk deel van het gebied. Mocht in de praktijk blijken dat de sloot langs de Kamersteeg te weinig watervoerend wordt, dan zal hier een extra kunstwerk worden aangebracht.
Vanuit het stedenbouwkundig ontwerp worden de noord-zuid gelegen sloten in een dorpslandschappelijke sfeer ingericht, met relatief steile taluds beplant met knotwilgen. De waterpartij in het zuidelijk deel heeft een meer stedelijk karakter.

Aan de noordelijke oever staan de nieuwe woningen met de gevel in het water en de oeverbescherming zal in strakke harde materialen worden uitgevoerd. De zuidelijke oever van de waterpartij daarentegen is flauw en wordt natuurlijk ingericht.
De watergang langs de toegangsweg heeft langs de wegzijde een relatief flauwe oever. Aan het eind van deze watergang wordt een kunstwerk geplaatst waarmee de waterafvoer beperkt wordt tot 1,5 l/s/ha.

Waterberging
In onderstaand schema is aangegeven wat de benodigde waterberging in het plan is en hoeveel berging in oppervlaktewater (taluds niet meegerekend) wordt gerealiseerd.

	gehele plan
Verhard oppervlak	2,23 ha
Waterberging minimaal benodigd	0,33 ha
Waterberging in het plan (gemeten op de waterlijn, exclusief berging in taluds)	0,40 ha

Overige afspraken
Op dit moment wordt het beheer van water in de kernen 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 watergangen in het plangebied zal vooral met een kraan vanaf de weg plaatsvinden. Voor het beheer van de waterpartij aan de zuidzijde wordt mogelijk ook een maaiveegboot ingezet.

5.4 Archeologische verwachtingen

Het gebied heeft een lage en middelhoge (voor een beperkt deel) archeologische verwachtingswaarde. De Buitendijk is in cultuurhistorische opzicht een belangrijk element.

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 de locatie. 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.

<u>Conclusies bureauonderzoek</u>
Het onderzoeksgebied is vrijwel geheel gelegen op de Dussen-stroomgordel (actief 3000-1760 BP). De stroomgordel wordt echter afgedekt door een meer dan 1 meter dikke laag estuariumafzettingen uit de periode 1421-1646. Op enkele plaatsen is deze laag waarschijnlijk dunner of afwezig. Dit waren de hoogste delen van de stroomgordel die niet of nauwelijks overstroomd zijn geweest. Door kunstmatige ophoging zijn ze wellicht bewoonbaar gebleven.
Er zijn geen vindplaatsen en/of archeologische terreinen bekend uit het onderzoeksgebied zelf.
De Dussen-stroomgordel is vanaf de Romeinse Tijd vrij intensief bewoond geweest. Dit blijkt uit de vele vondsten die elders op de stroomgordel gedaan zijn.

Ten westen van de locatie is wellicht het verdronken dorp Heeraartswaarde in de ondergrond aanwezig.
Voor de gehele locatie geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden, met name vanaf de Romeinse Tijd. Gezien enkele IJzertijdvondsten elders op de Dussen-stroomgordel, kunnen vondsten uit deze periode niet uitgesloten worden.

Conclusies veldonderzoek
In verschillende boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op menselijke bewoning in het verleden. Het betreft een spinsteen, fragmenten baksteen en houtskool. De indicatoren kunnen afstammen uit de periode Romeinse Tijd – Vroege Middeleeuwen.
De indicatoren bevinden zich onder de estuariumafzettingen in de top van de afzettingen van de Dussen-stroomgordel op een diepte van 1,60 meter onder het maaiveld, circa 0,6 meter beneden N.A.P.
De bovenzijde van de oeverafzettingen is deels verspoeld en enigszins geerodeerd. Hierbij zal eveneens een deel van de archeologische waarden verspoeld en geërodeerd zijn. Dieper is het bodemprofiel intact en diepere archeologische waarden kunnen dus intact aangetroffen worden.
In het overige deel van de locatie zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
In het plangebied zijn op de meeste plaatsen onder de estuariumafzettingen oeverafzettingen van de Dussen-stroomgordel aangetroffen. Het zuidwestelijk deel van de locatie bevindt zich naast de stroomgordel in een komgebied.
Voor het plangebied wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het najaar van 2006.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar het complete rapport ‘Inventariserend archeologisch onderzoek’ van BAAC april 2005, rapportnummer 05.015

Conclusies proefsleuvenonderzoek
De waardering van het onderzoeksterrein is conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) uitgevoerd. Hierbij wordt gekeken naar verschillende zaken zoals de gaafheid van de vindplaats, de conservering van de sporen en het vondstmateriaal, de zeldzaamheid van hetgeen is aangetroffen etc.

Van het onderdeel beleving kan er over het aspect schoonheid moeilijk iets gezegd worden, omdat de sporen zich onder de grond bevinden. Er is wel sprake van een bepaalde herinneringswaarde. De St. Elizabethsvloed heeft de (ontstaans)geschiedenis van het landschap sterk beïnvloed. De combinatie van de Buitendijk en het aangrenzende laag liggende komgebied geeft een goed idee van de strijd die hier is geleverd tegen het water.

Bij het onderdeel fysieke kwaliteit scoort gaafheid gemiddeld. De St. Elizabethsvloed heeft de aangetroffen sloten sterk uitgesleten en wellicht de laklaag op de oeverwal weggeslagen. Het 1,60 meter dikke pakket van estuariene sedimenten en de hoge grondwaterstand hebben wel gezorgd voor een uitstekende conservering van sporen en alle vondstcategorieën.

Bij het onderdeel inhoudelijke kwaliteit scoren zeldzaamheid en informatiewaarde laag. De ensemblewaarde ligt hoger. De aangetroffen stortlaag kan in verband staan met de versterkte woontoren uit de Late Middeleeuwen aan de andere kant van de Buitendijk en/of het bijbehorende verdronken Middeleeuwse dorp Heeraartswaarde.

Aan de hand van de waardering en aangezien er geen bewoningssporen zijn aangetroffen, luidt de onderzoeksconclusie dat het niet noodzakelijk is om verder archeologisch onderzoek op het terrein te laten uitvoeren.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar het complete rapport 'Inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven' van BAAC januari 2007, rapportnummer 06.303.

5.5 Bodem

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan zijn er enkele bodemonderzoeken verricht om de bodemkwaliteit ter plaatse ter beoordelen. Het betreffen de volgende rapporten:
- Verkennend bodemonderzoek 'Perceel aan de Buitendijk te Hank', (11 september 2003, Inpijn-Blokpoel B.V.);
- Verkennend bodemonderzoek 'Locatie op de hoek van de Buitendijk met de Kamersteeg te Hank', (13 oktober 2003, Inpijn-Blokpoel B.V.);
- Verkennend bodemonderzoek 'Perceel aan de Kamersteeg te Hank', (6 januari 2004, Inpijn-Blokpoel B.V.).

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

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 Roode Camer grenst aan de bebouwde kom van Hank. 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 akker. In het zuiden is langs de bebouwde kom een groensingel aanwezig. De geplande ruimtelijke ingreep bestaat uit het realiseren van een nieuwe woonwijk, waarbij ook nieuwe water- en groenstructuren worden gecreëerd.

De bestaande groensingel en waterlopen worden gehandhaafd en blijven onaangetast.

Op circa 500 meter ligt ten westen van het plangebied een uitloper van het Natura 2000-gebied 'Biesbosch' dat als zodanig wordt beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet en daarnaast ook deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Negatieve effecten op dit beschermde gebied worden niet verwacht, mede vanwege het ontbreken van een hydrologische relatie tussen het plangebied en het natuurgebied. 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 en mogelijk enkele vissoorten. Mede door het handhaven van belangrijke landschapselementen zoals de aanwezige opgaande beplanting en waterlopen, zijn geen negatieve effecten op vissen, vleermuizen en de meeste vogelsoorten te verwachten. Met eventueel aanwezige weidevogels, die in het open veld/akker broeden kan rekening worden gehouden door verstorende werkzaamheden uit te voeren buiten de broedtijd (circa maart t/m juli). Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Conclusie
De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Belemmeringen vanuit de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet zijn niet aan de orde of kunnen eenvoudig in het uitvoeringstraject worden voorkomen. Hierdoor zijn geen belemmeringen voor het project aan de orde.

5.7 Luchtkwaliteit

In opdracht van de gemeente Werkendam heeft de Regionale Milieudienst West-Brabant op 20 maart 2006 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in verband met het plan om woningen te bouwen ten zuidoosten van de Buitendijk, ten noorden van de Jachtsloot te Hank.

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. In de toelichting van artikel 21 is aangegeven dat de kwaliteitscriteria met de in Nederland in gebruik zijnde modellen CAR en VLW kunnen worden gehaald.
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 4.0. Het programma is gemaakt door TNO. Met behulp van CAR worden de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen, als gevolg van het wegverkeer, berekend.
Zonodig kunnen daarbij nog de concentraties als gevolg van andere bronnen van luchtverontreiniging worden opgeteld.
TNO geeft in de handleiding bij het programma aan, dat CAR II is ontwikkeld als een screeningsmodel, dat wil zeggen als een eenvoudig hanteerbaar model waarmee op een snelle manier inzicht kan worden verkregen in de luchtkwaliteit in straten en langs verkeerswegen. Het is niet het meest nauwkeurige model dat beschikbaar is voor de berekening van concentraties langs verkeerswegen.

Hiervoor zijn uitgebreidere analytische of numerieke modellen (zoals bijvoorbeeld het TNO-Verkeersmodel) of Computational Fluid Dynamics (CFD)-modellen beschikbaar of kan windtunnelonderzoek worden uitgevoerd.
De concentraties in straten en langs wegen kunnen ook worden vastgesteld met behulp van metingen. TNO geeft aan dat het CAR II-model kan worden gebruikt voor:
- de rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit;
- het inzicht krijgen in de huidige luchtkwaliteit in de straat of langs een weg;

- het zichtbaar maken van de gevolgen van beslissingen op het gebied van het wegverkeer op de luchtkwaliteit en
- het krijgen van gevoel voor de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in de toekomst.

Het computerprogramma CAR II, versie 4.0 biedt de mogelijkheid om de luchtkwaliteit te berekenen voor toekomstige situaties. De keuze is echter beperkt tot enkele jaartallen, namelijk de jaren 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.
Om toch een uitspraak te kunnen doen over de te verwachten concentraties in 2007 (het jaar waarin de nieuwe woningen naar verwachting in gebruik zal worden genomen), zijn de concentraties berekend voor 4 situaties in het verleden, namelijk in 2001 t/m 2004, en voor de toekomstige situatie in 2010. Door middel van interpolatie zijn de concentraties in de tussenliggende jaren bepaald. Bij wijze van extra doorkijk naar de toekomst zijn ook voor 2015 de concentraties berekend.

Uitgangspunten uitbreiding Roode Camer
Er wordt beoogd om in het plangebied, ten zuidoosten van de Buitendijk, ten noorden van de Jachtsloot, de bouw van circa 90 woningen mogelijk te maken.
De eerste nieuwe woningen zullen naar schatting in 2009 in gebruik kunnen worden genomen.
De woningen zullen worden ontsloten aan de zuidzijde via de Jachtsloot.
Het autoverkeer van en naar de nieuwe woningen zal zich bewegen over de Jachtsloot in westelijke en in oostelijke richting.

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

Aldus zijn er 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 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.

Berekening effect verkeersaantrekkende werking woningen
De woningen worden ontsloten aan de zuidzijde via de Jachtsloot.
Het autoverkeer van en naar de nieuwe woningen zal zich bewegen over de Jachtsloot in westelijke en in oostelijke richting. Uitgaande van 5 autobewegingen per woning per dag, komt het extra aantal autobewegingen van en naar de woningen op 450 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 heersende verkeersbeeld c.q. tot de eerste kruising. Derhalve is het onderzoek in dit geval beperkt tot de Jachtsloot.
Uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat langs het noordelijk deel van de Jachtsloot in 2007 en daarna geen overschrijding van de grenswaarden zal optreden. Het verkeer van en naar de woningen leidt daar niet tot een toename van het aantal dagen waarop de 24-uurgemiddelde concentratie van fijn stof groter is dan 50 µg/m^3.
Langs het oostelijk deel van de Jachtsloot zal in 2007 en daarna (tot 2015) overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde optreden. Het verkeer van en naar de woningen zal in 2007 en de daarop volgende jaren niet leiden tot een toename van het aantal dagen waarop de 24-uurgemiddelde concentratie van fijn stof groter is dan 50 µg/m^3.
Langs het westelijk deel van de Jachtsloot zal in 2007 en daarna (tot 2015) overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde optreden. Het verkeer van en naar de woningen zal in 2007 en de daarop volgende jaren niet leiden tot een toename van het aantal dagen waarop de 24-uurgemiddelde concentratie van fijn stof groter is dan 50 µg/m^3.

Conclusie
De locatie ligt in een gebied waar in de bestaande situatie geen sprake is van overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde voor fijn stof. De realisatie van het plan zal niet leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit op de locatie.
Langs de aan- en afvoerroute van de planlocatie is sprake is van overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, maar de realisatie van het plan zal niet leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit langs die wegen.
Ingevolge artikel 7, derde lid, sub b van het Besluit luchtkwaliteit 2005 kan de gemeente in een dergelijk geval het voor de bouw benodigde besluit in het kader van de ruimtelijke ordening nemen, zonder daarbij de grenswaarden in acht te nemen.

Nieuwe wetgeving
Het luchtkwaliteitsonderzoek van 20 maart 2006 is inmiddels achterhaald door het van kracht worden van de nieuwe wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van circa 74 woningen. Hiermee wordt het aantal van 500 woningen niet overschreden. Onder de nieuwe regelgeving is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek derhalve niet langer noodzakelijk.

5.8 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen
Binnen de invloedsfeer 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.

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 (agrarische) bedrijvigheid

In het kader van de hinderlijke (agrarisch) bedrijvigheid zijn geen belemmeringen in of rond het plangebied aanwezig die een nadelig effect hebben op de voorgestelde planontwikkeling.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die een nadelige invloed hebben op de planontwikkeling

6 EXPLOITATIE

Voor de opstelling van dit bestemmingsplan is een exploitatieopzet vervaardigd. Uit de stukken blijkt dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.
De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente en zullen ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwplannen bouwrijp worden doorverkocht. De kosten van het bouwrijp maken zijn in de grondprijs verwerkt. Het verhaal van kosten van onder meer openbare voorzieningen is zodoende voldoende zekergesteld. Er behoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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 is 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 vier bestemmingen en een dubbelbestemming 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’ en de aanduiding ‘langzaamverkeersverbinding’ mogen, binnen een afstand van niet meer dan 5 meter ter weerzijde van de aanduiding, een hoofdverkeersontsluiting respectievelijk een langzaamverkeersverbinding 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 regels 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. Tevens mogen ter plaatse van de aanduidingen 'langzaamverkeersverbinding' en 'calamiteitenontsluiting' deze voorzieningen worden aangelegd.

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 0,27 ha aan retentiegebied aanwezig moet zijn.

Beschermingszone waterkering (dubbelbestemming)
Deze bestemming ligt op en langs de bestaande dijk in het plangebied. De bestemming is erop gericht de belangen van de dijk en regionale waterkering te verzekeren. Deze bestemming is een dubbelbestemming.
Dit houdt in dat naast de overige aan de gronden gegeven bestemmingen ook het bepaalde in deze dubbelbestemming van toepassing is. Dit heeft gevolgen voor de directe bouwmogelijkheden binnen de onderliggende bestemmingen. Er mag uitsluitend worden gebouwd indien hiervoor ontheffing is verleend en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.
Daarnaast is binnen deze bestemming een aanlegvergunningenstelsel 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 belangen van de waterkering.

8 PROCEDURES

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Roode Camer (Hank)’ heeft in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn door drie personen inspraakreacties ingediend.
Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg toegezonden naar de verschillende instanties.

De samenvatting van de reacties en de beantwoording hiervan zijn in bijlagen 1 en 2 van deze toelichting opgenomen.
Het advies van het Waterschap alsmede de reactie daarop zijn in bijlage 3 opgenomen. Het advies heeft geleid tot enkele aanpassingen in toelichting en regels.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Roode Camer (Hank)’ heeft met ingang van 14 november 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen hebben 14 personen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Roode Camer te Hank’.
De zienswijzen van S.A.W. van Velthoven van Koningshoeve VOF en van Woonlinie zijn gegrond verklaard en hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Het betrof het aspect geurhinder (toelichting) respectievelijk de nokhoogte van grondgebonden woningen en de situering van bijgebouwen vóór de voorgevel bij grondgebonden woningen in de driehoek (regels en kaart).

Rosmalen, juli 2009 Vastgesteld: 7 juli 2009
Croonen Adviseurs b.v.

Bijlage 1

Verslag inspraak

Bijlage 2

Verslag vooroverleg

Bijlage 3

Reactie waterschap en beantwoording