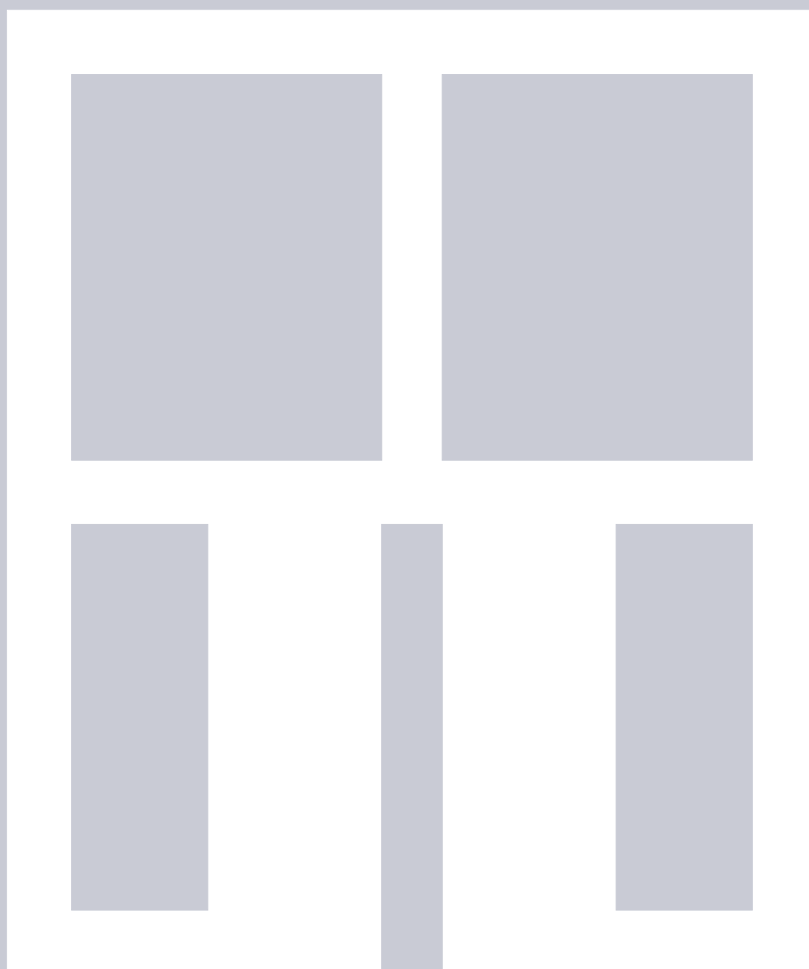


GEMEENTE WERKENDAM
BESTEMMINGSPLAN “ZANDWEIDE” (DUSSEN)



GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN)

GEGEVENS GEMEENTE

naam : Gemeente Werkendam
contactpersoon : Anja Hoeke
adres : Postbus 16
postcode : 4250 DA
plaats : Werkendam

telefoon : (0183) 507 200
fax : (0183) 507 300
e-mail : anja.hoeke@werkendam.nl
internet : http://www.werkendam.nl/

GEGEVENS ONTWERPER

naam : ADVIESBUREAU CUIJPERS
auteur : ir J.J. Cuijpers, drs. M.J.A. Beetsma, drs. J. de Jong
techniek : D. Nouwens, ing. E. Wilmsen
adres : Leeghwaterlaan 26
postcode : 5223 BA
plaats : 's-Hertogenbosch

telefoon : (073) 621 42 65
fax : (073) 621 15 92
e-mail : info@adviesbureaucuijpers.nl
internet-site : www.adviesbureaucuijpers.nl
projectnummer : 12.050

KWALITEITSGARANTIE

Adviesbureau Cuijpers bezit het kwaliteitscertificaat ISO 9001. De paraaf in de kolom "val" in onderstaande staat geeft aan, dat het navolgende document gecontroleerd en goed bevonden is overeenkomstig het kwaliteitssysteem van Adviesbureau Cuijpers. Toch kan het voorkomen dat er onvolkomenheden in de rapportage voorkomen. Adviesbureau Cuijpers stelt het zeer op prijs als u geconstateerde onvolkomenheden meldt. Adviesbureau Cuijpers kan geen verantwoordelijkheid nemen voor verkeerd gebruik van exemplaren van vervallen versies.

PLANGEGEVENS

in ontwerp ter inzage :
vastgesteld :
goedgekeurd :
onherroepelijk :

versie	revisiedatum	Inhoud en status	val.
versie 1	20 03 2006	Concept voorontwerpbestemmingsplan	
versie 2	25 05 2006	aangepast concept voorontwerpbestemmingsplan	
versie 3	12 06 2006	Enkele tekstuele aanpassingen - voorontwerpbestemmingsplan	
versie 4	08 12 2006	Verwerking overleg en inspraak - ontwerpbestemmingsplan	
Versie 5	19 12 2006	Aangepaste plankaart - ontwerpbestemmingsplan	
Versie 6	26 03 2007	Aangepast n.a.v. raadsbesluit - vastgesteld bestemmingsplan	
versie 6 bestaat uit:			
(deel)document	versienummer	versiedatum	bestand
Toelichting			
Bijlagen 1, 2 bij de toelichting	versie 5	26 03 2007	Bptoe-v5.doc
Bijlagen 3 en 4 bij de toelichting	versie 5	26 03 2007	Bijlagen-toe-v5.doc
Voorschriften	-	-	(analoog)
Plankaart	versie 5	26 03 2007	Bpvoo-v5.doc
	versie 6	26 03 2007	12050pk-versie 6.dwg

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN)

TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Voorgeschiedenis	5
1.1.1	plangeschiedenis	5
1.1.2	probleemschets	5
1.2	Doel	5
1.3	Situering en begrenzing plangebied	5
1.4	Onderzoek en kwaliteitsaspecten	7
1.4.1	Het uitgevoerde onderzoek en de status van de documenten	7
1.4.2	Onderzoeks- en ontwerpmethoden	7
1.4.3	Kwaliteitsaspecten - Kwaliteitsnormen en basisdocumenten	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Streekplan	10
2.2.2	Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena	12
2.2.3	Cultuurhistorische Waardenkaart	13
2.2.4	Natuurgebiedsplan en Beheersgebiedsplan	15
2.2.5	Water in Beeld	15
2.2.6	Aardkundige Waardenkaart	15
2.3	Regionaal beleid	16
2.3.1	StructuurvisiePlus "Land van Heusden en Altena"	16
2.4	Geformaliseerd gemeentelijk beleid	17
2.4.1	Kwalitatief Beleidskader woningbouw 2005-2015	17
2.4.2	Groenstructuurplan Werkendam 1998	18
2.4.3	Kadernota Milieu 2005-2009 en Notitie Duurzame Ontwikkeling Woonlocaties	20
2.4.4	Vigerende bestemmingsplannen	21
2.5	Programma	22

3.	HET PLANGEBIED	25
3.1	De bestaande situatie in het plangebied	25
3.1.1	De huidige topografische situatie	25
3.1.2	De huidige functionele situatie	25
3.2	Ondergrond	25
3.2.1	Geologische situatie	25
3.2.2	Bodemopbouw en geohydrologie	26
3.2.3	Bodemkundige situatie	26
3.2.4	Bijzondere aardkundige objecten en structuren	27
3.3	Historische ontwikkeling	28
3.3.1	Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling	28
3.3.2	Stedenbouwkundige ontwikkeling	30
3.3.3	Monumenten en historische bebouwing	30
3.3.4	Bijzondere relict en structuren, ruimtelijke karakteristiek	30
3.3.5	Toponiem 'Zandweide'	30
3.4	Landschappelijke situatie	31
3.4.1	Flora en fauna	31
3.4.2	Landschaps-ecologische structuren	31
3.4.3	Visueel-landschappelijke situatie	31
4.	HET RUIMTELIJK PLAN/BELEIDSVORMING	32
4.1	Beschrijving van het stedenbouwkundig plan	32
4.1.1	Algemeen	33
4.1.2	Planconcept en thematiek	33
4.1.3	Fasering	35
4.1.4	Bebouwing	35
4.1.5	Bereikbaarheid	36
4.2	Milieu en zonering	38
4.2.1	Geluidhinder	38
4.2.2	Bodem	40
4.2.3	Geurhinder	41
4.2.4	Tuinbouw	42
4.2.5	Overige milieuzonering (cat.indeling bedrijven)	42
4.2.6	Luchtkwaliteit	42
4.2.7	Risico's/gevaarlijke stoffen	43
4.2.8	Hogedruk gasleidingen en overige ondergrondse leidingen	44
4.2.9	Straalpaden	44
4.3	Duurzaamheidsaspecten	45
4.3.1	Duurzaamheid volgens het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw	45
4.3.2	Gemeentelijk beleid duurzaamheid	45
4.3.3	Rood-met-groenkoppeling	45
4.3.4	Compensatie aantasting GHS	46
4.4	Archeologie	46
4.4.1	Inleiding	46
4.4.2	Geregistreerde archeologische vindplaatsen	47
4.4.3	Archeologische verwachtingswaarde	47
4.4.4	Beschrijving werkzaamheden	48
4.4.5	Conclusie inventariserend archeologisch onderzoek	48
4.4.6	Conclusie aanvullend onderzoek	49
4.5	Flora en fauna	50

4.5.1	Wettelijk kader	50
4.5.2	Habitatrichtlijngebieden	51
4.5.3	Natuuronderzoek Gemeente Werkendam - Zandweide	51
4.5.4	Specialistisch onderzoek naar vissen en vleermuizen	51
4.6	Waterparagraaf	52
4.6.1	Waterrelevant beleid	52
4.6.2	Proces watertoets	52
4.6.3	Huidige situatie	53
4.6.4	Beschrijving plan	54
4.6.5	Overige afspraken	57
4.6.6	Juridische vertaling	57
4.6.7	reactie wateradvies Zandweide	57
5.	HET BESTEMMINGSPLAN	59
5.1	Plangrens	59
5.2	De plankaart	59
5.3	De voorschriften	59
5.3.1	Opzet	59
5.3.2	Toepassingsbepalingen	60
5.3.3	De bestemming "Woongebied" [artikel 3]	60
5.3.4	De bestemming "Water" [artikel 4]	61
5.3.5	De bestemming "Verkeersdoeleinden" [artikel 5]	61
5.3.6	Algemene bepalingen	61
6.	HAALBAARHEIDSASPECTEN	62
6.1	Economische haalbaarheid	62
6.1.1	Financieel-economische haalbaarheid	62
6.1.2	Eigendom	62
6.1.3	Jurische fasering	62
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	62
6.2.1	Overleg	62
6.2.2	inspraak	64

bijlagen bij deze toelichting:

1. *geraadpleegde bronnen*
2. *lijst van afbeeldingen*
3. *ingekomen adviezen in het kader van het overleg ex artikel 10 BRO.*
4. *verslag van de informatie- en inspraakavond Voorontwerp Bestemmingsplan Zandweide te Dussen, 6 juli 2006*
5. *zienswijzen tegen bestemmingsplan Zandweide.*

Separate bijlagen bij deze toelichting

6. *BAAC. b.v.: Inventariserend archeologisch onderzoek (karterende fase) - diverse locatie (rapportnr. 05.015), 's-Hertogenbosch, april 2005.*
7. *Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten: Stedenbouwkundig plan en beelkwaliteitsplan Dussen Zandweide, Woudenberg, 17 mei 2006.*
8. *Ingenieursbureau Oranjewoud b.v.: Akoestisch onderzoek Ontsluiting Dussen-West, Oosterhout, 12 april 2006.*

9. *MILON milieu-onderzoek b.v.: Verkennend bodemonderzoek aan de Hoek (Sectie S, nummer 790 en 617 gedeeltelijk) te Dussen, Schijndel, 1 oktober 2004.*
10. *Regionale Milieudienst West-Brabant: Luchtkwaliteit Uitbreiding Dussen - ten westen van de Dokter Van Vuurestraat, Roosendaal, 20 maart 2006.*
11. *Staro Bos- en natuurbeheer: Natuuronderzoek Gemeente Werkendam - onderzoeksgebied Zandweide te Dussen, Gemert, april 2006.*
12. *Gemeente Werkendam: Inbreidcapaciteit per 1-1-2006, Werkendam, november 2006.*

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN)

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

1.1.1 Plangeschiedenis

In de Structuurvisie Plus "Land van Heusden en Altena"¹ die voor het grondgebied van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem is opgesteld, zijn, voor zover het het grondgebied van de gemeente Werkendam betreft, zes locaties aangewezen waar woningbouw kan worden gerealiseerd. Voor vijf locaties zijn stedenbouwkundige plannen opgesteld. De verkavelingsplannen zijn op dit moment gereed. De volgende stap is het opstellen van bestemmingsplannen voor de verschillende locaties.

1.1.2 Probleemschets

Eén van de beoogde woningbouwlocaties is ten westen van de kern Dussen gesitueerd. Voor de woningbouwlocatie 'Zandweide' is inmiddels een verkavelingsplan opgesteld. Voor de betreffende locatie dient een bestemmingsplan te worden vervaardigd.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan "Zandweide " (Dussen) is het bieden van een juridisch kader voor de realisering van de woonuitbreiding ten westen van de kern Dussen.

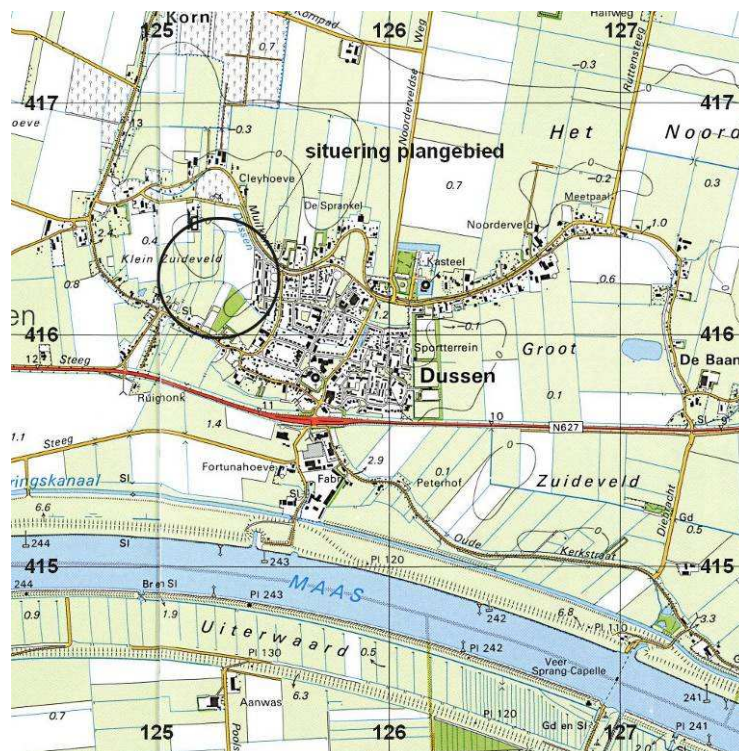
1.3 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Werkendam aan de westzijde van de kern Dussen, in de polder Klein Zuideveld. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich het riviertje de Dusse. De weg parallel aan de Dusse draagt de naam 'Hoek'. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de op een dijk gelegen Dorpsstraat die overgaat in de Dussendijk. De situatie is op afbeelding 1 aangegeven (topografische kaart schaal 1:25.000, blad 44E², topografische atlas³, pag. 18-19, coördinaten 125.190 - 125.410, 416.000 - 417.440). De plangrenzen en de namen van de belangrijkste wegen, zijn weergegeven op afbeelding 2.

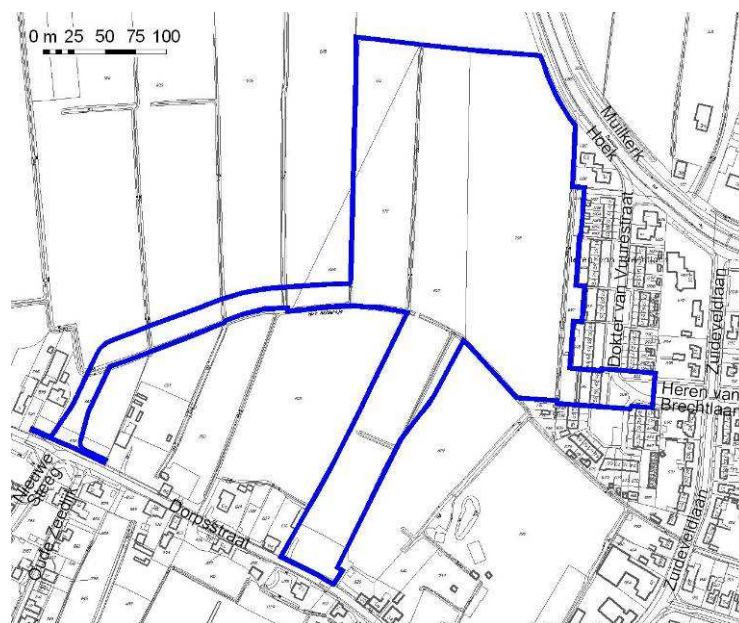
¹ vastgesteld op 27 september 2004 door de gemeenteraad van de gemeente Werkendam

² Topografische Dienst, 1996

³ Topografische Dienst, 1998



Afbeelding 1 Ligging plangebied - Topografische kaart van Nederland



Afbeelding 2 Begrenzing plangebied en straatnamen

1.4 Onderzoek en kwaliteitsaspecten

1.4.1 Het uitgevoerde onderzoek en de status van de documenten

Het onderzoek is gestart met een vooronderzoek (fase 1), waarin alle relevante informatie over het onderwerp werd verzameld (digitale kaartondergrond, milieugegevens, publicaties en ongepubliceerde rapporten). Vervolgens heeft een gebiedsinventarisatie plaatsgevonden (fase 2). Daarna is de van belang zijnde beleidsinformatie vastgelegd en de relevante gebiedsinformatie verzameld en gedocumenteerd. Het verkavelingsplan van Inbo is vervolgens gebruikt bij het opstellen van het *ontwerpbestemmingsplan* (bestaande uit plankaart en voorschriften) en de daarbij behorende toelichting (fase 3).

1.4.2 Onderzoeks- en ontwerpmethoden

De volgende *onderzoeksmethoden* op academisch niveau zijn ingezet in fase 2 en 3:

- *literatuurstudie*: bestuderen van alle relevante literatuur over het plangebied: bodemkundige, geologische, hydrologische, milieukundige, landschapshistorische, (steden)bouwhistorische, landschapsecologische, civieltechnische gegevens;
- *kaart- en aanverwant onderzoek*: bestuderen van (historische) kaarten, kritisch kaartonderzoek, kaartvergelijking;
- *terreininventarisatie*: inventarisatie terreineigenschappen op het gebied van technische infrastructuur, landschappelijke waarden, functionele structuur;

1.4.3 Kwaliteitsaspecten - Kwaliteitsnormen en basisdocumenten

Voor de aangeboden werkzaamheden bestaan diverse wettelijke regelingen, afgeleid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985.

tabel 1 - gehanteerde kwaliteitsnormen/onderzoeksmethoden/basisdocumenten		
nr.	Onderwerp	norm/publicatie/basisdocument
1	algemeen kwaliteitsbeheer	ISO 9001
2	juridische opzet bestemmingsplan	Publicatie "Op dezelfde Leest" – NIROV
3	digitale aanlevering	NEN-normen 1878, 3610 en 3611, IMRO
4	Basisdocument	offerte-aanvraag , d.d. 6 december 2005, kenmerk 9802

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod, alsmede de consequentie voor de woningbouwopgaven in de kern Dussen. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt het verkavelingsplan beschreven, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt het plan beoordeeld op verschillende aspecten, waarbij de vraag wordt beantwoord waarom uitvoering van dit plan ruimtelijk verantwoord is. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de opzet en vormgeving van het bestemmingsplan (bestaande uit

plankaart met voorschriften) wordt onderbouwd. In hoofdstuk 6 volgt een weergave van de haalbaarheidsaspecten (waaronder de resultaten van overleg en inspraak).

2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling

Op 23 april 2004 heeft het kabinet het ontwerp van de Nota Ruimte⁴ vastgesteld en aansluitend op 27 april ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt ('deel 3') van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijke Beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het kabinet richt zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het kabinet heeft een ondergrens gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit, 'de basiskwaliteit'. Hiermee geeft het kabinet aan welke spelregels gelden bij de ontwerpen die zijn gedecentraliseerd en bij de afwegingen die decentrale overheden maken. In de gebieden en netwerken die het kabinet vanuit ruimtelijke optiek van nationaal belang acht, de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS), streeft het rijk in het algemeen naar meer dan basiskwaliteit.

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. De prioriteiten liggen bij de ontwikkelingen van deze nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden.

Het rijk heeft in de Nota Ruimte 20 nationale landschappen aangewezen, waarbinnen de belangrijkste Belvedere- en Unescogebieden liggen. Behoud en versterking van de gebiedseigen kernkwaliteiten in de nationale landschappen staat voorop. De nationale landschappen dienen nog nader begrensd te worden door de provincies, met uitzondering van het 'Groene Hart'.

Het ruimtelijk waterbeleid is gebaseerd op het principe 'meebewegen met en anticiperen op water'. Om de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen, wordt de reeds voor water beschikbare ruimte langs de grote rivieren en de kust behouden. Waar nodig wordt extra ruimte gemaakt.

De kern Dussen maakt geen deel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Dit betekent dat de regievoerende rol van het rijk beperkt is en dat afwegingen in hoge mate decentraal gemaakt mogen worden. Voorwaarde daarbij is wel dat de basiskwaliteit gewaarborgd blijft. Een generieke regel die van rijkswege gesteld wordt, en die relevant is voor onderhavig plan, heeft betrekking op het bundelingsbeleid. Het uitvoeren van het bundelingsbeleid ziet het rijk als taak van de decentrale overheden. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte

⁴ Ministerie van VROM - vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004

wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters van bebouwing daarbuiten.

Ten aanzien van de ondergrond wordt in de Nota Ruimte gesteld dat gemeenten (en provincies) bij de inrichting van stedelijk gebied rekening dienen te houden met het ruimtelijk waterbeleid, dit om nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater te voorkomen. Om te verzekeren dat de basiskwaliteit gewaarborgd blijft, is de watertoets geïntroduceerd. Voor de woonuitbreiding Zandweide betekent dit dat bij de inrichting expliciet rekening gehouden dient te worden met het natuurlijk watersysteem.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan

Het Streekplan Noord-Brabant⁵ (2002), genaamd Brabant in Balans, vervangt het streekplan uit 1992⁶. Hoofddoel van het streekplan is dat er in de toekomst zorgvuldiger moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte. Om dat te bereiken zijn vijf uitgangspunten ('principes') van belang:

- | | |
|---|---|
| 1 | meer aandacht voor de onderste lagen. |
| 2 | zuinig ruimtegebruik. |
| 3 | concentratie van verstedelijking. |
| 4 | zonering van het buitengebied. |
| 5 | grensoverschrijdend denken en handelen. |

Met name de principes 1, 2 en 3 zijn voor het plangebied van belang.

Ad 1 meer aandacht voor de onderste lagen:

- de eerste laag is de bodem onder onze voeten, het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- de tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.
- de derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen.

Ad 2 zuinig ruimtegebruik:

De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom moeten we zuinig omgaan met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik.

Ad 3 concentratie van verstedelijking:

De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en anderzijds de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van

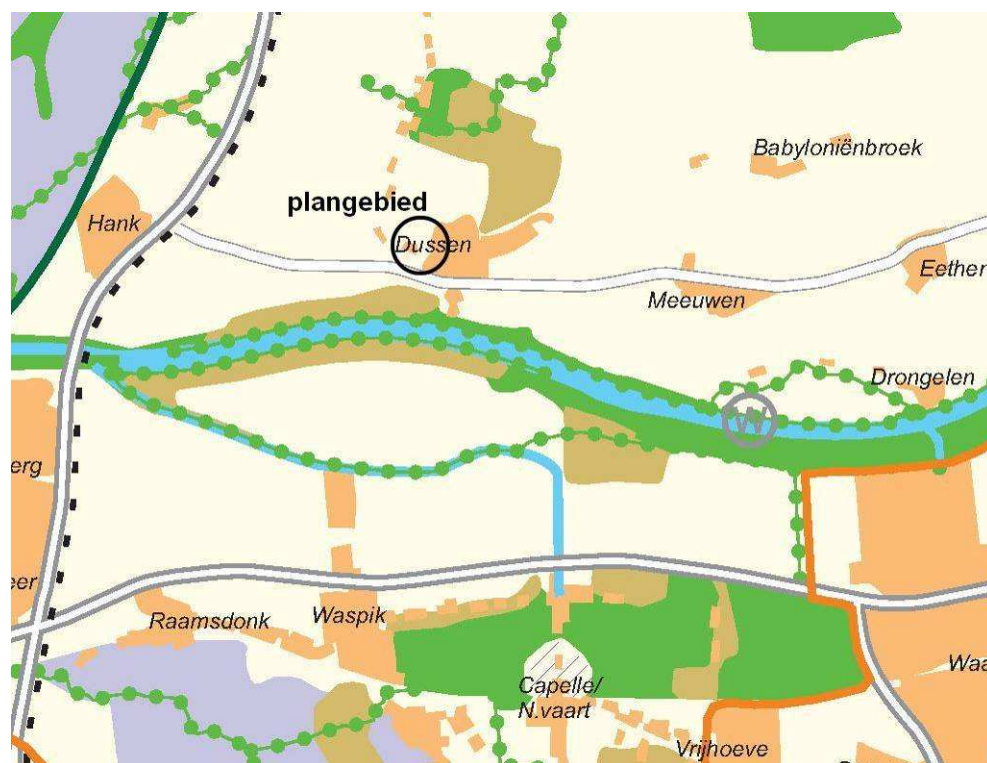
⁵ Provincie Noord-Brabant, 2002-1

⁶ Provincie Noord-Brabant, 1992

verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden is daar pas mogelijk als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden.

Het plangebied is in het streekplan aangewezen als AHS-landbouw. In de AHS-gebieden staan de instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Het projectvoorstel past derhalve in beginsel niet binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in het streekplan.

In het streekplan wordt ten aanzien van de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied gesteld dat deze zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Wanneer uitbreiding evenwel onontkoombaar is, moet deze gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (rood-met-groen). In de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en de landelijke regio's moet hieraan volgens het streekplan concreet invulling worden gegeven. Zoals uit de navolgende beschrijving van het Uitwerkingsplan blijkt, is de locatie ten westen van de kern Dussen door de provincie aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'. Gesteld kan derhalve worden dat het projectvoorstel past binnen het geldende provinciale beleidskader. Voor de wijze waarop de rood-met-groenkoppeling voor de uitbreidingslocatie Zandweide tot stand wordt gebracht wordt op deze plaats verwezen naar paragraaf 4.3.3.



Afbeelding 3 Fragment streekplankaart

2.2.2 Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena

De streekplanuitwerking van de landelijke regio Land van Heusden en Altena geeft voor de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020. In de landelijke regio is vraag naar ongeveer 92 hectare bruto bedrijventerrein tot 2020, waarvan 65 hectare bruto voor de periode tot 2015. Daarnaast dienen er ongeveer 2800 woningen gebouwd te worden tot 2015.

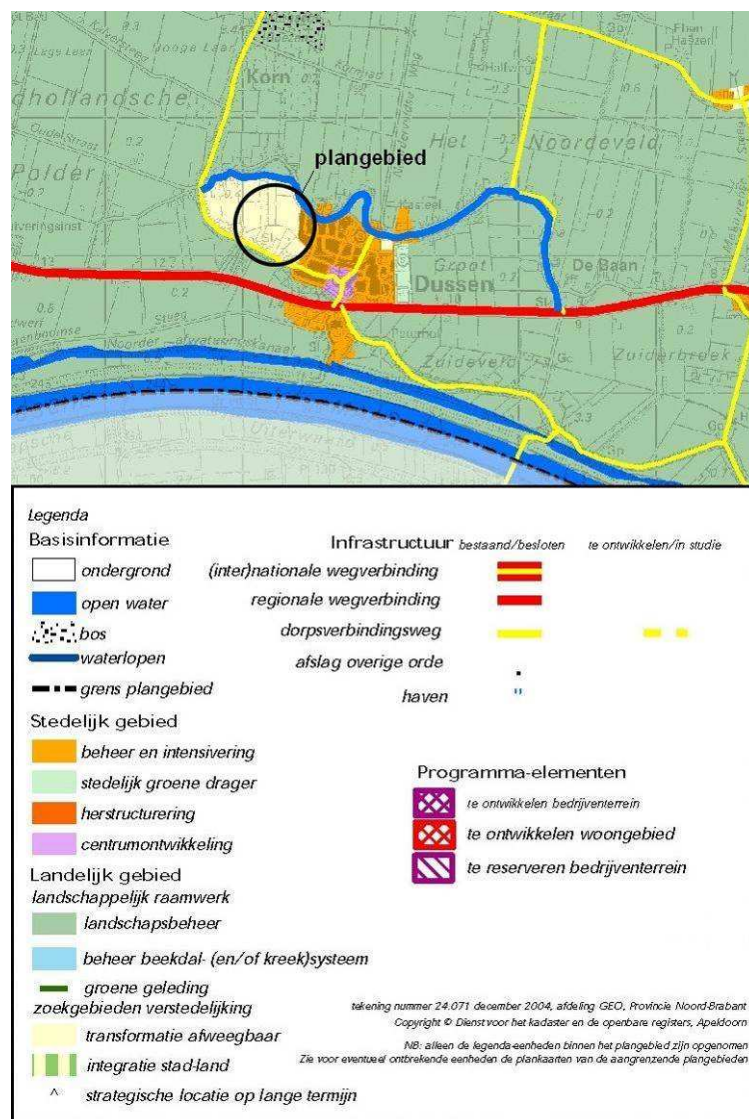
Het Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena⁷ (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 21 december 2004) wordt onder meer gebruikt als kader voor de beoordeling en de ontwikkeling van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, die door de gemeenten worden opgesteld. Bij de planvorming is rekening gehouden met de plannen voor de Wijde Biesbosch van het project Revitalisering Landelijk Gebied.

De rust, kleinschaligheid en de openheid zijn volgens het uitwerkingsplan 'het goud' van het gebied. De landelijke regio vormt daarmee een waardevol contrast met de verstedelijkte gebieden aan de overzijde van de grote rivieren. Doelstelling van het uitwerkingsplan is het duurzaam behouden en versterken van deze waarden. De drie gemeenten concentreren het merendeel van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in en bij de kernen op de oeverwal. De gezamenlijke keuze de open ruimtes tussen de kernen te behouden waardoor de kernen als aparte eenheden herkenbaar blijven, is een voorbeeld van regionale afstemming.

De gemeenten in de landelijke regio Land van Heusden en Altena mogen ten minste zoveel woningen bouwen als nodig is voor de eigen bevolkingsgroei. De locaties voor woningbouw zijn verspreid in de regio gelegen en vrijwel bij iedere kern liggen zoekgebieden voor verstedelijking. Gemiddeld wordt meer dan 50% van de te bouwen woningen in de regio in het bestaande stedelijke gebied bijgebouwd.

De gemeente Werkendam zal tot 2015 ongeveer 1.000 woningen bouwen. Het gebied ten westen van de kern Dussen wordt in het uitwerkingsplan aangemerkt als 'zoekgebied verstedelijking'. Ten aanzien van de zoekgebieden wordt gesteld dat de omvang van deze gebieden niet gekoppeld is aan de omvang van het verstedelijkingsprogramma, maar bepaald is door het toepassen van de lagenbenadering, de waardering en visievorming op het gebied. Als motivering voor de keuze om het gebied van de Kleine Zuideveld als zoekgebied aan te wijzen, wordt aangegeven dat het landschappelijk raamwerk rond Dussen aan de noordzijde wordt gevormd door het riviertje de Dussen en het achterliggende open laaggelegen komgrondenlandschap. In het oosten van de kern is het dorp volgens het uitwerkingsplan al kwalitatief hoogwaardig afgerond middels een aantal sportvelden die aan de kern grenzen.

⁷ Provincie Noord-Brabant, 2004

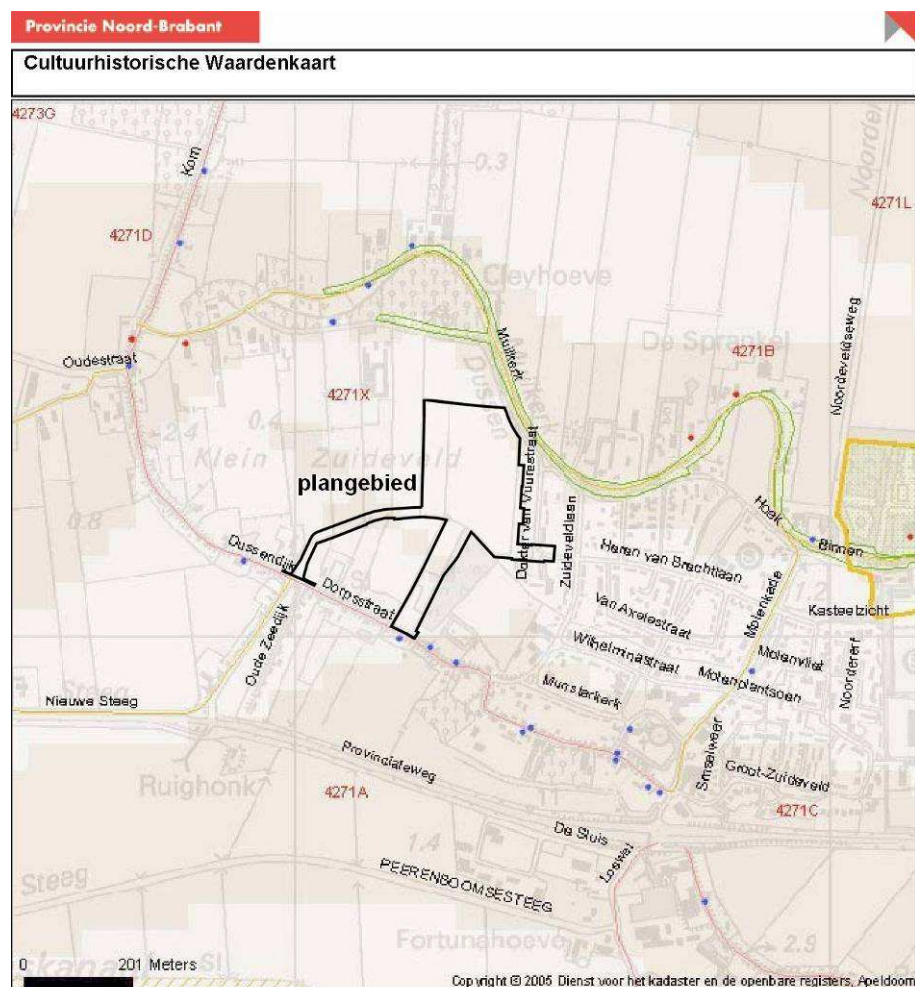


Afbeelding 4 Fragment plankaart uitwerkingsplan

2.2.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

Met het uitbrengen van de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Kookboek Cultuurhistorie⁸ wil de provincie Noord-Brabant een "handvat" bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van "monumenten", maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de landschappelijke structuur. De kaart bestaat uit een inventarisatie van historische geografie, historische stedenbouw en bouwkunst, historische groenstructuren en archeologie, waaraan een waardering is gekoppeld. De consequenties voor het plangebied zijn beschreven in hoofdstuk 3.

⁸ Provincie Noord-Brabant, 2000



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

- Eendenkooi
- Molenbiotoop
- Schootsveld
- Zichtrelatie

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Straatnamen

Afbeelding 5 Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

2.2.4 Natuurgebiedsplan en Beheersgebiedsplan

De natuurgebiedsplannen omschrijven gebiedsgericht het kwaliteitsstreefbeeld voor de bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden binnen de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze plannen vormen de basis voor de verwerving van de EHS en het van rijkswege gesubsidieerde natuurbeheer in de provincie (Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 (SN2000)). Het Beheers- en landschapsgebiedsplan (naam per besluit van 10 januari 2006 gewijzigd in Beheersgebiedsplan) geeft inzicht in de mogelijkheden voor van rijkswege gesubsidieerd agrarisch natuur- en landschapsbeheer in de provincie Noord-Brabant. Dit plan heeft betrekking op de gronden die zijn begrensd als EHS-beheersgebied of landschapsgebied.

De GHS uit het Streekplan is inhoudelijk afgestemd met de EHS uit de voorliggende plannen. Volgens het Streekplan moeten aantastingen van de GHS in ruimtelijke plannen worden gecompenseerd. De inhoudelijke afweging hiervoor vindt plaats in het kader van de vaststelling van bestemmingsplannen of binnen vrijstellingsprocedures op grond van art. 19 Wro. De wijzigingen die daaruit voortvloeien zullen moeten worden doorvertaald in de natuurgebiedsplannen. Het betreft derhalve technische wijzigingen, waarbij de natuurgebiedsplannen inhoudelijk en procedureel volgend zijn.

Het populierenbosje ten zuiden van het plangebied behoort tot de GHS. Ten behoeve van het onderhavige plan moeten er enkele m² bij het plangebied betrokken worden voor de aanleg van het ontsluitingsweggetje van de daarnaast geprojecteerde woningen. Dit zal in het kader van de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan, overeenkomstig de beleidsregel natuurcompensatie gecompenseerd worden.

2.2.5 Water in Beeld

In het Tweede Waterhuishoudingsplan en de Partiële Herziening Waterhuishoudingsplan 2003-2006 van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding. Herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van deze verandering.

De ruimtelijke ordening is een belangrijke factor in het bereiken van waterdoelstellingen. Door een ruimtelijke planning die wordt afgestemd op het watersysteem, kunnen waterdoelstellingen ondersteund en versterkt worden. Belangrijk voor het maken van een ruimtelijke vertaling van waterbeleid is de beschikbaarheid van kaarten. Uit de inventarisatiefase van het project "Water als ordenend principe" bleek dat de beschikbare hydrologische informatie onbruikbaar was. Het bovenstaande heeft geleid tot het opstellen van het rapport "Watersystemen in beeld"⁹. De bevindingen uit dat rapport ten aanzien van het plangebied zijn beschreven in hoofdstuk 4.

2.2.6 Aardkundige Waardenkaart

De provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de belevingswaarde, als de natuurpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze ons enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke als educatieve betekenis hebben. In het streekplan waren de aardkundig waardevolle gebieden als globaal

⁹ Provincie Noord-Brabant, 2001

begrensd opgenomen. Op 30 november 2004 hebben Gedeputeerde Staten de Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant¹⁰ vastgesteld. Hierop zijn de grenzen van de aardkundig waardevolle gebieden nauwkeurig vastgelegd. Wat een en ander betekent voor het plangebied is aangegeven in paragraaf 3.2.4.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 StructuurvisiePlus “Land van Heusden en Altena”

De StructuurvisiePlus “Land van Heusden en Altena”¹¹, door de gemeenteraad van de gemeente Werkendam vastgesteld op 27 september 2004, is opgesteld in opdracht van de gemeenten Aalburg, Werkendam, Woudrichem en het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch. Met het plan wordt beoogd om een aantal knelpunten gezamenlijk op te lossen. Oplossingen worden gezocht voor de allocatie van bedrijven, het waterbeheer binnendijs, de ruimtevraag voor de waterafvoer in de benedenrivieren, de hinder voor bewoners van de verkeerssituatie langs de A27 en de bouw van voldoende en goede woningen.

Met de samenwerking worden drie doeleinden nagestreefd:

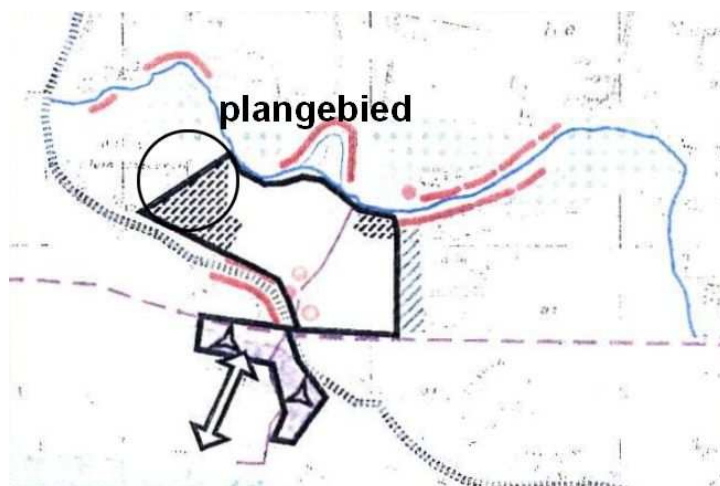
- aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- vernieuwing en afstemming van het ruimtelijk beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie;
- het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

Een belangrijk vraagstuk dat in de StructuurvisiePlus aan bod komt, heeft betrekking op woonwensen en leefbaarheid. Het streven is dat bewoners uit de afzonderlijke kernen hun woonwensen kunnen realiseren en dat de beschikbaarheid van voorzieningen daarop wordt afgestemd.

Onderdeel van de StructuurvisiePlus is de plankaart. Op deze kaart zijn onder meer de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de kernen aangegeven. Door middel van contouren is per kern de afweegbare ruimte voor nieuwe stedelijke functies gedefinieerd. Op de plek van de beoogde uitbreiding bevindt zich een zoekruimte voor stedelijke ontwikkeling voor de kern Dussen.

¹⁰ Provincie Noord-Brabant, 2004

¹¹ Gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het Waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch, 2004



Afbeelding 6 StructuurvisiePlus - ontwikkelingsperspectief kern Dussen

2.4 Geformaliseerd gemeentelijk beleid

2.4.1 Kwalitatief Beleidskader woningbouw 2005-2015

De nota 'Kwalitatief Beleidskader woningbouw 2005-2015'¹² bevat een verkenning ten behoeve van het te voeren woningbouwbeleid van de gemeente Werkendam. De nota vormt de basis voor het formuleren van kwalitatieve uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. Verschillende invalshoeken worden met elkaar in verband gebracht om tot één samenhangend beleidskader te komen. Het betreft de volgende invalshoeken:

1. doelgroepen;
2. koop/huur;
3. woningtypen/kwaliteitseisen;
4. particulier opdrachtgeverschap;
5. toewijzingsbeleid.

Ten aanzien van de doelgroepen waarop het beleid zich in de gemeente Werkendam dient te richten, worden in de notitie de volgende uitspraken gedaan:

Tot 2015 dienen in de woningproductie 118 ouderwoningen te worden gerealiseerd ten behoeve van te realiseren woonzorgcomplexen en 15 zelfstandige ouderenwoningen.

Voor het zogenaamde clusterwonen en begeleid/beschermde wonen moet ruimtelijke reservering plaatsvinden. De in deze vorm te realiseren wooneenheden tellen echter niet mee in het woningbouwcontingent.

Voor ouderen zonder zorgvraag al dan niet met een lichte functiebeperking en niet-ouderen met zo'n functiebeperking moeten tot 2015 353 nieuwe levensloop woningen worden gerealiseerd.

Aan het eind van iedere verhuisketen staat een starter. Starters zijn daarom het meest geholpen met een dynamische woningmarkt waarbinnen veel wordt verhuisd. Vanwege de op dit moment stagnerende economie wordt er minder verhuisd en daarom is er speciale aandacht voor starters nodig in Sleeuwijk en Werkendam. Het bouwen van direct voor starters gelabelde

¹² Gemeente Werkendam, 2004

nieuwbouw koopwoningen in Sleeuwijk is een oplossing. Voorts dient zowel in Werkendam als Sleeuwijk een evenredig deel van de vrijkomende huurwoningen te worden toegewezen aan starters (vastleggen in prestatieafspraken) Er is sprake van een toenemende vraag naar passende huisvesting vanuit de doelgroepen (ouderen) en in het algemeen naar meer kwaliteit. Doorstromers zijn zeer belangrijk voor de starters op de woningmarkt. Doorstroming is te stimuleren door in de nieuwbouwsector de passende woningen te bouwen voor de doorstromers. Vooral de bouw van ouderen woningen (zowel koop als huur) en overige koopwoningen in midden en bovensegment stimuleren de doorstroming. Spelregels voor toewijzing van woningen aan urgenten dienen te worden vastgelegd in prestatieafspraken'.

Blijkens het Kwalitatief Beleidskader Woningbouw 2005-2015 houdt gronduitgifte op basis van particulier opdrachtgeverschap een inspanningsverplichting voor de gemeente in. Uit het beleidskader komt naar voren dat voor de kern Dussen in totaal 156 woningen worden geraamd, waarvan driekwart koopwoningen en een kwart huurwoningen zal moeten zijn. De aspecten van het kwaliteitskader zijn per kern cijfermatig vertaald. Voor de kern Dussen levert dit het volgende beeld op:

Tabel 2 Kwaliteitskader in cijfers voor de kern Dussen						
	WoZoCo	VZZ	LLW	Starter	Overig	Totaal
Huursector	10	4	13		13	39
Koopsector			38		79	117

Toelichting:
 WoZoCo=woningen in woonzorgcomplex
 VZZ=Verspreid zelfstandig gelegen ouderenwoningen met zorg
 LLW=levensloop woning
 Starter=nieuwbouwwoning die uitsluitend bestemd is voor starter op de woningmarkt
 Overig=alle nieuw te bouwen woningen die niet behoren tot een van de hiervoor genoemde categorieën. Veelal zijn dat doorstroomwoningen die echter ook voor starters toegankelijk zijn. Alle woningen in koop- en huursector zijn doorstroomwoningen met uitzondering van de direct gelabelde starterswoningen.

De gevolgen van het woningbouwbeleid voor het programma van de uitbreidingswijk Zandweide zijn opgenomen in paragraaf 2.5.

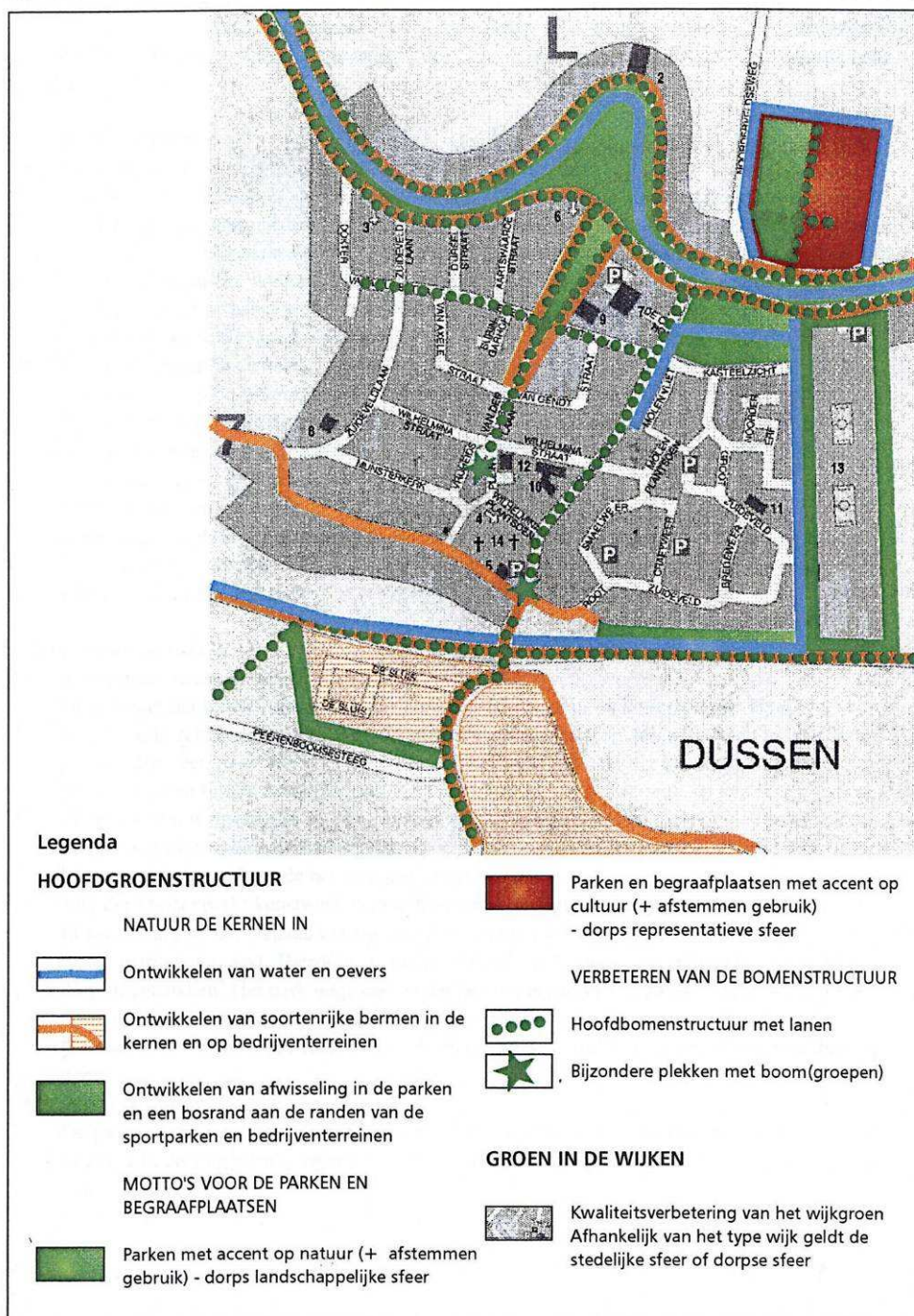
In bijlage 10 van deze rapportage is de notitie 'Inbreidcapaciteit per 1-1-2006'¹³ opgenomen. Met betrekking tot het woningbouwprogramma geldt dat de inbreidingsmogelijkheden voor de kern Dussen zijn vastgesteld op 104 (-29) woningen in de periode tot 2015. Gezien de totale woningbouwbehoefte van 156 woningen dient in de kern Dussen ruimte gevonden te worden voor ten minste 52 (+29) woningen, dit om tegemoet te komen aan de kwantitatieve behoefte die in het kader van het 'Kwalitatief Beleidskader woningbouw 2005-2015' is beraamd. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingswijk Zandweide voorziet in de behoefte van nieuwbouwwoningen in de kern Dussen voor de periode tot 2015.

2.4.2 Groenstructuurplan Werkendam 1998

Het Groenstructuurplan van de gemeente Werkendam is door de gemeenteraad van de gemeente Werkendam vastgesteld op 28 april 1998. Met het groenstructuurplan wil de gemeente vormgeven aan 'Eigentijds Gemeentelijk Groenbeleid'. Daarbij zijn drie speerpunten belangrijk:

¹³ gemeente Werkendam, november 2006

Groenstructuurplan Werkendam
De groenstructuur van Dussen



Afbeelding 7 Hoofdgroenstructuur kern Dussen

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

In het Groenstructuurplan wordt gestreefd naar het combineren van verschillende waarden die in het groen aanwezig zijn: het beeld, de natuur en het gebruik. In vervolg op een beschrijving en analyse van het huidige groen is voor elke kern 'de groenstructuur' vastgelegd. De kernen zijn daarbij ingedeeld in sferen. Elke sfeer heeft zijn eigen specifieke combinatie van beeld, natuur en gebruik en daarop afgestemd het gemeentelijke groenbeheer.

De groenstructuren van de kernen worden gedragen door drie thema's. De 'motto's voor de parken en begraafplaatsen' (1), 'natuur in de kernen' (2) en de 'bomenstructuur' (3) vormen de hoofdgroenstructuren. Deze vertellen het verhaal van elke kern. Binnen de hoofdgroenstructuur streeft de gemeente naar het behoud en versterken van de dorps sfeer. Afhankelijk van de plek is dit dan representatief of juist landschappelijk. Het doel is het streven naar meer samenhang en een vereenvoudiging in het beeld en het beheer te krijgen.

Voor de kern Dussen geldt dat het riviertje de Dussen als belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur wordt aangemerkt. Een extensieve vorm van oeverbeheer wordt beoogd. Voor de Dorpsstraat/Dussendijk en Hoek geldt dat het groenbeleid erop gericht is om een soortenrijke berm te ontwikkelen. De Heren van Brechtlaan wordt aangeduid als onderdeel van de 'Hoofdbomenstructuur met lanen'. Het populierenbos aan de Dorpsstraat (perceel 619), dat voor een klein gedeelte onderdeel uitmaakt van het plangebied, behoort eveneens tot de hoofdgroenstructuur (functie: natuur).

Met betrekking tot het openbare groen voor de uitbreiding Zandweide kunnen in lijn van het Groenstructuurplan enkele uitgangspunten opgesteld worden. Deze punten zijn opgenomen in paragraaf 3.4.2.

2.4.3 Kadernota Milieu 2005-2009 en Notitie Duurzame Ontwikkeling Woonlocaties

In 2001 heeft de gemeenteraad van Werkendam het Milieubeleidsplan 2001-2005 vastgesteld met een daarbij behorend uitvoeringsprogramma. Voor het jaar 2001 is dit laatste uitgewerkt in een wettelijk verplicht milieuprogramma. Sindsdien zijn jaarlijks aan de raad een geïntegreerd milieuverslag en milieuprogramma gepresenteerd. In verband met het aflopen van de termijn waarvoor het Milieubeleidsplan geldt, is de Kadernota Milieu 2005-2009¹⁴ opgesteld. Deze nota bevat een heroverweging van het milieubeleid van de gemeente Werkendam. In de Kadernota Milieu wordt per thema een beschrijving gegeven van de wijze waarop de gemeente op dit moment de taken uitvoert. Tevens worden de verwachte ontwikkelingen (onder andere als gevolg van ontwikkelingen op het gebied van wetgeving en veranderend beleid van hogere overheden) belicht.

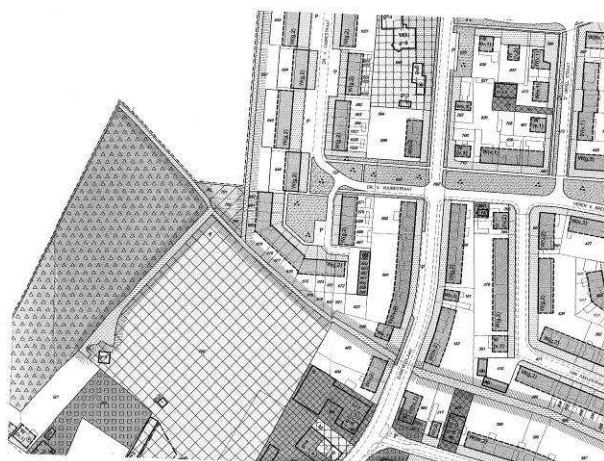
In de kadernota wordt ten aanzien van de ruimtelijke ordening gesteld dat integraliteit de rode draad dient te zijn die door de totstandkoming van plannen loopt. Gedacht moet worden aan de bundeling van relevant aandachtsvelden zoals water, bodem, milieu, cultuur, flora en fauna, verkeer en vervoer e.d..

2.4.4 Vigerende bestemmingsplannen

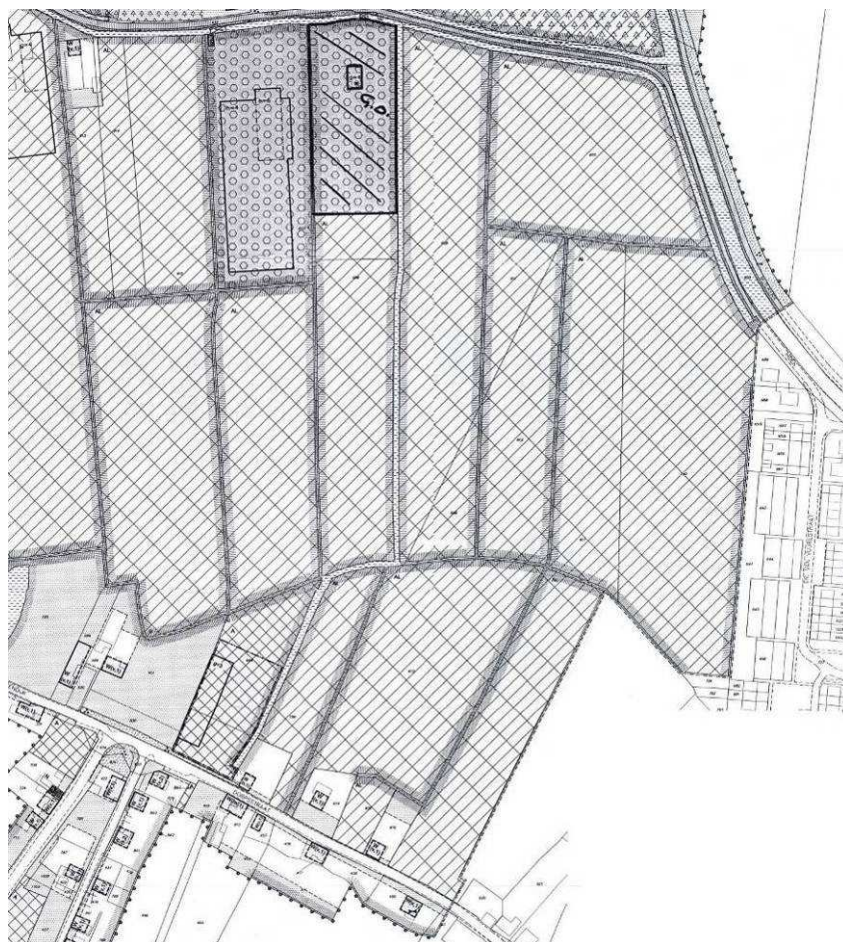
¹⁴ Gemeente Werkendam, 2005

Ter plaatse van de toekomstige woonuitbreiding Zandweide is thans het bestemmingsplan "Kern Dussen" van kracht (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Werkendam op 29 januari 2002, goedgekeurd op 17 september 2002, nr. 817424). Het grootste gedeelte van de gronden heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden', bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsvoering met instandhouding en bescherming van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden. Ook de gronden ter plaatse van de beoogde hoofdontsluitingsweg hebben op dit moment voornamelijk een agrarische bestemming. Op die plekken waar de hoofdontsluitingsweg in de toekomst zal aansluiten op de Dussendijk en de Heren van Brechtlaan hebben de gronden een woonbestemming. Het populierenbosperceel (perceel 619) is slechts voor een kleine spie in het bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van de ontsluiting van de naastgelegen gronden.

De gewenste bestemmingen ('Woongebied', 'Water' en 'Verkeersdoeleinden') wijken af van de geldende bestemmingen.



Afbeelding 8b Plankaart Oost - vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 8a Plankaart West - vigerend bestemmingsplan

2.5 Programma

Voor de uitbreidingslocatie ten westen van de kern Dussen is een Quick-scan en Programma van Eisen¹⁵ opgesteld. In het proces van opstellen van het stedenbouwkundig plan en uiteindelijk het maken van het bestemmingsplan hebben (beperkte) aanscherpingen/aanpassingen van het Programma van Eisen plaatsgevonden, onder andere ten aanzien van de parkeernorm en het aantal woningen. Zo is op basis van het huidige ontwerp sprake van circa 100 woningen. Onderstaande lijst geeft een overzicht van het oorspronkelijke Programma van Eisen.

- Snelverkeer (maatvoering e.d.): Eén volwaardige ontsluiting in eerste instantie (ca. 50 woningen); wanneer in toekomst wordt doorgebouwd tweede ontsluiting; zorgen voor extra noodontsluiting voor hulpdiensten; maatvoering nader bezien.
- Parkeren: Conform CROW-brochure 'Parkeercijfers Basis voor parkeernormering' maart 2004; in principe aan één zijde parkeren naast de weg. Daar waar mogelijk streven naar bundeling (centraal parkeren).

¹⁵ Gemeente Werkendam, 22 oktober 2004

- Voetgangers: Voor langzaam verkeer optimaal aantal doorsteken realiseren; koppeling naar bosje aan zuidkant alsook naar Hoek aan noordkant (wandelingetje mogelijk).
 - Fietzers: Voor langzaam verkeer optimaal aantal doorsteken realiseren; koppeling naar bosje aan zuidkant alsook naar Hoek aan noordkant (wandelingetje mogelijk).
 - Openbaar Vervoer: n.v.t.; geen aparte eisen aan stellen
 - Groen: Te behouden groen: Bos aan zuidzijde behouden en betrekken bij ontwerp; Hoeveel groen: Circa 75 m2 openbaar groen per woning; Soort groen: M.n. 'landschappelijk groen'. Bij voorkeur aan de randen groen; Beeld van de Heren van Brechtlaan doortrekken naar het plangebied toe/in.
 - Woningbouw: Hoeveel woningen: Visie/plan voor gehele uitbreidingsgebied opstellen; Uiteindelijk plan: Welk type wanneer bouwen: Voor circa 50 woningen tot 2015.
 - Maatschappelijke voorzieningen: Geen behoefte aan nieuwe voorzieningen
 - Welzijnsvoorzieningen: Sportvoorzieningen: n.v.t.; Speelvoorzieningen: Robuuste speelvoorziening realiseren voor 'westkant' Dussen. De norm voor buitenspeelruimte is 3% van de totale oppervlakte van een woongebied, oftewel 300 m2 per hectare. De term 'buitenspeelruimte' moet dan wel breed worden geïnterpreteerd. Onder deze noemer vallen dus zowel echte kinderspeelplaatsen (met een glijbaan, een schommel en een wipkip), als trapveldjes, basketbalveldjes, skateterreintjes, en dergelijke; Voorzieningen voor ouderen: Nader overleg met afdeling welzijn.
 - Hondenuitlaatzones: Pad Hoek is nu losloopegebied; eventueel uit te breiden naar/via bos aan de Dorpsstraat
 - Riolering/oppervlakte water: Type riolering: Wordt nader ingevuld; Wijze van afvoeren oppervlakte water: Het waterschap geeft hierbij de volgende voorkeursvolgorde aan:
 1. Gebruik van hemelwater (wordt na overleg met waterschap buiten beschouwing gelaten gezien praktische onhaalbaarheid)
 2. Voorkomen afvoer hemelwater (opvangen op vegetatiedak)
 3. Infiltratie hemelwater (bij lage grondwaterstand)
 4. Afvoer naar oppervlaktewater waarbij rekening moet worden gehouden met de kwaliteitseisen die zijn verwoord in de afkoppelboom van het BOR-G (onderdeel rioleringsbeleid):
- Samengevat:
- a. Daken mogen rechtstreeks afvoeren naar watergang indien geen uitloogbare materialen worden toegepast (zink, koper o.i.d.; evt. coaten!)
 - b. Overige verharde oppervlakken dienen via een filtervoorziening te lozen (b.v. horizontale berm minimaal 2 meter breed, wadi, lamellenfilter o.i.d.)

- Beeldkwaliteit: Invullen door stedenbouwkundige¹⁶; Rekening houden met bestaande (rommelige) achterkanten van Dr. Van Vuurestraat.
- Energie: Welke eisen aan wijk als totaal: Wordt nader ingevuld i.o.m. DHV/CEA/DUBO-consulent; Welke eisen aan individuele woningen Wordt nader ingevuld i.o.m. DHV/CEA/DUBO-consulent; Kruipruimteloos bouwen
- Detailhandel/horeca: n.v.t.
- Afvalinzameling: Conventionele wijze (wellicht verzamelplekken van containers per straat); Bij 'hoogbouw' ondergronds.

<i>Tabel 3 Geplande Verdeling uitbreiding Zandweide (Dussen)</i>						
	Uitbreiding huur	Uitbreiding koop	Stapel	Rijen	2/1 kap	Vrijstaand
WoZoCo	0	0	0	0	0	0
VZZ	0	0	0	0	0	0
LLW	0	0	0	0	0	0
Geen specifieke eisen	12	38	0	12	26	12
Totaal	12	38	0	12	26	12
Totaal aantal woningen: 50						
Toelichting: WoZoCo=woningen in woonzorgcomplex VZZ=Verspreid zelfstandig gelegen ouderenwoningen met zorg LLW=levensloop woning Starter=nieuwbouwwoning die uitsluitend bestemd is voor starter op de woningmarkt Overig=alle nieuw te bouwen woningen die niet behoren tot een van de hiervoor genoemde categorieën. Veelal zijn dat doorstroomwoningen die echter ook voor starters toegankelijk zijn. Alle woningen in koop- en huursector zijn doorstroomwoningen met uitzondering van de direct gelabelde starterswoningen.						

¹⁶ Voor het gebied Zandweide Dussen is inmiddels een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

3. HET PLANGEBIED

3.1 De bestaande situatie in het plangebied

3.1.1 De huidige topografische situatie

Het plangebied bevindt zich ten westen van de kern Dussen en omvat de kavels 611, 612 617 en 790 alsmede een strook aan de westelijke zijde van perceel 619. Het gebied wordt in de huidige situatie in twee delen opgedeeld door de aanwezigheid van waterloop 'Het Middeltje'. Aan de noordzijde grenst het plangebied gedeeltelijk aan Hoek, een weg die langs het riviertje de Dussen is gelegen. Aan de zuidzijde strekt het plangebied zich uit van 'Het Middeltje' tot aan de dijk van de Dorpsstraat. Langs deze straat bevindt zich vrijstaande dijkbebouwing.

Onderdeel van het plangebied zijn de woningen op de percelen Dokter van Vuurestraat 46-52. Deze woningen zullen in de toekomst geamoveerd worden om een verbinding tussen de uitbreidingswijk en de kern van Dussen mogelijk te maken. De nieuwe hoofdontsluitingsweg zal aan de oostzijde van het plangebied aansluiten op de Heren van Brechtlaan. Om die reden maakt het kruispunt Dokter van Vuurestraat/ Heren van Brechtlaan onderdeel uit van het plangebied. Aan de westzijde zal de hoofdontsluitingsweg doorgetrokken worden en ter hoogte van de Nieuwe Steeg aansluiten op de Dorpsstraat/Dussendijk/Nieuwesteeg. De gronden waarop het tracé van de hoofdontsluitingsweg is geprojecteerd maken deel uit van het plangebied. Het betreft gedeelten van de kavel 609, 606, 603, 915, 601 en 838.

3.1.2 De huidige functionele situatie

In de huidige situatie is het beoogde plangebied voornamelijk in gebruik als agrarisch bouwland (kavelnummer 790). Eén kavel (nummer 617) bestaat gedeeltelijk uit weiland, gedeeltelijk uit volkstuinten en gedeeltelijk uit bouwland. In het plangebied zijn enkele sloten gelegen. Een deel van de gronden tussen 'Het Middeltje' en de Dorpsstraat is bebost (kavelnummer 619). Een zeer klein deel van het aanwezige populierenbos maakt onderdeel uit van het plangebied, dit in verband met de aanleg van de weg die het zuidelijk deel van het plangebied ontsluit. De gronden, gelegen ter plaatse van het beoogde tracé van de hoofdontsluitingsweg, zijn aan de westzijde van het plangebied in gebruik als weiland. Aan de oostzijde wordt aangesloten op een bestaande woonwijk. Een huizenblok dat op de plek van de geprojecteerde hoofdontsluitingsweg ligt, maakt onderdeel uit van het plangebied.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een perceel dat in gebruik is als boomgaard. Aan de noord-westzijde ligt een dierenkennel.

3.2 Ondergrond

3.2.1 Geologische situatie

Ten behoeve van de opstelling van dit bestemmingsplan is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd¹⁷. Ten aanzien van de geologie wordt daarin gesteld:

'De Dussen Stroomgordel is rond 3000 BP gevormd en was een belangrijke riviertak die tot 1760 BP actief was. Ongeveer 250 meter ten zuiden van Dussen ligt de jongere Hank

¹⁷ BAAC, 2005

stroomgordel. Deze was actief van 2200 tot 1130 BP. Vanaf deze stroomgordel loopt een crevasse richting Dussen'

Het plangebied van Zandweide is gelegen tussen de beide stroomgordels. In het gedeelte dat ten zuiden van Het Middeltje is gelegen komen crevassegeulen voor.¹⁸

3.2.2 Bodemopbouw en geohydrologie

Ten aanzien van de bodemopbouw en geohydrologie wordt in het verkennend bodemonderzoek¹⁹ het volgende vermeld:

"Het onderzoeksterrein heeft een globale hoogteligging van circa 0,1 m+NAP. De gegevens van de bodemsamenstelling en de hydrologische gegevens zijn verkregen uit de TNO-grondwaterkaart (Centrale Slenk). De bodemopbouw is als volgt:

Deklaag (0-8 meter beneden maaiveld)

Vanaf maaiveld tot circa 8m-mv is een deklaag klei en middel fijn tot uiterst fijn zand (Nuenen groep, Holocene).

Eerste watervoerende pakket (8 tot 32 meter beneden maaiveld)

Onder deze deklaag tot circa 32 m-mv bevindt zich het eerste watervoerende pakket dat voornamelijk uit uiterst grof tot middel grof zand bestaat afgewisseld met kleibrokjes en kleilagen (formatie van Kreftenheye en Sterksel).

Scheidende laag (32 tot 75 meter beneden maaiveld)

De scheidende laag bestaat uit lagen van middel fijn tot uiterst fijn zand, afgewisseld met lagen van klei en fijne tot zeer fijne zanden.

Stromingsrichting freatisch grondwater en onttrekkingen

De stromingsrichting van het grondwater is westelijk gericht. Volgens opgave van de provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een waterwingebied. Op de onderzoekslocatie wordt geen grondwater onttrokken.

3.2.3 Bodemkundige situatie

Blijkens de Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000²⁰ worden de gronden in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van vaaggronden. Deze rivierkleigronden bestaan overwegend uit (zware) zavel en lichte klei. In de bodem heeft zich geen duidelijk profiel gevormd (vaaggronden). Bodemvorming heeft hier plaatsgevonden onder natte omstandigheden (poldervaaggronden). In de poldervaaggronden kunnen zowel diepe als ondiepe winter- en zomergrondwaterstanden voorkomen. In het plangebied komen twee typen poldervaaggronden voor:

kalkloze poldervaaggronden (Rn94C, zware zavel en lichte klei)

¹⁸ 'Tijdens hoogwater kon het voorkomen dat de top van een oeverwal plaatselijk geërodeerd wordt. Dit vindt vooral plaats in de buitenbochten. Hierbij kunnen tevens één of meerdere uitbraakgeulen ontstaan vanuit de hoofdgeul tot over de oeverwal heen. Deze uitbraakgeulen worden 'crevassegeulen' genoemd. De crevassegeulen kunnen zich vertakken en daarbij een waaier van zand en zavel vormen, 'crevassecomplexen' of simpelweg 'crevasse' genoemd.' (BAAC, 2005)

¹⁹ MILON milieu-onderzoek b.v., 1 oktober 2004

²⁰ Staring Centrum, 1990

kalkhoudende poldervaaggronden (Rn66a, zavel en lichte klei)

[illegible]

Afbeelding 9 Fragment bodemkaart

3.2.4 Bijzondere aardkundige objecten en structuren

Blijkens de Aardkundige Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant²¹ zijn er in en nabij het plangebied geen aardkundig waardevolle gebieden gelegen.

3.3 Historische ontwikkeling

²¹ Provincie Noord-Brabant, 2004

3.3.1 Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in de polder Klein-Zuideveld, ten westen van de kern Dussen. Over de geschiedenis van de polder, en de relatie van het gebied met de kern Dussen, is het volgende bekend:

'Oorspronkelijk bestond Dussen uit drie kernen:

- 1. Muilkerk, ontstaan uit de Adriaan van Herlaar hoeve, gesitueerd rondom de kerk in Dussen Binnen (ca. 1200), waar thans nog het protestants kerkhof zich bevindt;*
- 2. Het veel uitgestrekter Munsterkerk waarvan de kern, met kerk, hoogstwaarschijnlijk gelegen was tussen de Oudestraat en de Kalversteeg (Het Hoge Laar = Grootte en Kleine Laar, ca. 1550 opnieuw omkaad) zo'n vijfhonderd meter buitendijks. Het voormalige Laarhuisje, dat tot aan de ruilverkaveling op die plaats in de Zuidhollandsche Polder stond is waarschijnlijk nog een herinnering aan de plek van de kerk van Munsterkerk;*
- 3. Heeraartswaarde tussen Oude Maas en Alm, met Herradeskerke, het meest westelijke deel dat met de St Elisabethsvloed geheel in de golven verdween en waarvan een aantal jaren geleden overblijfselen zijn opgegraven in de Biesbos.*

Twee rivieren waren belangrijk in de streek van deze drie kernen die later, na de St. Elisabethsvloed, gemeenschappelijk worden aangeduid als Duse. Deze twee rivieren waren de Oude Maas die de zuidgrens vormde van zowel Dussen Munsterkerk als Heeraartswaarde, alsmede de Duse die aan de noordkant van Kasteel Dussen (1330) stroomde en welke, via de Voeren of Voren, ter hoogte van Heeraartswaarde in de Oude Maas uitmondde. Rondom de Duse lag de nederzetting Dussen Muilkerk.

Dussen lag in de zogenaamde Groote of Zuid-Hollandsche Waard, dat een grote polder was van Dordrecht tot Heusden en van Geertuidenberg en de Zuidhollandsedijk bij Kaatsheuvel tot aan Woudrichem. Het gebied had regelmatig te kampen met wateroverlast. Door buitendijkse moertering (veenafgraving voor de zoutwinning) aan de zeekant, maar vooral door bestuurlijke wanorde mede als gevolg van de heersende Hoekse en Kabeljauwse twisten, en het daarmee gepaard gaande achterstallig dijkonderhoud, ontstond een aantal dijkdoorbraken welke in het gebied ernstige schade aanrichtte. Een paar keren wist men nog provisorische herstelwerkzaamheden te organiseren, maar de St. Elisabethsvloed van november 1421 betekende de doodsteek. Het hele gebied stroomde onder water en door gebrek aan middelen en een goede bestuurlijke organisatie, had het water er gedurende een lange periode vrij spel.

Pas een kleine dertig jaar later, in 1450, werd het eerste stuk land teruggewonnen door de aanleg van de Mosterdijk van Meeuwen, via Babylonienbroek en de Biesheuvelse stroomrug naar Andel. In 1461 kwam de tweede fase gereed met de aanleg van de Kornsedijk een bedijking vanaf de Werkensedijk tot aan de verhoogde Zuidelijke (Oude) Maasdijk bij Dussen. Het gebied buiten de Kornsedijk dat bekend is als de Zuidhollandsche Polder werd pas twee eeuwen later ingedijkt.

Het binnendijkse deel rondom de stroom de Duse, waarvan de bedding zich inmiddels achter Kasteel Dussen had verlegd, diende natuurlijk wel over een adequate waterhuishouding te beschikken. Een van de vier polders ten noorden van de Duse die loosden op de Kornse Boezem, die via de Kornse Sluis spuide op het buitenwater, was Het Noordeveld. Een naamkeuze afgeleid van de ligging, ten noorden van de Duse.

Een van de polders ten zuiden van de Duse werd om dezelfde reden Het Zuideveld genoemd. Voor de afwatering van het Het Zuideveld zorgde Het Middeltje dat in oost-west richting, de naam zegt het al, midden door de polder stroomde en dat aansloot op een afwateringssloot met scheidingskade (Molenkade), gegraven vanaf de Duse tot aan de Dussensche Sluis. Via deze uitwateringssluist spuide de polder via de Gantel op de Oude Maas waarvan de bedding zich overigens meer zuidelijk verlegd had, omdat de oorspronkelijke Oude Maas ongeveer de lijn volgde van thans Het Noordelijk Afwateringskanaal.

Het gebied ten oosten van de scheidingskade werd Groot Zuideveld genoemd omdat het in

In de tweede helft van de vorige eeuw is de kern Dussen sterk gegroeid. Uitbreidingen vonden plaats in de polders Groot- en Klein Zuiderveld. De bebouwing die zich direct ten oosten van de beoogde uitbreiding bevindt (o.a. Dr. Van Vuurestraat) is begin jaren zeventig gebouwd. Nadien hebben uitbreidingen van de kern Dussen vooral plaatsgevonden in de polder Groot Zuiderveld.

3.3.3 Monumenten en historische bebouwing

In het plangebied zijn geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin bevinden zich hier andere gekwalificeerde karakteristieke panden. Aan de Dorpsstraat, nabij het plangebied, bevinden zich enkele monumenten. Langs de Dorpsstraat en Dussendijk is historische dijkbebouwing gesitueerd, deze is evenwel niet gekwalificeerd.

3.3.4 Bijzondere relict en structuren, ruimtelijke karakteristiek

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Dorpsstraat-Dussendijk een historisch-geografische lijn van hoge waarde. Over de dijk wordt het volgende gesteld:

*'Reeds in 1461 vermelde zeedijk en polderdijk, in zuidoost-noordwestelijke richting getraceerd tussen Werkendam en Drongelen. De dijk staat bekend als de Kornsche Dijk en heeft een belangrijke rol gespeeld in de herovering van land in de Biesbosch na de Sint-Elisabethsvloed in 1421. Door de aanleg van de dijk werd voorkomen dat meer land verloren ging. De voormalige zeekerende dijk heeft plaatselijk, zoals bij Dussen en Korn, bij Uppel en Schans nog haar dijkachtige karakter met steile taluds behouden. Met name aan de zuidelijke zijde is het profiel geërodeerd. Over vrijwel de gehele lengte is de dijk voorzien van een moderne verharding met asfalt. Ter plaatse van de Hoogstraat te Werkendam heeft het profiel zich door eeuwenlange bouwactiviteiten aanmerkelijk verbreed; ter hoogte van Schans, Uppel en Korn heeft de dijk een herkenbare opbouw; aan de zuidelijke zijde, tussen Dussen en Drongelen is plaatselijk alleen het tracé herkenbaar gebleven: hier is het dijklichaam sterk ingezakt.'*²³

Hoek is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven als historische lijn van hoge waarde.

3.3.5 Toponiem 'Zandweide'

De gemeente schreef in 2005 een prijsvraag uit voor de naamgeving van de uitbreidingslocatie aan de westzijde van de kern Dussen. De winnende naam 'Zandweide' werd ingezonden door de heer Ton Lensvelt uit Dussen, met de volgende toelichting:

"In de Kornsche Dijk onder Dussen, ter hoogte van café De Bocht, ligt een opmerkelijke kronkel die wordt aangeduid als De Krekeldraai. Deze is al weergegeven op een kaart van Sluyter uit 1562. Een dijkdoorbraak op deze plek is hiervoor verantwoordelijk. De kronkel in de dijk is al die tijd gebleven, doordat de dijk om het ontstane wiel heen gedicht is. Pas in de vorige eeuw is het buitendijkse wiel alsnog gedempt. Bij de bewuste dijkdoorbraak werd veel zand afgezet tussen de dijk en het riviertje De Dussen. Een perceelnaam in het Klein Zuiderveld herinnert nog aan deze zandafzetting, namelijk het perceel 't Zand. In 1886 was het nog een houthakweide, later de Zandweide genoemd, met een oppervlakte van ongeveer 2 morgen (1.80.60 hectare). Het bestond uit twee kavels, oorspronkelijk in eigendom van R.K. Parochie en was gelegen ter hoogte van wat nu hondenkennel De Morgenstond is."

²⁴

3.4 Landschappelijke situatie

²³ www.brabant.nl

²⁴ www.werkendam.nl/woningbouw

3.4.1 Flora en fauna

In dit bestemmingsplan zijn diverse ontwikkelingen voorzien die gepaard gaan met bouw- en graafwerkzaamheden. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de flora en fauna. De resultaten worden besproken in paragraaf 4.5.3.

3.4.2 Landschaps-ecologische structuren

Blijkens het Streekplan is de kern van Dussen op enige afstand gelegen van twee ecologische verbindingzones. Eén van de ecologische verbindingzones bevindt zich ten zuiden van de kern, langs de oevers van de Bergsche Maas. De andere verbindingzone ligt ten noorden van Dussen en wordt gevormd door het riviertje de Gantel en komt uit in natuurgebied de Kornsche Boezem.

Het plangebied valt voor een klein gedeelte samen met het bestaande populierenbos. Het bos behoort volgens het Groenstructuurplan tot de hoofdgroenstructuur van de kern Dussen. Een ander belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur wordt gevormd door de aanwezige laanbeplanting. De hoofdgroenstructuur van laanbomen in de Heren van Brechtlaan zou doorgezet kunnen worden in de nieuwe hoofdontsluitingsweg. Het bosperceel maakt onderdeel uit van de provinciale EHS met als natuurdoeltype multifunctioneel bos.

3.4.3 Visueel-landschappelijke situatie

De polder Klein Zuiderveld heeft een hoge landschappelijke waarde. Met uitzondering van het bosperceel aan de Dorpsstraat kent het gebied een zekere mate van openheid. Het patroon van langgerekte sloten benadrukt de relatieve openheid.

Het gebied wordt aan de oostzijde visueel begrensd door de bestaande bebouwing van de kern Dussen. De zuidzijde is relatief besloten door de aanwezigheid van bospercelen en de dijk (Dorpsstraat/Dussendijk). Aan de noordzijde van het plangebied zorgen de aanwezige fruitboomgaard en de bomenrijen langs de Muilkerk voor een afbakening.

4. HET RUIMTELIJK PLAN/BELEIDSVORMING

4.1 Beschrijving van het stedenbouwkundig plan

Onderstaande beschrijving is overgenomen uit het rapport 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Dussen Zandweide', zoals vervaardigd door Inbo.



Afbeelding 11 Stedenbouwkundig ontwerp Zandweide

4.1.1. Algemeen

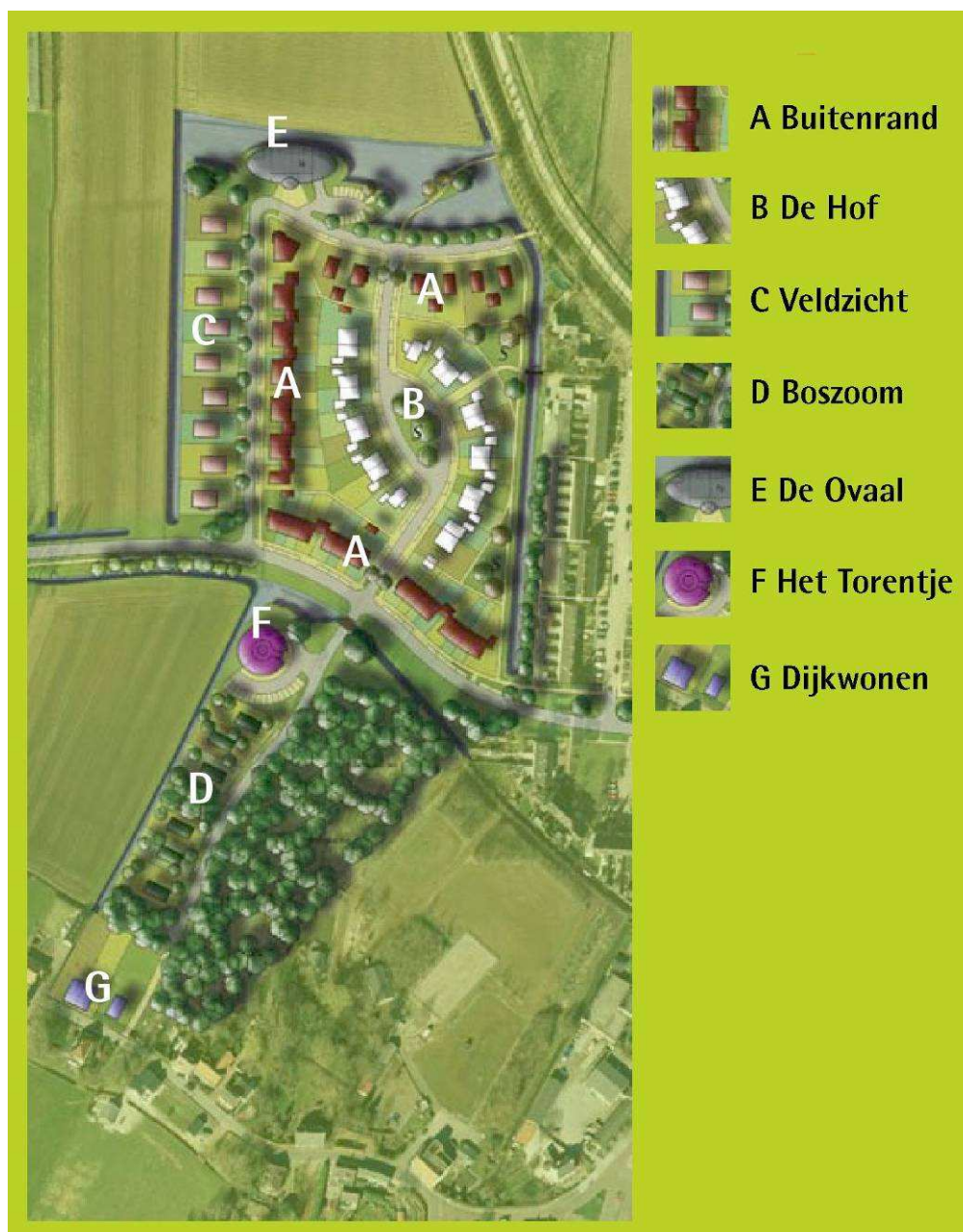
Het stedenbouwkundig plan voor de uitbreidingslocatie Zandweide is gezien de omvang van het dorp een belangrijke ontwikkeling. Dussen is lange tijd een dorp geweest dat sterk verbonden was aan een stelsel van bedijkingen en wegverbindingen. Na de Tweede Wereldoorlog, vanaf het begin van de jaren '50 is een meer grootschalige groei van het dorp zichtbaar. Zo ontstonden wat in de volksmond de buurt met de rode daken en de buurt met de zwarte daken wordt genoemd. De uitbreidingen in de omgeving van de Dr. Van Vuurestraat zijn in een daaropvolgende periode aangelegd. Door de jaren heen is hierdoor het karakter van het dorp aan verandering onderhevig geweest. Met het voornemen te komen tot de realisatie van de uitbreiding Dussen-West is wederom een nieuwe stap gezet in de ontwikkeling van de kern. Het plan biedt derhalve plaats aan een scala van verschillende woningtypen. Naast grondgebonden woningen van uiteenlopende prijklassen en huur of koop worden tevens appartementen gerealiseerd. Hierdoor kan en zal de bevolkingssamenstelling (als afspiegeling van het dorp) divers zijn.

De locatie is, vanuit het bestaande dorp gezien, gelegen achter de Dr. Van Vuurestraat. In de beleving van velen kan dit wellicht voelen als een ontwikkeling achter de bestaande bebouwing waarbij men zich niet gemakkelijk een voorstelling kan maken van de aansluiting en aanhechting op de bestaande structuur van het dorp. Naast de bouw van woningen voorziet het stedenbouwkundig plan voor de locatie Zandweide tevens in een aansluiting op de Heren van Brechtlaan. Deze nieuwe weg wordt aangesloten op de Heren van Brechtlaan en volgt grotendeels de loop van Het Middeltje. Hierdoor ontstaat een omkering van de ligging van de locatie. Het plan Zandweide zal zich nu en in de toekomstige uitbreiding tonen als front van het dorpsilhouet dat door velen bij het aanrijden van het dorp dagelijks zal worden aanschouwd.

Hierdoor is het uitbreidingsplan meer dan een bouwopgave aan de rand van het dorp en levert het een bijdrage aan het verbeteren en versterken (zowel in ruimtelijke als functionele zin) van de beleving van en leefbaarheid in het dorp Dussen.

4.1.2 Planconcept en thematiek

Het stedenbouwkundig concept voor de uitbreidingslocatie Zandweide richt zich op het tot stand brengen van een dorps uitbreiding waarin de maat en de schaal van het dorp in terug te vinden zijn. De watergang Het Middeltje doorsnijdt het gebied en maakt dat sprake is van een gebied ten noorden en ten zuiden van de watergang. Beide gebieden hebben vanwege hun invulling en ligging verschillende kenmerken. Deze verschillen zijn aanleiding om in het stedenbouwkundig plan verschillende woonomgevingen te realiseren. Naast het onderbrengen van een kwantitatieve bouwopgave is het belangrijk dat de uitbreiding goed verbonden en verweven is met de bestaande kern. Om dit tot stand te brengen is gekozen een bouwblok aan de Dr. Van Vuurestraat te verwijderen, waardoor de locatie vanuit de Heren van Brechtlaan te bereiken is. Om ook in de toekomst een goede bereikbaarheid van de locatie en de kern van Dussen te waarborgen is de Heren van Brechtlaan verder verlengd en zal een verbinding vormen met de Nieuwe Steeg (en de Provincialeweg).



Afbeelding 12 Benaming

Het stedenbouwkundig concept voor de locatie beoogt het realiseren van een compacte dorpse uitbreiding waarbij de beleving van de omliggende landschappelijke randen een belangrijke rol speelt. Het planconcept toont een eenduidige bebouwingsrand waarbij de woningen georiënteerd zijn op respectievelijk Het Middeltje en het aanliggende open landschap met daarin opgenomen de waterloop de Duse. Verschillende typen bebouwing vormen samen deze 'buitenrand'. De dichtheid van de bebouwing loopt op naarmate de dynamiek van de plek (stedelijke activiteit) toeneemt. Daarnaast wordt aaneengesloten bebouwing langs de verlengde Heren van Brechtlaan ingezet op de wandvorming overeenkomstig de loop van het Middeltje te versterken.

De Buitenrand omsluit een bescheiden en besloten hof. Deze ruimte wordt gevormd door twee gekromde bebouwingswanden die in het grondvlak een ellips beschrijven. Bescheiden van omvang, luw en lommerrijk.

Met de introductie van De Hof is bewust ingezet op het realiseren van een plek in plaats van een straat. De binding van de bewoner met deze plek kan mogelijkwerwijs worden verhoogd als de woonomgeving kan worden beleefd als gezamenlijke woonkamer.

Aan de randen met het open landschap zijn twee bebouwingsstroken voorzien die door een ruime verkavelingsopzet zicht geven op het aanliggende landschap. Ten noorden van Het Middeltje als open bebouwingsstrook waarbij de bewoners van De Buitenrand zicht hebben op het westelijk gelegen landschap en aan de zuidzijde van Het Middeltje als bebouwingstrook waarbij enerzijds het decor van het bos en anderzijds het open landschap het beeld bepalen.

Op plekken in het gebied waarbij de stedenbouwkundige structuur een verbijzondering of nadere ondersteuning van de leesbaarheid behoeft, zijn afwijkende gebouwtypen ingezet. Twee appartementengebouwen met een bijzondere architectonische uitwerking markeren de rand van de kern Dussen. In het noordelijk plandeel is dat een appartementengebouw dat de meest westelijke grens van de kom bij de Dussen markeert. Direct naast de nieuwe westelijke entree tot de kern, gelegen aan Het Middeltje markeert een appartementengebouw van bescheiden omvang de binnenkomst van het dorp, als overgang van de kern tot het aanliggende landschap. Vanuit het dorp gezien is het gebouw zichtbaar als beëindiging van de Heren van Brechtlaan.

De sfeer van de woonomgeving is dorps en ontspannen. Een ongecompliceerde stedenbouwkundige structuur biedt ruimte aan een scala van architectonische en typologische uitwerkingen. Daarbij wordt bij de woningbouw in De Buitenrand en De Hof ingezet op een herkenbare uitwerking van wonen in een dorp als Dussen.

Bij de uitwerkingen van de woningbouw aan het open veld en in de bosrand is het ambitieniveau hoog. Het uitwerkingsniveau van de woningen en de afwerking van de kavels aan de zijde van het landschap zijn daarbij cruciaal. Deze bepalen voor een lange periode het gezicht van de kern Dussen.

4.1.3 Fasering

De voorgestelde fasering van het plangebied heeft als centraal thema aanhechting aan het dorp. Daarom is voorgesteld om te beginnen met de gebieden die het dichtst bij de bestaande dorpskern liggen en vervolgens van oost naar west te werken. De definitieve fasering wordt in een later stadium vastgesteld.

4.1.4 Bebouwing

De bebouwingstructuur in het stedenbouwkundig plan toont zich in een uiteenlopende maat en schaal. Van grondgebonden rijenwoningen tot vrijstaande woningen en appartementen. Voor de grondgebonden woningen geldt dat hierbij overwegend een opbouw van 2 bouwlagen met een kap (of een vergelijkbare hoogte in 3 bouwlagen) als basis is genomen. Alle woningen hebben een voortuin.

De appartementengebouwen zijn hoger, maar voegen zich wel in de dorpsmaat en schaal. 4 bouwlagen waarbij de bovenste bouwlaag altijd een afwijkende behandeling kent door bijvoorbeeld door het terugleggen van de gevel en/of een andere materiaalbehandeling van de gevel.

De verschillende gebieden zijn gethematiseerd en hebben ieder een eigen aanduiding gekregen. De navolgende woningtypen komen per deelgebied voor:

- De Buitenrand: rijenwoningen, geschakelde tweekappers en vrijstaande woningen
- De Hof: vrijstaande of geschakelde tweekappers
- Het Veldzicht: vrijstaande woningen
- De Bosrand: vrijstaande woningen
- De Dijkwoningen: vrijstaande woningen en/of tweekapper
- Het Torentje en De Ovaal: appartementen

Programmaoverzicht

-	Rijenwoningen	16 stuks
-	2/1-kapwoningen en vrijstaand	56 stuks
-	Appartementen	30 stuks
Totaal		102 stuks

Nota bene: het betreft hier een globaal bestemmingsplan. Dat wil zeggen, dat de bestemming in de loop van de tijd flexibel kan worden ingevuld, binnen de grenzen van de voorschriften. Daardoor kunnen de hiervoor genoemde aantallen aan het eind van het uitvoeringsproces enigszins afwijken. Verwezen wordt verder naar het beeldkwaliteitsplan

4.1.5 Bereikbaarheid

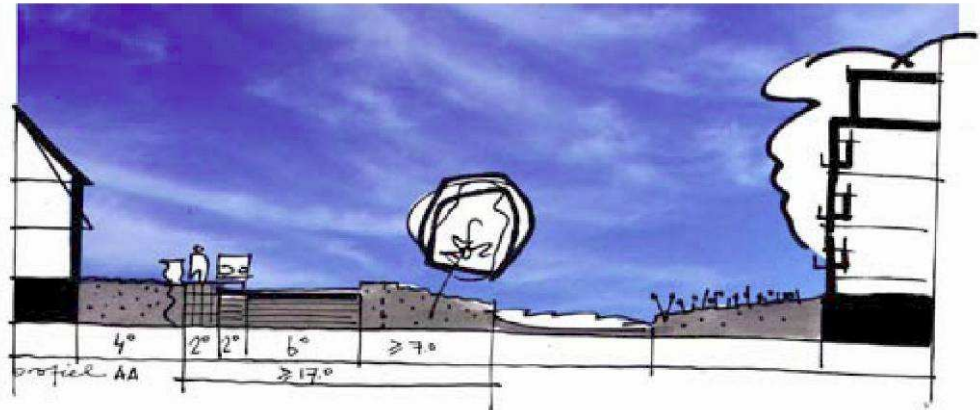
De locatie is goed bereikbaar. Vanuit de kern heeft de Heren van Brechtlaan een belangrijke ontsluitingsfunctie. Met het realiseren van een nieuwe aansluiting vanaf de Nieuwe Steeg is het bereikbaarheidsprofiel van de locatie ook sterk toegenomen ten aanzien van de bovenlokale bereikbaarheid. De aanleg van deze nieuwe verbinding overstijgt het belang van de locatie. Met de realisatie hiervan kan de interne verkeersafwikkeling van de kern van Dussen op een meer evenwichtige wijze worden afgewikkeld. Dit voorkomt mogelijk knelpunten op de lange(re) termijn.

De nieuwe ontsluitingsweg in het verlengde Heren van Brechtlaan heeft ten westen van het stedenbouwkundig plan een functionaliteit gebaseerd op een 50 km/u regime. De wegen binnen het plangebied worden allemaal ingericht op basis van een 30 km/u regime.

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein of erf. Dit geldt ook voor de appartementengebouwen. Er wordt gerekend met 2 parkeerplaatsen per woning.

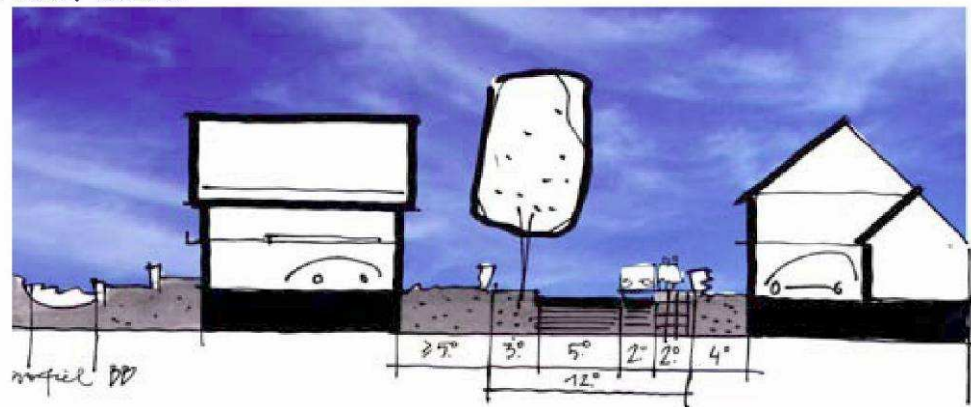
Het plangebied is voor voetgangers en fietsers tevens te bereiken vanaf de Dussendijk, de Dr. Van Vuurestraat en Hoek. Hoek is als aansluiting alleen geschikt voor voetgangers en fietsers, de aansluiting op de Dorpsstraat kan tevens ten behoeve van calamiteitenverkeer bij noodgevallen gebruikt worden. Verder wordt overwogen om deze ontsluiting tijdens de bouw van de wijk te gebruiken voor het bouwverkeer, indien en zolang de hoofdontsluiting niet beschikbaar is.

PROFIEL A



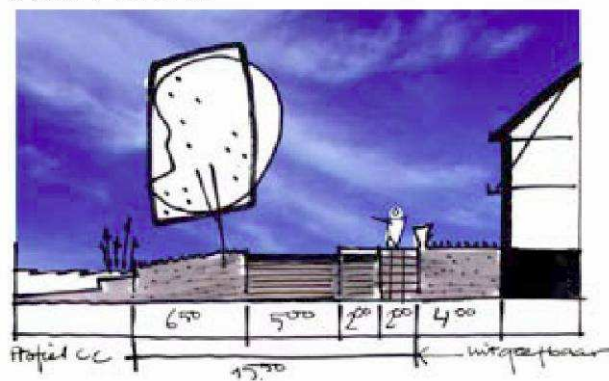
Afbeelding 13a Dwarsprofiel A

PROFIEL B



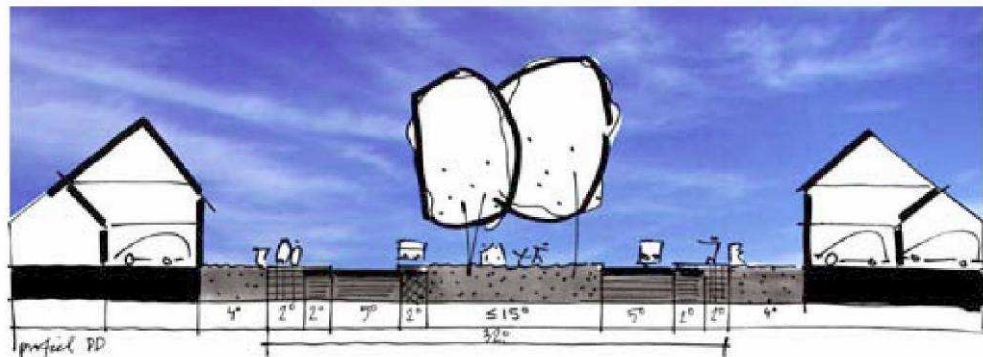
Afbeelding 13b Dwarsprofiel B

PROFIEL C



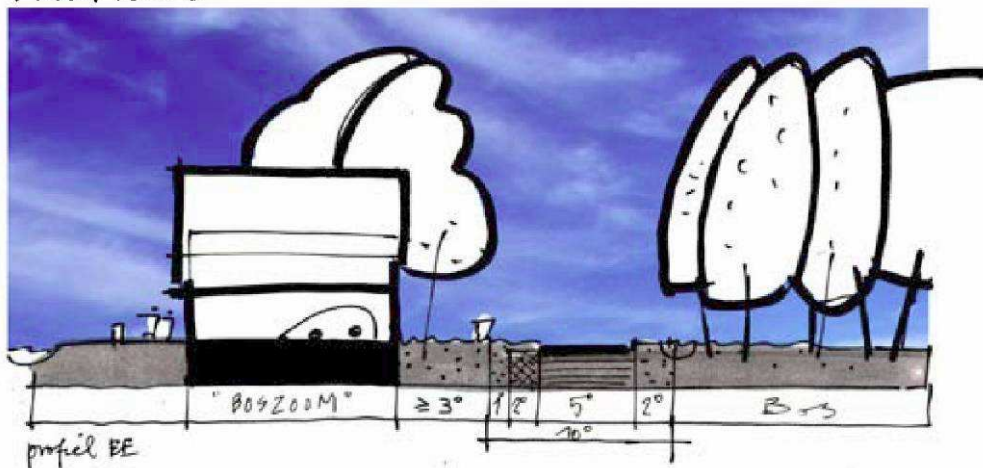
Afbeelding 13c Dwarsprofiel C

PROFIEL D



Afbeelding 13d Dwarsprofiel D

PROFIEL E



Afbeelding 13e Dwarsprofiel E

4.2 Milieu en zonering

4.2.1 Geluidhinder

4.2.1.1 verkeerslawaaï

- *nieuwe situatie*

Een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder omvat de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, kleuterdagverblijven), de aanleg van nieuwe wegen of de reconstructie van bestaande wegen.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van circa 100 nieuwe woningen. Het bestemmingsplan voorziet dus in de oprichting van nieuwe gevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Tevens zullen in het kader van het onderhavige plan nieuwe wegen worden gerealiseerd en bestaande wegen gedeeltelijk worden gereconstrueerd.

- *zonering*

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, nabij meerdere verharde wegen, alle met twee rijstroken. Ingevolge artikel 74, lid 1 is de omvang van zones langs de wegen (onderzoekszones):

- a. in stedelijk gebied:
 - 1• voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - 2• voor een weg, bestaande uit twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - 1• voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - 2• voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - 2• voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter;

Dit geldt niet voor wegen in een woonerf of een 30-km-zone.

Op de bestaande wegen in de directe omgeving van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30km/h. Op de nieuwe wegen in het plangebied zal eveneens een 30-km-regime gaan gelden. Deze wegen zullen dus van rechtswege geen geluidzone (onderzoekszone) bezitten.

De provinciale weg N283 is op een afstand van zo'n 250 meter van het plangebied gesitueerd. De weg is gelegen in buitenstedelijk gebied en telt twee rijstroken. De onderzoekszone voor deze weg bedraagt 250 meter. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone.

4.2.1.2 Akoestische effecten ontsluiting Zandweide

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van het nieuwbouwplan 'Zandweide' wordt een ontsluitingsweg via 't Middeltje gerealiseerd. Deze weg vormt een verbinding tussen de Dokter Van Vuurestraat en de Nieuwe Steeg. Een 'Akoestisch onderzoek Ontsluiting Dussen-West'²⁵ is uitgevoerd om de akoestische effecten van de aan te leggen ontsluitingsweg en de aanpassing van bestaande wegen te berekenen. Het onderzoek heeft zich gericht op het bepalen van de geluidsbelasting op de woningen langs de aan te leggen ontsluitingsweg, de Dussendijk en de Dorpsstraat/Nieuwe Steeg.

In de rapportage van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Aanleg nieuwe weg

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in de nieuwe situatie de geluidbelasting ten hoogste 49 dB(A) inclusief aftrek ex artikel 103 WGH bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt niet overschreden.

Met betrekking tot de aanleg van de ontsluitingsweg via 't Middeltje behoeven derhalve geen maatregelen te worden onderzocht en/of hogere waarden te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Verdere toetsing kan achterwege blijven.

Effect uitstraling reconstructie

Voor de woningen langs de Dorpsstraat/ Nieuwe Steeg is sprake van een toename van de geluidbelasting tot maximaal 51 dB(A). De toename bedraagt ten hoogste 1,2 dB(A). Omdat dit minder dan 2 dB(A) is, is er geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Het effect voor de Dussendijk is minimaal: ter plaatse van de woning Dussendijk 5 is er sprake van een toename van de geluidbelasting van ten hoogste 0,5 dB(A) als gevolg van de toename van verkeer.

²⁵ Ingenieursbureau Oranjewoud, 12 april 2006

Het 'Akoestisch onderzoek Ontsluiting Dussen-West' is separaat ter inzage gelegd en is opgenomen als bijlage 5 van deze rapportage.

4.2.1.3 industrielawaai

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied.

4.2.1.4 stiltegebieden

Blijkens de kaart 'Stiltegebieden', behorend bij het Streekplan Noord-Brabant, ligt het plangebied niet in of nabij een stiltegebied.

4.2.2 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Ter plaatse van een deel van het plangebied is van september tot en met oktober 2004 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (rapport WE/6930 B-1769²⁶). Genoemd bodemonderzoek zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure separaat ter inzage worden gelegd (zie bijlage 3).

De volgende conclusies werden getrokken:

"Grond

Zowel in de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties xylenen en 1,1,2-trichloorethaan aangetroffen en een matig verhoogde concentratie lood. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. Exacte oorzaak van de verhogingen is niet bekend. Op basis van het vooronderzoek en de veldwaarnemingen worden er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen directe bronnen (lees: oorzaak) voor de aangetroffen verhoging gevonden. De matig verhoogde loodconcentratie betreft naar alle waarschijnlijkheid een incidenteel verhoogde (achtergrond)concentratie.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit vormt, mits de aanbevelingen in acht worden genomen, geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik (woningbouw).

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt het grondwater in peilbuis 3 over drie maanden (januari 2050 nogmaals te bemonsteren en te analyseren op lood. Op basis van deze resultaten wordt meer informatie verkregen over de exacte verontreinigingsgraad. Aangezien geen direct contact is met het grondwater blijven risico's uit oogpunt van volksgezondheid en milieu beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.²⁷

²⁶ MILON milieu-onderzoek b.v., 2004

²⁷ MILON milieu-onderzoek b.v., 2004

Aanvullend onderzoek

Inmiddels heeft een herbemonstering van het grondwater plaatsgevonden. Tegelijkertijd met de herbemonstering van het grondwater uit peilbuis 3, en de analyse van het grondwater op lood, zijn ten behoeve van een verkennend onderzoek de veldwerkzaamheden uitgevoerd ter hoogte van de westelijk gesitueerde percelen, kadastraal bekend als gemeente Dussen, nr. 311, 5612, 3613 en 617 (ged.). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het 'Verkennd bodemonderzoek "Zandweide te Dussen" ' (projectnummer 20061633/BKNO, referentienummer 20061633_a1RAP), dat in opdracht van de gemeente Werkendam is opgesteld door Geofox-Lexmond b.v.²⁸

In een brief d.d. 3 oktober 2006, verwoordt Geofox-Lexmond b.v. de resultaten met betrekking tot de (her)bemonstering van grondwater uit peilbuis 3 als volgt:

"Analytisch is in hert grondwater geen verhoogde gehalte aan lood aangetroffen. Het aangetroffen matig verhoogde gehalte dat in het verleden is aangetoond is middels onderhavig onderzoek niet bevestigd".²⁹

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek luiden als volgt:

"In zowel de kleiige bovengrond (0,0-0,5 m-maaiveld) als de kleiige (0,5-2,0 m-maaiveld) en venige (1,0-2,0 m-maaiveld) ondergrond zijn bij het chemisch onderzoek geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is ook niet verontreinigd met één van de geanalyseerde stoffen. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen eigendomsoverdracht".³⁰

Op basis van het uigevoerde verkennend bodemonderzoek kan gesteld worden dat aan de locatie geen gebruiksbeperkingen gesteld hoeven te worden.

4.2.3 Geurhinder

Het plangebied ligt meer dan 1.750 m verwijderd van de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Jachtlaan. Blijkens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³¹ bedraagt de verplichte afstand tot een rioolwaterzuiveringsinstallatie ten hoogste 500 meter (categorie 5). Het plangebied is ruim gelegen buiten deze zone.

Blijkens de stankcirkelkaart van de provincie Noord-Brabant³² zijn er in en rondom het plangebied geen agrarische bedrijven aanwezig met een stankcirkel. Er zijn dan ook geen belemmeringen omtrent geurhinder.

4.2.4 Tuinbouw

Ten noorden van het plangebied ligt een boomgaard. Boomgaarden kunnen hinder veroorzaken door geluid (van het spuiten) en depositie van bestrijdingsmiddelen. Om die reden moet een afstand van 50 m rondom een boomgaard worden aangehouden. Het

²⁸ Geofox-Lexmond b.v., 28 september 2006

²⁹ Geofox-Lexmond b.v., brief d.d. 3 oktober 2006

³⁰ Geofox-Lexmond b.v., brief d.d. 6 november 2006

³¹ VNG, 1999

³² Provincie Noord-Brabant, 1998

plangebied bevindt zich op een afstand van zo'n 125 m van de boomgaard, zodat geen sprake is van een belemmering.

4.2.5 Overige milieuzonering (cat.indeling bedrijven)

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, is nabij het plangebied één niet-agrarische bedrijven gevestigd, te weten Dierenkennel 'De Morgenstond'. Bij de voor De Morgenstond verleende milieuvergunning behorende aanvraag was een akoestisch onderzoek gevoegd. Uit het akoestisch onderzoek bleek dat ter plaatse van de woningen aan Hoek en het Muilkerk (gelegen aan de noordzijde van de inrichting) voldaan kon worden aan een etmaalwaarde van 40 dB(A) en dat in de overige windrichtingen op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting ruimschoots voldaan kon worden aan een etmaalwaarde van 45 dB(A). Hiervoor zijn in het akoestisch onderzoek een drietal referentiepunten op 50 meter van de inrichting opgenomen. Deze referentiepunten dienen ter controle van de verleende milieuvergunning en zijn niet opgenomen in de geluidsvoorschriften. In de richting van de nu geprojecteerde woningbouw zijn drie geluidbronnen maatgevend:

- koeling met een bronvermogen van circa 80 dB(A);
- dak kennelgebouw met een bronvermogen van circa 86 dB(A);
- afzuiginstallatie met een bronvermogen van circa 85 dB(A).

Deze geluidbronnen zijn op circa 170 meter van de dichtstbijgelegen geprojecteerde woning gelegen. Indien uitsluitend uitgegaan wordt van de zogenaamde afstandsdemping wordt op basis van deze drie maatgevende geluidbronnen een etmaalwaarde van circa 35 dB(A) berekend. Een etmaalwaarde van 45 dB(A) is wettelijk toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat de te realiseren woningen geen geluidsoverlast zullen ondervinden als gevolg van de aanwezigheid van het dierenkennel. Evenmin zal dierenkennel De Morgenstond in haar huidige bedrijfsvoering gehinderd worden. Door een ambtshalve wijziging van de milieuvergunning zal dit worden vastgelegd.³³

4.2.6 Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit is van kracht sinds 5 augustus 2005. Het document bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofdioxiden. Verder is bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen. De nieuwe regeling was nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en de uitvoering van bestemmingsplannen werd stilgelegd door uitspraken van de Raad van State. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 geeft meer armslag dan het vorige besluit om ruimtelijke plannen uit te voeren, die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit.

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 westen van de Dokter Van Vuurestraat te Dussen. Gesteld wordt dat de enige bron van luchtvervuiling die bij het nieuwbouwproject een rol van betekenis kan spelen, het wegverkeer is. De wegen in de omgeving van de locatie liggen zo ver van de woningbouwlocatie of hebben zo'n lage intensiteit, 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.

³³ Gemeente Werkendam, 1 mei 2006

In het onderzoek wordt de volgende conclusie getrokken:

*'De locatie ligt in een gebied waar in de bestaande situatie geen sprake is van een 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. Het plan zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit langs de route van het verkeer van en naar de locatie. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan'*³⁴

Genoemd onderzoek omtrent luchtkwaliteit is als bijlage 7 aan deze rapportage toegevoegd en zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure separaat ter inzage worden gelegd.

4.2.7 Risico's/gevaarlijke stoffen

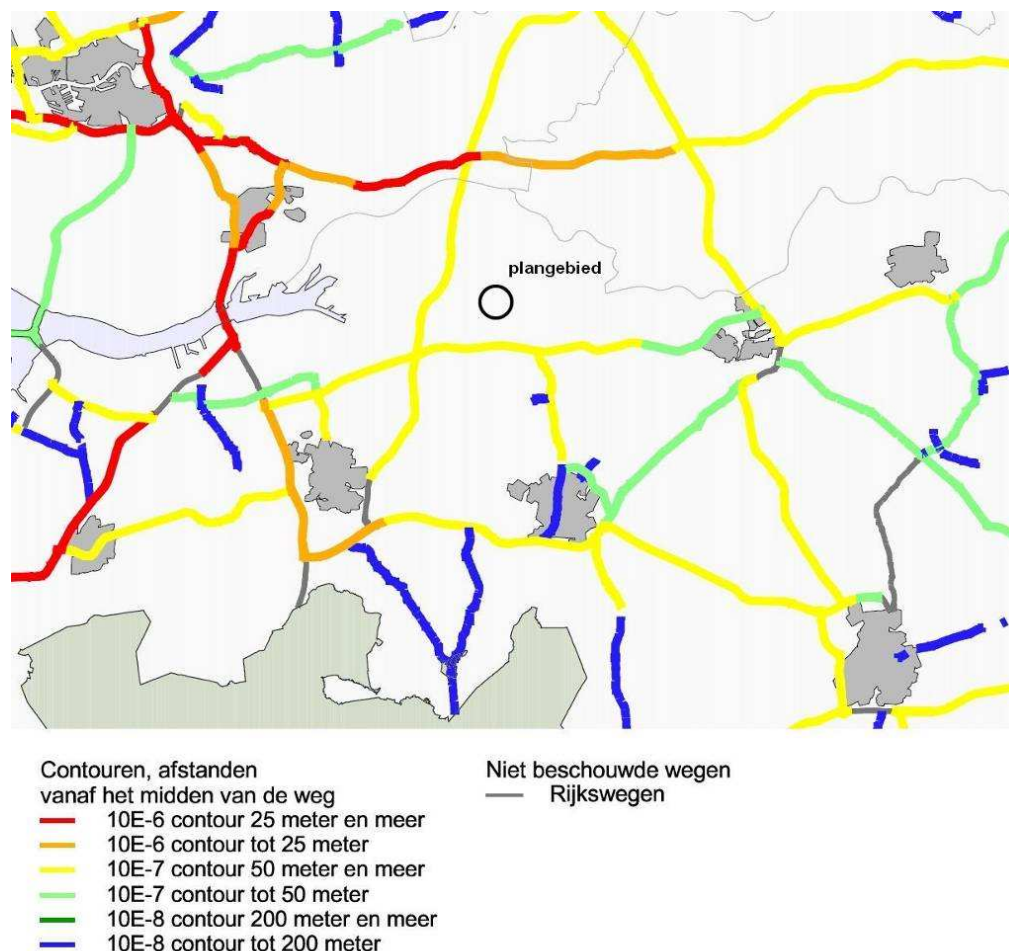
Met betrekking tot de routing van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen binnen hun grenzen gemeentelijke wegen aanwijzen, waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd (en daarbuiten dus niet). Redenen voor routing zijn bijvoorbeeld kwetsbare situaties zoals dichte bebouwing, de aanwezigheid van een ziekenhuis of de ligging van een waterwingebied. De gemeente kan vervolgens ook vrijstelling verlenen aan bedrijven als deze hiertoe een verzoek indienen. Alle rijkswegen (enkele tunnels onder belangrijke vaarwegen daargelaten) en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in nieuwe situaties is de grenswaarde voor het Plaatsgebonden Risico (de kans per jaar dat een persoon, die daar permanent aanwezig is en onbeschermd is, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Voor de bescherming tegen ontwrichting van de samenleving wordt gebruik gemaakt van het Groepsrisico. Het Groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron.

Blijkens de kaart 'Resultaten Plaatsgebonden Risico'³⁵ vindt over de provinciale weg N283 geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betekent dat ook geen sprake is van een Groepsrisico. Er zijn ook geen BEVI-bedrijven in de nabijheid (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen). Een nader onderzoek naar de risico's van gevaarlijke stoffen voor de woonuitbreiding Zandweide is niet noodzakelijk.

³⁴ Regionale Milieudienst West -Brabant, 20 maart 2006

³⁵ Bureau AVIV, 2002



Afbeelding 14 Kaart 'Resultaten Plaatsgebonden Risico'

4.2.8 Hogedruk gasleidingen en overige ondergrondse 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 plangebied. Geen van deze beheerders van kabels en/of leidingen gaf aan dat er sprake is van de aanwezigheid van kabels en/of leidingen in het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn wel kabels en leidingen gelegen.

4.2.9 Straalpaden

Er zijn geen straalpaden aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

4.3 Duurzaamheidsaspecten

4.3.1 Duurzaamheid volgens het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw

Volgens het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS)³⁶ zijn er vijf duurzaamheidsaspecten:

- water Voor de wijze waarop in het ontwerp (verkeersplan) rekening is gehouden met het watersysteem wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.6);
- energie Bij de inrichting van het plangebied is aandacht besteed aan de bezonning van de woningen;
- leefbaarheid Bij het opstellen van het ruimtelijk plan is rekening gehouden met diverse milieuaspecten (tegengaan van milieuhinder). Daarnaast is voor het ontwerp gelet op de behoefte aan wandelroutes, speelvoorzieningen, verblijfsruimten etc.;
- landschap Voor de wijze waarop in het ontwerp rekening is gehouden met het omliggende landschap wordt verwezen naar de beschrijving van het ruimtelijk plan (paragraaf 4.1);
- mobiliteit Voor de wijze waarop in het ontwerp rekening is gehouden met het aspect mobiliteit wordt verwezen naar de paragraaf over bereikbaarheid (paragraaf 4.1.5).

4.3.2 Gemeentelijk beleid duurzaamheid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid is vastgelegd in de Kadernotitie Milieu 2005-2009 ('Werkendam, duurzaam en leefbaar')³⁷. Voor een toelichting op deze kadernota wordt verwezen naar paragraaf 2.4.3. In genoemde paragraaf wordt eveneens de 'Notitie Duurzame Ontwikkeling Woonlocatie' beschreven. De ambities uit de notitie zijn voor de locatie Zandweide opgepakt en uitgewerkt. Voor een beschrijving van het ontwerp, en de daaraan ten grondslag liggende (duurzaamheids-)keuzes wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Naast en aanvullend op de in het stedenbouwkundig ontwerp gemaakte keuzes ten aanzien van duurzaamheid wordt door de gemeente een programma van eisen voor de duurzaamheidsaspecten voor de te bouwen woningen en de in te richten buitenruimte opgesteld.

4.3.3 Rood-met-groenkoppeling

De gemeenteraad van de gemeente Werkendam heeft op 7 februari 2006 besloten tot het instellen van een groenfonds in het kader van de rood-met-groen benadering, zoals in het streekplan van de provincie Brabant verwoord. De raad heeft daarbij bepaald het fonds te voeden met € 2,00 per m². Het is de bedoeling het fonds te benutten voor het realiseren van extra groen en water binnen de woningbouwlocaties waarvoor momenteel bestemmingsplannen worden voorbereid. De locatie Zandweide te Dussen is één van de vijf locaties. In de Zandweide wordt met veel groen en water een goede openbare overgang gemaakt tussen de bestaande woonwijk (Dr. Vuurenstraat) en de Zandweide. Daarnaast zal de nieuwe weg langs het Middeltje landschappelijk worden ingepast en wordt voorzien in "natte natuur" tussen de kavels grenzend aan het bosperceel.³⁸

³⁶ Nationaal Dubo Centrum, 1999.

³⁷ Gemeente Werkendam, maart 2005

³⁸ Gemeente Werkendam, brief B&W d.d. 20 april 2006

4.3.4 Compensatie aantasting GHS

compensatie kwantiteit

De perceelsoppervlakte van het bosje in Dussen is 11.980 m². Hiervan zal slechts een kleine randzone afgaan. Deze heeft een theoretisch bepaalde omvang van ongeveer 770 m², zo'n 6% van de totale oppervlakte. Reden ervan is de aanleg van de ontsluiting van dit deel van de nieuwe wijk en het verleggen van de naastgelegen greppel. In deze randzone staan bomen. De nieuwe bosperceeltjes ten westen ervan krijgen een totale oppervlak van ruim 1000 m², waarmee de aantasting kwantitatief voldoende is gecompenseerd.

compensatie kwaliteit

In kwalitatief opzicht vindt eveneens voldoende compensatie plaats. De natuurwaarden van het bosje zijn immers beperkt (vnl. voor vogels en gewone amfibieën). Het bosje heeft een nat en sterk verwaarloosd karakter.

Aan de westelijke rand staan de meeste bomen, voornamelijk populieren (deels meerstammig) met incidenteel opslag/aanplant van eik, els en hazelaar. Het bos is van binnen 'hol': weinig bomen en veel ruigtevegetatie van riet, braam en brandnetel. Er zijn naast greppels enkele uitgesproken natte plekken in het bos. Er ligt een klein paadje door het bos, vermoedelijk vrijgehouden door de bewoners van het oostelijk gelegen perceel. De tussensloot is ter hoogte van hun tuinhuis verbreed; de vrijgekomen grond is in het bos achtergelaten.

Er is nauwelijks tot geen beheer uitgevoerd: heel veel bomen bevatten dood hout en zijn qua levensduur op hun retour. Hier en daar ligt tuinafval. Door de gemeente worden de komende jaren beheer- en herstelmaatregelen uitgevoerd zoals het maaien van de ruigtevegetatie, het uitvoeren van dunningen en de aanplant van nieuwe bomen en struiken.

4.4 Archeologie

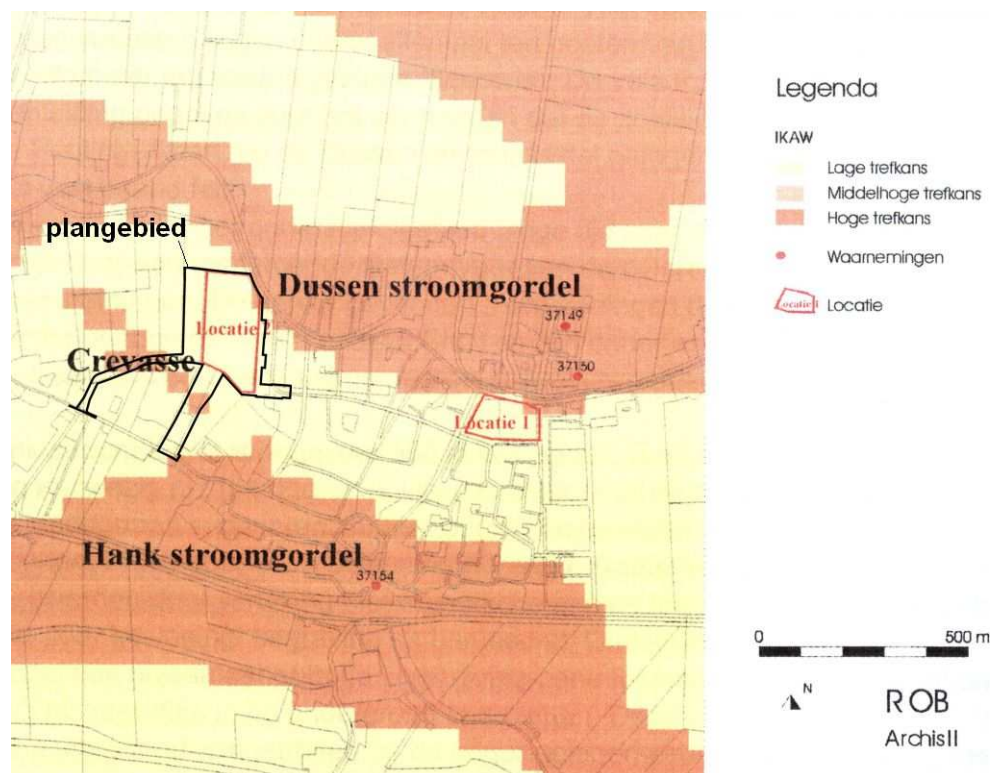
4.4.1 Inleiding

Ten behoeve van de opstelling van dit bestemmingsplan is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd³⁹. Dit onderzoek heeft separaat ter inzage gelegen en is als bijlage 3 aan deze rapportage toegevoegd. Ten aanzien van de geologie, geomorfologie, bodem en bekende archeologische waarden wordt in het betreffende onderzoek gesteld:

'De Dussen Stroomgordel is rond 3000 Bp gevormd en was een belangrijke riviertak die tot 1760 BP actief was. Ongeveer 250 ten zuiden van Dussen ligt de jongere Hank stroomgordel. Deze was actief van 2200 tot 1130 BP. Vanaf deze stroomgordel loopt een crevasse richting Dussen. (...)

Ten noordoosten van (de) locatie is op de bodemkaart een oude woongrond ingetekend. Waarneming 37150 maakt echter melding van oude woongronden die lopen vanaf de Kronsche Dijk ten westen van Dussen tot aan Meeuwen ten oosten van Dussen. De woongronden strekken zich dus uit over de gehele noordzijde van de wetering die door Dussen loopt. De vondsten zijn allen van Laat Middeleeuwse ouderdom. Op het minuutplan van omstreeks 1830 staat op de locatie geen bebouwing ingetekend. De overzijde van Muilkerk (de weg ten noorden van de locatie) wordt wel bewoond.'

³⁹ BAAC, 2005



Afbeelding 15 Archeologische Verwachtingskaart rondom de onderzoekslocaties 1 en 2 met de ligging van de stroomgordels en waarnemingen

4.4.2 Geregistreerde archeologische vindplaatsen

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland⁴⁰ bevinden zich in of nabij het plangebied geen geregistreerde archeologische vindplaatsen.

4.4.3 Archeologische verwachtingswaarde

De archeologische verwachtingswaarde is in hoge mate gebaseerd op de grondsoort. Blijkens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden⁴¹ wordt het plangebied grotendeels aangemerkt als gebied met een relatief lage archeologische trefkans. Dat wil zeggen dat er een relatief kleine kans bestaat op het aantreffen van archeologische restanten. Voor de crevasse die in polder Klein Zuiderveld is gelegen wordt op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden uitgegaan van een hoge archeologische trefkans.

Met betrekking tot de archeologische verwachting wordt in het inventariserend archeologisch onderzoek het volgende gesteld:

'Locatie 2 (Zandweide) ligt net ten zuiden van de Dussen stroomgordel en in het noordelijk deel worden waarschijnlijk oeverafzettingen aangetroffen. Dit deel ligt tegen de oude woongronden ten noorden van de Muilkerkweg aan. Voor dit deel, dat overeenkomt met het gebied waar bodemtype Rn94C voorkomt, geldt een specifieke middelhoge verwachting voor het aantreffen

⁴⁰ ROB, 2000-1

⁴¹ ROB, 2000-2

van archeologische waarden vanaf met name de Romeinse Tijd. De vondsten kunnen hier op of vrij dicht onder het oppervlakte verwacht worden, omdat dit deel waarschijnlijk niet bedekt is met estuariene afzettingen. Het zuidelijk deel van het gebied heeft gezien de waarschijnlijke ligging in een komgebied en de grote afstand tot bekende vindplaatsen een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden. De crevasse die ten zuidwesten van het gebied gelopen heeft is waarschijnlijk te klein en gezien de aanwezigheid van brede stroomgordels in de omgeving relatief niet aantrekkelijk genoeg geweest voor permanente bewoning.”⁴²

4.4.4 Beschrijving werkzaamheden

Ten behoeve van de woonuitbreiding en de aanleg van de hoofdontsluitingsweg dienen grootschalige werken uitgevoerd te worden, die met graaf- en andere bodemversturende werkzaamheden gepaard gaan. Als gevolg van onderhavig plan zal de bodem ter plaatse verstoord worden.

4.4.5 Conclusie inventariserend archeologisch onderzoek

In het inventariserend archeologisch onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

‘Aanbevolen wordt om voorafgaand aan eventuele woningbouw in het meest noordelijke deel van het gebied met code Rn94C enkele boringen uit te voeren, om zo vast te kunnen stellen of hier inderdaad oeverafzettingen en wellicht zelfs oude woongronden voorkomen. In eerste instantie kan dit onderzoek uitgevoerd worden in een strook van ongeveer 30 meter breed langs de Muilkerkweg. Dit is breed genoeg om te kunnen vaststellen welke grondsoort hier voorkomt. Mochten oeverafzettingen/oude woongronden aangetroffen worden, dan dient het booronderzoek uitgebreid te worden om de grenzen van de archeologisch interessante gronden vast te kunnen stellen. Uiteraard is hierbij tevens van belang of er archeologische indicatoren, zoals aardewerk of houtskool worden aangetroffen.

Voor het overige deel van de locatie wordt in eerste instantie geen vervolgonderzoek aanbevolen. Dit kan naar aanleiding van booronderzoek eventueel veranderen, waarbij ook in dit deel een booronderzoek dient te worden uitgevoerd.’

Naar aanleiding van het inventariserend archeologisch onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant een archeologisch conceptadvies⁴³ uitgebracht. Met betrekking tot de locatie Zandweide wordt gesteld:

‘volgens de bodemkaart zouden kalkhoudende (zuiden) en kalkloze (noorden) poldervaaggronden voorkomen in het plangebied. Op de CHW heeft het terrein een lage indicatieve waarde. (Volgens BAAC worden in het noordelijke deel waarschijnlijk oeverafzettingen aangetroffen en geldt daarmee een middelhoge archeologische verwachting vanaf de Romeinse Tijd.)’

De provincie stelt op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek vast dat in de noordelijke zone van het plangebied op inhoudelijke gronden een archeologisch onderzoek in de vorm van boringen gerechtvaardigd is. Daarbij wordt aangegeven dat de provincie op basis van het geldend provinciaal beleid dit niet verplicht zal stellen.

Bij het opstellen van het inventariserend archeologisch onderzoek werden het gedeelte van het plangebied dat ten zuiden van Het Middeltje is gelegen en de hoofdontsluitingsweg niet in beschouwing genomen. Dit betekent dat het plangebied thans groter is dan de onderzochte locatie. De crevasse maakt deel uit van het plangebied. Ter plaatse geldt een

⁴² BAAC b.v., 2005

⁴³ Provincie Noord-Brabant, brief d.d. 20 juni 2005

hoge verwachtingswaarde. Gezien de aard en omvang van de geplande werkzaamheden is een archeologisch onderzoek verplicht voor de gronden met een hoge verwachtingswaarde. Voor een aantal percelen is om die reden een aanvullend archeologisch onderzoek verricht worden.

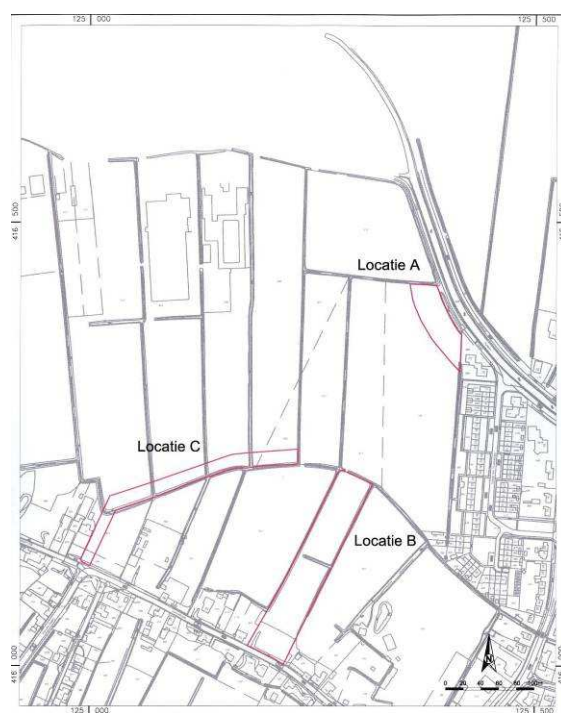
4.4.6 Conclusie aanvullend onderzoek

Voor drie locaties die onderdeel uitmaken van het plangebied Zandweide is door BAAC b.v. een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen uitgevoerd. Ter plaatse van locatie A en B worden woningen gerealiseerd. Locatie C is het tracé van de ontsluitingsweg van het gebied. De in paragraaf 4.4.5. genoemde crevasse bevindt zich in de ondergrond van locaties B en C. De ligging van de drie locaties is weergegeven op afbeelding 16.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt de volgende aanbeveling gedaan:

"Uit de gegevens van het booronderzoek blijkt dat voor alledrie de locaties een lage verwachting op het aantreffen van archeologische vondsten en/of sporen geldt.

Op basis van deze resultaten adviseert BAAC b.v. dat hoewel het niet helemaal is uit te sluiten dat nog enkele diepere archeologische sporen aanwezig kunnen zijn, een archeologisch vervolgonderzoek **niet noodzakelijk** is voor de locaties A, B en C."⁴⁴



06.408 Dussen, Zandweide
Legenda overzichtkaart locaties

Begrenzing onderzoeksgebied
Topografische ondergrond

BAAC⁴⁴ Afbeelding 16 Ligging onderzoekslocaties

4.5 Flora en fauna

⁴⁴ BAAC b.v., 2007

4.5.1 Wettelijk kader

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortbescherming. De soort- en gebiedsbescherming staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Natuurbeschermingswet 1998

Nederland heeft sinds 1967 een Natuurbeschermingswet, die in de jaren 90 evenwel niet bleek te voldoen aan de verplichtingen, die in internationale verdragen en Europese verordeningen worden gesteld aan de bescherming van gebieden en soorten. Derhalve is in 1998 de "Natuurbeschermingswet 1998" tot stand gekomen, welke nieuwe wet zich uitsluitend richtte op gebiedsbescherming. De Flora- en faunawet nam de verplichtingen voor soortbescherming over.

Genoemde nieuwe natuurbeschermingswet diende de bescherming van natuurgebieden, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn, in nationale wetgeving vast te leggen. De omzetting van de Europese regels in deze wet bleek evenwel onvoldoende, waarop in oktober 2005 de nu geldende Natuurbeschermingswet in werking is getreden. Hierin is een aantal Beschermd Natuurmonumenten aangewezen, waarbinnen handelingen zijn verboden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten. Het plangebied maakt geen deel uit van een dergelijk Beschermd Natuurmonument.

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden en regelt de bescherming van soorten. In deze wet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd evenals het CITES-verdrag.

De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij", wat betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ("nee") kan onder voorwaarden ("tenzij") worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling. Daarnaast is in de wet voor ieder mens een zorgplicht opgenomen voor alle (ook onbeschermde) planten en dieren.

Relevante verbodsbepalingen volgens de Flora- en Faunawet luiden als volgt:

- (m.b.t. beschermde planten) Het plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van planten.
- (m.b.t. beschermde dieren) het doden, verwonden, vangen of bemachtigen van dieren, het opzettelijk verontrusten van dieren, het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen, verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren.

Uit de bepalingen van de wet vloeit voort dat bij elk bouwplan onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijke effecten van het plan op beschermde dieren en planten. Wordt dit nagelaten, dan bestaat de mogelijkheid dat de bouwplannen opgeschort of verboden worden, wat tot langdurige procedures kan leiden. Het is vaak mogelijk om ontheffing te krijgen (bijvoorbeeld als het om alledaagse, niet bedreigde soorten gaat), of de plannen zodanig aan te passen dat de beschermde dieren of planten niet verder bedreigd worden.

4.5.2 Habitatrichtlijngebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Habitatrichtlijngebied. De gemeente Werkendam is gedeeltelijk gelegen binnen het Habitatrichtlijngebied De Biesbosch. Tevens is

de Kornsche Boezem, samen met de Boezem van Brakel en Pompeveld, onderdeel van een Habitatrictlijngebied. Het plangebied ligt op geruime afstand van deze gebieden.

4.5.3 Natuuronderzoek Gemeente Werkendam - Zandweide

In opdracht van de gemeente Werkendam heeft in maart 2006 (week 13) een onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige natuurwaarden die in het plangebied Zandweide aanwezig zijn. Dit onderzoek heeft separaat ter inzage gelegen en is opgenomen als bijlage 8. Het in de rapportage⁴⁵ beschreven onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van soorten die zijn opgenomen in de lijst van beschermde flora- en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel het vaststellen van de wijze waarop en de mate waarin de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze soorten. Op basis daarvan is vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld. Tevens is gekeken of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

In het rapport wordt geconcludeerd dat alle in het onderzoeksgebied voorkomende soorten, met uitzondering van vogels, vleermuizen en mogelijk aanwezige vissen, vallen onder de vrijstelling die sinds de inwerkingtreding van de Algemene Maatregel van Bestuur⁴⁶ met betrekking tot artikel 75 (vrijstelling) van de Flora- en Faunawet op 23 februari 2005 geldt. In de te slopen woningen komen wellicht vleermuizen voor. Geconcludeerd wordt dat het aanvragen van ontheffing voor de soortgroep vogels niet nodig is door uit te voeren compenserende en mitigerende maatregelen. In verband met onduidelijkheid over mogelijk aanwezige beschermde vissen en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen wordt niet uitgesloten dat overtreding van de Flora- en Faunawet ten opzichte van deze soortgroepen zal plaatsvinden. In het rapport wordt aanbevolen een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde soorten vissen en vleermuizen.

5.5.4 Specialistisch onderzoek naar vissen en vleermuizen

In opdracht van de gemeente Werkendam is in oktober 2006 een 'Specialistisch onderzoek naar vissen en vleermuizen'⁴⁷ uitgevoerd. In de rapportage behorende bij dit onderzoek werden de volgende conclusies getrokken:

Vissen

Er kan worden geconcludeerd dat er geen (beschermde) soorten vissen voorkomen in de sloten van de uitbreidingslocatie. Derhalve hoeft voor deze soortgroep geen ontheffing aangevraagd te worden en kunnen de werkzaamheden zonder randvoorwaarden voor vissen uitgevoerd worden.

Vleermuizen

Concluderend kan worden gesteld dat het woningblok met huisnummers 46,48,50,52 aan de Dr. van Vuurestraat niet fungeren als zomerverblijfplaats voor vleermuizen. Indien de huizen worden gesloopt in de periode van mei tot oktober, vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

⁴⁵ Staro - Bos en natuurbeheer, april 2006

⁴⁶ Besluit 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet en enkele andere wijzigingen. Staatsblad 19-10-2004, 501, Staatscourant 22-2-2005

⁴⁷ Staro Bos- en natuurbeheer, oktober 2006

Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen van vleermuizen. Indien kieren en gaten van bijvoorbeeld de spouwmuren vóór de winter, bij voorkeur vóórhalf oktober, worden dichtgemaakt kan voorkomen worden dat vleermuizen de betreffende huizen gaan benutten in de winter. Indien dit zorgvuldig is gedaan kunnen de huizen zonder nader onderzoek ook in de winter worden gesloopt zonder de Flora- en faunawet te overtreden.'

4.6 Waterparagraaf

4.6.1 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^{ste} 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, medeordenend 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.

4.6.2 Proces watertoets

Bij de planvorming heeft de gemeente in de periode oktober 2004 – maart 2006 de volgende stappen in het proces van de watertoets doorlopen⁴⁸.

In een startoverleg heeft de gemeente het waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch⁴⁹ 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 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 verkavelingsplannen⁵⁰.

In een brief d.d. 11 september 2006 is door Waterschap Rivierenland het 'Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'Zandweide te Dussen' ex artikel 10 BRO' opgenomen. In

⁴⁸ Van de verschillende overlegmomenten zijn geen afsprakenlijstjes of verslagen opgesteld. Veel informatie is uitgewisseld per telefoon, mondeling en per e-mail.

⁴⁹ Dit waterschap is per 1 januari 2005 gefuseerd en opgegaan in waterschap Rivierenland.

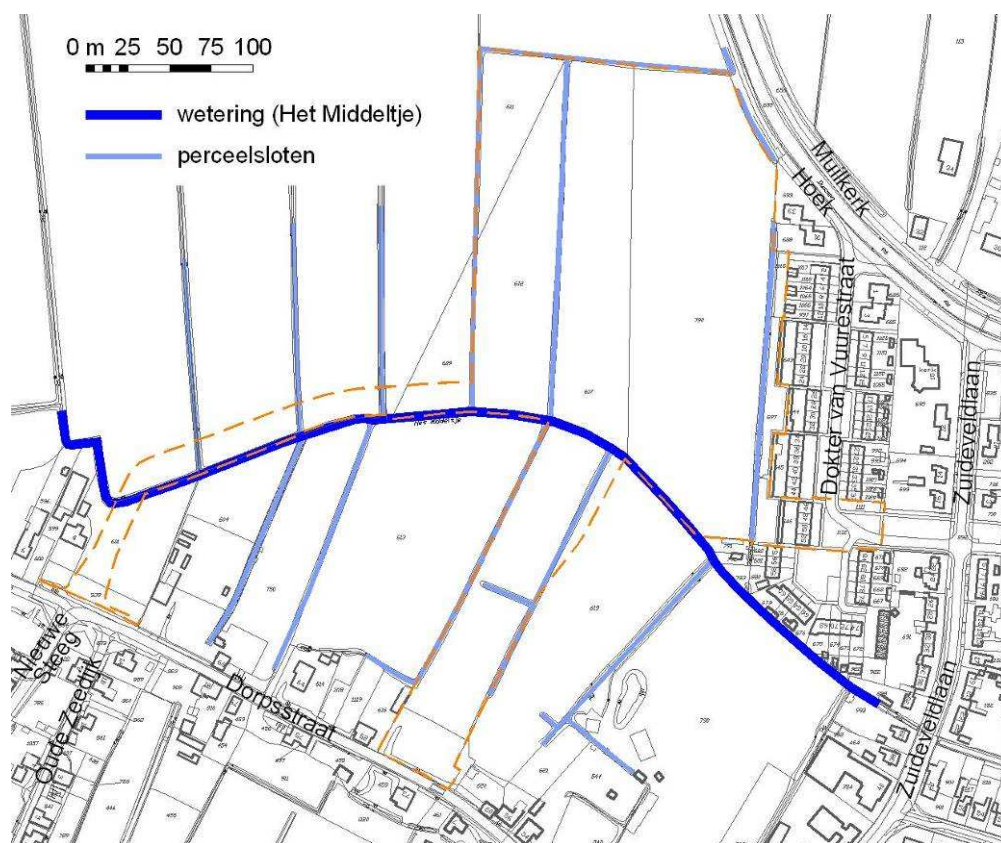
⁵⁰ Daarbij bleek het waterschap inmiddels andere en verstrekkender eisen te hanteren (bijvoorbeeld over inrichting en oevers) dan bij de start van de planvorming werd aangegeven; in deze fase kon het plan daarop slechts beperkt aangepast worden.

paragraaf 4.6.7. wordt aangegeven op welke wijze de opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het plan.

4.6.3 Huidige situatie

In het plangebied is het watersysteem complex. Volgens het peilbesluit wordt een vast peil van 1,30 m – NAP gehandhaafd, maar de waterspiegel van de hoofdwatgang midden in het plangebied (het Middeltje) en van de andere sloten in het gebied wordt gemeten op circa 0,75 m – NAP. Kennelijk is in de loop van de tijd het waterpeil in het plangebied en het dorp Dussen door stuwen met circa 55 cm verhoogd.

Het watersysteem wordt beïnvloed door het inlaten van water vanuit de Bergsche Maas in droge perioden, gedeeltelijk via het Middeltje. Een deel het plangebied watert af in noordelijke richting, terwijl de stroomrichting van het Middeltje voornamelijk oostwaarts is.



Afbeelding 17 Waterlopen in en nabij het plangebied

De kavel in het plangebied ten noorden van het Middeltje bevat een aantal sloten, die het water in noordelijke richting afvoeren. Uiteindelijk wordt het via een duiker naar de watgang de Dussen afgevoerd, die weer terug het dorp Dussen instroomt en onder het beheer van het waterschap valt.

Het waterstelsel van de zuidelijke kavel en het bos bevat enkele sloten die uitkomen in het Middeltje. Het Middeltje is van groot belang voor de ont- en afwatering van Dussen. Het Middeltje heeft een wisselende stroomrichting, maar de meest voorkomende richting is van west naar oost.

De grondwaterstroming binnen het plangebied is vermoedelijk gericht naar het noorden. Gemiddeld ligt de hoogste grondwaterstand in deze locatie meer dan 40 cm beneden het maaiveld. Het gebied is kwelgevoelig en er is sprake van kweldruk.

Er bevinden zich in of in de buurt van het plangebied geen riooloverstorten die de waterkwaliteit in het plangebied beïnvloeden.

<i>GEGEVENS plangebied</i>	
grondsoort:	Rn94C (noordelijke punt) zware zavel en lichte klei Rn 66A (rest) zavel en lichte klei
grondwatertrap IV:	GHG > 40 cm min maaiveld GLG 80-120 cm min maaiveld
peilvak 23:	zomerpeil 1,30 m – NAP winterpeil 1,30 m – NAP
gemiddelde maaiveldhoogte:	woongebied $\pm$ 0,16 m – NAP

4.6.4 Beschrijving plan

4.6.4.1 Uitgangspunten

De keuze om op deze locatie nieuwbouw te realiseren is eerder bepaald (zie hoofdstuk 2), waarbij onder andere het waterschap betrokken was.

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 in de wijk 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 het dorp Dussen te compenseren in de nieuwe wijk.

4.6.4.2 Ontwerp watersysteem en inrichting

Het ontwerp van het nieuwe watersysteem houdt rekening met de complexiteit van het huidige watersysteem in het plangebied en de beperkingen die dat met zich meebrengt.

Het nieuwe watersysteem in het plangebied wordt om die reden gescheiden en bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel, gescheiden door het Middeltje. In navolgende figuur is het watersysteem schematisch aangegeven. De blauwe pijlen duiden op het nieuwe watersysteem, de rode pijlen geven de huidige situatie weer.



Afbeelding 18 Principeschets van het watersysteem.

In overleg met de waterbeheerder (Waterschap Rivierenland) en met inachtneming van de randvoorwaarden is een ontwerp gemaakt voor het toekomstige watersysteem. In de noordelijke kavel wordt aan de westzijde de bestaande sloot verbreed die het water van dat deel van het plangebied in noordelijke richting afvoert. Tevens wordt de sloot aan de oostzijde verbreed, mede omdat de drainage van de al bestaande wijk ernaast hierop uitkomt. Ook deze sloot voert het water richting het noorden af.

Aan de noordkant van het plangebied wordt een grotere waterpartij geformeerd met flauwe natuurlijke oevers. Deze watert aan de noordkant naar een bestaande sloot af.

In de noordoosthoek van het plangebied wordt een debiet regulerende stuw geplaatst die de waterafvoer beperkt tot 1,5 l/s/ha. Vanwege de gewenste scheiding in het watersysteem worden de verbindingen van beide te verbreden sloten met het Middeltje opgeheven.

In de zuidkavel wordt aan de westelijke kant de bestaande sloot gehandhaafd. Deze voert in noordelijke richting af, in het Middeltje.

Het Middeltje zelf wordt langs de nieuw aan te leggen weg en ter plaatse van de nieuwe wijk en het bestaande bos verbreed en gedeeltelijk voorzien van flauwe, natuurlijke oevers. Daarmee wordt in de bergingsbehoefte voorzien die ontstaat als gevolg van de nieuwe weg en wijk.

Naast de bestaande watergang aan de oostrand van de zuidelijke kavel worden ten oosten van het plangebied enkele natte, laaggelegen bospercelen aangelegd, die gaan fungeren als extra berging. Aangezien het bos grotendeels gehandhaafd blijft, behouden de meeste sloten/greppels in en rondom het bos hun functie. De bestaande sloot ten westen van het populierbos wordt gedempt. Op de overgang van het plangebied en het te handhaven gedeelte van het bos wordt een nieuwe sloot aangelegd. Nadere uitwerking van de oevers zal gelijktijdig met het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte plaatsvinden

Vanwege de verbondenheid met het watersysteem in het omliggende gebied en in het dorp is in het zuidelijk deel van het plangebied het plaatsen van een debietregulerende stuw niet mogelijk.

De nieuwe weg doorkruist een aantal sloten, waaronder de watergang waardoor ingelaten water naar het noorden wordt aangevoerd. Deze sloten worden met duikers onder de nieuwe weg verbonden.

4.6.4.3 Waterberging

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

	noordelijk deel	zuidelijk deel incl. weg
verhard oppervlak ⁵¹	1,84 ha	0,86 ha
waterberging minimaal benodigd ⁵²	0,27 ha	0,13 ha
waterberging in het plan (gemeten op de waterlijn, excl. berging in taluds)	0,64 ha	0,21 ha

4.6.5 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 watergangen in het plangebied zal zowel met een maaiveegboot (de watergangen en waterpartij in het noordelijk deel) als met een kraan vanaf de weg (langs het Middeltje) plaatsvinden. Het beheer van de bestaande kavelstoot in het zuidelijk deel blijft ongewijzigd en vindt plaats vanaf het naastgelegen agrarisch perceel.

4.6.6 Juridische vertaling

In de opzet van het bestemmingsplan (plankaart en voorschriften) is ervoor gekozen alle bestaande en alle nieuw aan te leggen water en de bijbehorende taluds positief te bestemmen tot "Water" (Wa). In de voorschriften bij die bestemming is het behoud en beheer van de waterfunctie veiliggesteld.

Hiervoor is onder meer gekozen omdat dit in alle in ontwikkeling zijnde woningbouwplannen in de gemeente Werkendam gekozen is voor een aparte bestemming voor het water..

4.6.7 Reactie wateradvies Zandweide

Het waterschap heeft op 11 september 2006 advies uitgebracht op het voorontwerp bestemmingsplan 'Zandweide te Dussen' in het kader van art. 10 van het Bro. De brief waarin het advies is opgenomen is als bijlage 9 aan deze rapportage toegevoegd.

Het advies is negatief tenzij in het plan zowel het maximum oppervlak verharding als het minimum oppervlak voor waterberging duidelijk worden vastgelegd en over het beheer van de watergangen definitieve afspraken met het waterschap zijn gemaakt.

Het advies van het waterschap begint met een aantal inhoudelijke opmerkingen. Een aantal hiervan is niet correct, de juiste weergave is als volgt. De loop van watergang 't Middeltje wordt niet aangepast, de watergang wordt alleen verbreed. De minimale berging van het zuidelijk deel van het plangebied is 0,13 ha zoals aangegeven in paragraaf 4.6.4.3. Tenslotte wordt geen extra waterberging gerealiseerd in het bosgebied dat ten oosten van het plangebied ligt. In paragraaf 4.6.4.2 worden nieuw aan te leggen natte bospercelen genoemd, aan de westzijde in het plangebied. Hiervan is de extra bergingscapaciteit niet bepaald omdat

⁵¹ Het verhard oppervlak bestaat uit alle verharding in de openbare ruimte, gebaseerd op het verkavelingsplan en een aanname van 50% verharde oppervlakte incl. daken op de percelen.

⁵² Hierbij is gebruik gemaakt van de berekeningswijze van het waterschap, waarbij uitgegaan wordt van een maximaal toelaatbare peilstijging van 30 cm, een bui van T=10+10%, geen berging in het riool (vanwege het niet-aankoppelen van hemelwater), een afvoer van 1,5 l/s/ha en een inschatting van kwel van 1 mm/dag.

de wijze van inrichting hiervoor bepalend is en dit bij de uitwerking aan de orde komt. Bovendien is de berging in het zuidelijk deel van het plan zonder deze extra berging reeds voldoende.

Het waterschap verzoekt om het maximaal te bebouwen percentage of het maximaal te verharden oppervlak aan te geven en daaraan gerelateerd de beschikbare ruimte voor waterberging. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Het stellen van een maximum aan bebouwing of verharding is daarmee strijdig, niet gewenst en kan ook niet worden afgedwongen in de praktijk. Bij de bepaling van de minimale berging is uitgegaan van het verkavelingsplan. Bovendien is de berging in het plan in beide delen ruimschoots voldoende. Wel wordt de minimale berging van het plangebied toegevoegd als inrichtingsvoorschrift bij de voorschriften, artikel 4.

Het waterschap wijst voorts op haar beleid waarin afspraken over het onderhoud van watergangen worden vastgelegd. In het vooroverleg heeft het waterschap aangegeven dat het beheer van de zuidwestelijk gelegen watergang vanaf de andere zijde kan worden uitgevoerd en dat dit overeenkomstig de huidige situatie is; er is daarom vanuit gegaan dat deze afspraak reeds bij het waterschap bekend is.

De suggestie om het begrip 'waterberging' in de begripsbepalingen in de voorschriften op te nemen, wordt overgenomen.

De suggestie om aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'woongebied' bij lid j (water en waterhuishoudkundige voorzieningen) enkele voorbeelden te noemen, wordt overgenomen.

In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'water' wordt de mogelijkheid toegevoegd om een verharde in/uitlaatplaats voor onderhoudsmaterieel te realiseren. De aangrenzende bestemmingen hoeven op dit punt niet te worden aangepast.

In het advies wordt een relatie gelegd met een eventuele overname van het beheer en onderhoud van watergangen. Deze opmerking is voor het bestemmingsplan niet relevant en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Dat laatste geldt ook voor de voorwaarde dat over het beheer van de watergangen definitieve afspraken zijn gemaakt voordat het waterschap positief zou kunnen adviseren. Binnen deze bestemmingsplanprocedure is dit punt niet aan de orde, hiervoor wordt door gemeente en waterschap in de toekomst een afzonderlijk traject doorlopen. Het is niet juist dat in het wateradvies hiermee een relatie wordt gelegd en beheerafspraken zelfs als verbindende voorwaarde worden genoemd.

De overige opmerkingen in het wateradvies liggen op het niveau van de uitwerking. Aspecten van onderhoud en inrichting zullen in de vervolgfase aan de orde komen.

Dan wordt een inrichtingsplan opgesteld, gebaseerd op het verkavelings- en het bestemmingsplan. Een waterhuishoudings- en rioleringsplan maken hiervan deel uit en worden als eerste opgesteld, in overleg met het waterschap. Hierbij zullen ook de waterpeilen bepaald worden.

5. HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Plangrens

De plangrens is zodanig gekozen, dat het gehele gebied, dat betrokken is bij de realisering van de woonuitbreiding Zandweide, met inbegrip van de nieuwe hoofdontsluitingsweg, daarin is opgenomen.

De plangrens volgt de buitenste perceelsgrenzen van het vlak dat wordt gevormd door de kavels met de nummers 611, 612 617 en 790, alsmede een strook aan de westelijke zijde van perceel 619. In verband met de aanleg van de hoofdontsluitingsweg is ten westen van de uitbreidingslocatie een strook met een breedte van 25m direct naast waterloop Het Middeltje als onderdeel van het plangebied bestemd. De zuidgrens van deze strook wordt gevormd door de zuidelijke perceelsgrenzen van de kavels met de nummers 609, 606, 603 en 915. Het tracé buigt ter hoogte over het perceel dat behoort bij de Dussendijk 4, af richting de Nieuwe Steeg. De 25m-strook loopt op deze plek gedeeltelijk over de percelen met de kavelnummers 601 en 838. De zone sluit aan op de noordzijde van de kruising Dorpsstraat/Dussendijk/Nieuwe Steeg.

Aan de oostzijde omvat het plangebied, ten behoeve van de aansluiting van de hoofdontsluitingsweg op de Heren van Brechtlaan, het perceel met kavelnummer 646. Op dit perceel bevindt zich het te amoveren bouwblok Dokter Van Vuurestraat 46-52. De plangrens is op deze plaats zodanig getrokken dat met de beoogde hoofdontsluitingsweg aangesloten kan worden op de bestaande wegenstructuur (Dokter Van Vuurestraat/ Heren van Brechtlaan).

5.2 De plankaart

De plankaart is vervaardigd op een ingemeten, digitale ondergrond. Daardoor is het geheel maatvast. De schaal bedraagt 1:1000.

Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- het globale tracé van de hoofdontsluitingsweg;
- overige aanduidingen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De legenda van de plankaart is weergegeven op het kaartblad.

5.3 De voorschriften

5.3.1 Opzet

Bij de redactie van de voorschriften is ernaar gestreefd een zo adequaat en beknopt mogelijke opzet te verkrijgen. Gezien de aard en omvang van de gewenste ontwikkeling in het plangebied, is gekozen voor een globaal eindplan. Dat wil zeggen dat niet alle functies en bebouwingsvormen aparte bestemmingen hebben gekregen, maar dat de woonuitbreiding is vervat in één bestemming: Woondoeleinden, waarbinnen diverse voorzieningen die bij een woonbuurt behoren, zoals woonstraten, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, watervoorzieningen, speelvoorzieningen en uiteraard nieuwe woningen met aan- en bijgebouwen, mogelijk zijn.

De voorschriften hebben de volgende opbouw:

- a. Allereerst zijn de algemene bepalingen opgenomen: de begripsbepalingen en de voorschriften omtrent de wijze van meten.
- b. Daarna volgen de bestemmingsbepalingen. Deze hebben de volgende opbouw:
 - artikelnummer
 - bestemmingsnaam (met code op de plankaart)
 - paragraaf 1: doeleindenomschrijving
 - paragraaf 2: bebouwingsvoorschriften
 - paragraaf 3: gebruiksvoorschriften
 - paragraaf 4: voorschriften omtrent aanlegvergunningen
- c. Ten slotte volgen de algemene bepalingen, algemene gebruiksbeperkingen, vrijstellingsbevoegdheden, procedurebepalingen en de strafbepalingen een bepaling omtrent de realisering (realisering op korte termijn, ex artikel 13.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) en de citeerbepaling.

5.3.2 Toepassingsbepalingen

In de toepassingsbepalingen zijn opgenomen: de begripsbepalingen en de voorschriften omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde weergegeven en niet in een volgorde van samenhang, omdat het aantal en de omvang van de begripsbepalingen zodanig is, dat de alfabetische volgorde het terugzoeken makkelijk maakt.

5.3.3 De bestemming "Woongebied" [artikel 3]

De bestemming 'Woongebied' is gelegd op alle gronden die in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van het toekomstig woongebied. De op de plankaart als "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. hoofdverkeersontsluiting ter plaatse van de indicatieve aanduiding "globaal tracé hoofdontsluiting"
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals woonstraten, fietspaden en een noodontsluiting;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de inrichtingsvoorschriften zijn nadere aanwijzingen voor de realisering van de bestemming gegeven.

Bij woningen is met vrijstelling en onder voorwaarden kantoor- of praktijkruimte van een bedrijf aan huis toegestaan. Dit betreft niet alleen de zg. aan huis gebonden beroepen, maar ook andere kleine bedrijven en kantoren die in een woonomgeving thuishoren.

5.3.4 De bestemming "Water" [artikel 4]

Het bestaande water en het nieuw aan te leggen water is opgenomen in de bestemming "Water" (Wa). De voorschriften zijn toegespitst op het behoud en beheer van het water.

5.3.5 De bestemming "Verkeersdoeleinden" [artikel 5]

De hoofdontsluitingsweg die door het gebied zal worden aangelegd vanaf de Zuideveldlaan naar de Dorpsstraat ligt gedeeltelijk binnen de bestemming "Woondoeleinden". Het globale tracé daarvan is op de plankaart weergegeven. Daar blijft enige flexibiliteit aanwezig. Van het westelijk deel ligt het tracé vast. Daarom is dit deel rechtstreeks positief bestemd tot "Verkeersdoeleinden". Ter plaatse zal een verharde weg met twee rijstroken (een in elke rijrichting) worden aangelegd.

5.3.6 Algemene bepalingen

In de algemene bepalingen zijn opgenomen: algemene gebruiksbepalingen, vrijstellingsbevoegdheden, procedurebepalingen, de strafbepalingen en de citeertitel. In artikel 4 is een algemene gebruiksbepaling opgenomen (met vrijstellingsbepalingen). Per bestemmingsvoorschrift worden specifieke gebruiksbepalingen gegeven, waarin het algemene verbod uit dit artikel nader wordt ingevuld. In de strafbepaling is overtreding van het gebruiksverbod en overtreding van de verplichting van aanlegvergunningen strafbaar gesteld. Gewezen moet worden op de bepaling in artikel 12. Daarin wordt bepaald dat de gronden in dit bestemmingsplan op korte termijn voor verwerkelijking in aanmerking komen (overeenkomstig artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Tenslotte bevatten de voorschriften een citeerbepaling.

6. HAALBAARHEIDSASPECTEN

Ingevolge artikel 9, lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 heeft er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan plaatsgevonden.

6.1 Economische haalbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Voor de opstelling van dit bestemmingsplan is een exploitatie-opzet vervaardigd. Uit de stukken blijkt, dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.

6.1.2 Eigendom

De gronden waar woningbouw zal plaatsvinden zijn inmiddels deels in eigendom van de gemeente Werkendam. Deze gronden zijn niet verpacht en per omgaande beschikbaar. De gemeente streeft naar verwerving op korte termijn van de overige gronden. In het bestemmingsplan zijn gronden aangewezen waarop realisering van de bestemming op korte termijn noodzakelijk wordt geacht.

Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde realisering van de woningen ter plaatse bekend.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Zandweide is een gedeelte van de nieuwe weg (perceelnummers kadastraal bekend gemeente Dussen sectie S, nummers 601 en 838, beide gedeeltelijk) aangegeven met een artikel 13 lid 1 WRO aanduiding op de plankaart. In het kader van de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Heren van Brechtlaan en Dorpsstraat/ Nieuwe Steeg is het noodzakelijk dat de gemeente beschikt over twee perceelsgedeelten. Er is diverse malen getracht om langs minnelijke weg tot overeenstemming te komen. De onderhandelingen hebben echter (nog) niet geleid tot overeenstemming. Vooralnog is het niet aannemelijk dat de onderhandelingen tot het gewenste resultaat zullen leiden. Dit is aanleiding geweest om een onteigeningsprocedure te starten.

6.1.3 Jurische fasering

Voor onderhavig plan geldt dat geen juridische fasering wordt toegepast. Over dit punt is een bestuurlijk akkoord bereikt tijdens overleg van bestuurders in het kader van de monitoring van het uitwerkingsplan van 5 oktober 2006.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het ontwerpplan toegezonden aan diverse ambtelijke instanties. Er werden diverse adviezen ontvangen. De ingekomen reacties zijn weergegeven in bijlage 3. Deze adviezen zijn (verkort) in de navolgende tabel weergegeven, samen met de gemeentelijke reactie daarop:

Reactie directie ROH provincie op voorontwerp bestemmingsplan Zandweide

Onderwerp	Inhoud reactie directie	Standpunt
1. Woningbouw-programma:	Gezien de omvang van het project in relatie tot de omvang van de kern Dussen is juridische fasering wenselijk	Bestuurlijk akkoord bereikt tijdens overleg bestuurders in het kader van monitoring uitwerkingsplan van 5 oktober 2006
2. Compensatie aantasting GHS	Verduidelijken hoe en waar compensatie geregeld wordt voor aantasting gedeelte populierenbosje	<i>compensatie kwantiteit</i> De perceelsoppervlakte van het bosje in Dussen is 11.980 m². Hiervan zal slechts een kleine randzone afgaan. Deze heeft een theoretisch bepaalde omvang van ongeveer 770 m², zo'n 6% van de totale oppervlakte. Reden ervan is de aanleg van de ontsluiting van dit deel van de nieuwe wijk en het verleggen van de naastgelegen greppel. In deze randzone staan bomen. De nieuwe bosperceeltjes ten westen ervan krijgen een totale oppervlak van ruim 1000 m², waarmee de aantasting kwantitatief voldoende is gecompenseerd. <i>compensatie kwaliteit</i> In kwalitatief opzicht vindt eveneens voldoende compensatie plaats. De natuurwaarden van het bosje zijn immers beperkt (vnl. voor vogels en gewone amfibieën). Het bosje heeft een nat en sterk verwaarloosd karakter. Aan de westelijke rand staan de meeste bomen, voornamelijk populieren (deels meerstammig) met incidenteel opslag/aanplant van eik, els en hazelaar. Het bos is van binnen 'hol': weinig bomen en veel ruigtevegetatie van riet, braam en brandnetel. Er zijn naast greppels enkele uitgesproken natte plekken in het bos. Er ligt een klein paadje door het bos, vermoedelijk vrijgehouden door de bewoners van het oostelijk gelegen perceel. De tussensloot is ter hoogte van hun tuinhuis verbreed; de vrijgekomen grond is in het bos achtergelaten. Er is nauwelijks tot geen beheer uitgevoerd: heel veel bomen bevatten dood hout en zijn qua levensduur op hun retour. Hier en daar ligt tuinafval. Door de gemeente worden de komende jaren beheer- en herstelmaatregelen uitgevoerd zoals het maaien van de ruigtevegetatie, het uitvoeren van dunningen en de aanplant van nieuwe bomen en struiken.
3. Flora en faunawet	Onderzoek afwachten	De conclusie van het onderzoek dat inmiddels is afgerond wordt in bestemmingsplan opgenomen. De conclusie luidt dat er geen sprake is van beschermde planten- en/of dieren
4. Archeologie	Nog niet alles is archeologisch onderzocht. De resultaten van het nader onderzoek dienen toegevoegd te worden aan	Wordt in acht genomen en toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan
5. Ontsluiting	Straat in zuidelijke plandeel is eenzijdig ontsloten. Acceptabel mits langzaamverkeersverbinding	Is reeds het geval conform opmerking provincie

Onderwerp	Inhoud reactie directie	Standpunt
	ook voor hulpdiensten bereikbaar is	
6. Water	Uitkomsten van overleg met waterschap moeten nog in het bestemmingsplan worden opgenomen	Wordt verwerkt
7. Juridische opmerkingen	Er is een aantal foutieve verwijzingen opgenomen in de voorschriften	Wordt aangepast
8. Durp	Geadviseerd wordt te anticiperen op de verplichting om bestemmingsplannen digitaal te maken	Is gebeurd. De ontwerp-bestemmingsplannen worden digitaal raadpleegbaar op internet geplaatst
9. Artikel 19 lid 2 WRO	Mag niet gebruikt worden voor dit plan	Nvt
Reactie PPC voor zover afwijkend van het dienstadvies		
1. Woningbouw-programma	Kwantitatieve inbreidingsmogelijkheden zijn onduidelijk	De bestaande notitie over inbreidingsmogelijkheden wordt geactualiseerd en aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd
2. Compensatie aantasting GHS	Indien het wandelpad gebruikt wordt als wandelpad in het kader van het gebruik van de GHS structuur dan kan de opmerking in het directieadvies worden	Zoals blijkt uit de reactie op de opmerking van de directie ROH stemt deze overeen met die van de PPC. Compensatie voor aantasting dient wel plaats te vinden. Dit gebeurt door toevoeging van natuur tussen boskavels.

6.2.2 Inspraak

6.2.2.1 gevolgde procedure

Overeenkomstig het bepaalde in AWB zijn de bevolking en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Daartoe is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij eenieder zijn reactie kenbaar kon maken.

6.2.2.2 rapportage

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft op 6 juli 2006 een informatie- en inspraakavond plaatsgevonden over het Voorontwerp Bestemmingsplan Zandweide te Dussen. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 4 toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Zandweide heeft met het bijbehorende ontwerpbesluit vanaf 11 december 2006 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Daarnaast heeft het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied vanaf 12 januari 2007 ter inzage gelegen. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen tegen het bestemmingsplan Zandweide bij de raad ingebracht. In bijlage 5 zijn deze zienswijze in een tabel samengevat en is de reactie van de raad toegevoegd.

bijlagen bij deze toelichting:

1. *geraadpleegde bronnen*
2. *lijst van afbeeldingen*
3. *ingekomen adviezen in het kader van het overleg ex artikel 10 BRO*
4. *verslag van de informatie- en inspraakavond Voorontwerp Bestemmingsplan Zandweide te Dussen, 6 juli 2006*
5. *zienswijzen tegen bestemmingsplan Zandweide.*

Separate bijlagen bij deze toelichting

6. *BAAC. b.v.: Inventariserend archeologisch onderzoek (karterende fase) - diverse locatie (rapportnr. 05.015), 's-Hertogenbosch, april 2005.*
7. *Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten: Stedenbouwkundig plan en beelkwaliteitsplan Dussen Zandweide, Woudenberg, 17 mei 2006.*
8. *Ingenieursbureau Oranjewoud b.v.: Akoestisch onderzoek Ontsluiting Dussen-West, Oosterhout, 12 april 2006.*
9. *MILON milieu-onderzoek b.v.: Verkennend bodemonderzoek aan de Hoek (Sectie S, nummer 790 en 617 gedeeltelijk) te Dussen, Schijndel, 1 oktober 2004.*
10. *Regionale Milieudienst West-Brabant: Luchtkwaliteit Uitbreiding Dussen - ten westen van de Dokter Van Vuurestraat, Roosendaal, 20 maart 2006.*
11. *Staro Bos- en natuurbeheer: Natuuronderzoek Gemeente Werkendam - onderzoeksgebied Zandweide te Dussen, Gemert, april 2006.*
12. *Gemeente Werkendam: Inbreidcapaciteit per 1-1-2006, Werkendam, november 2006.*

's-Hertogenbosch, 26 maart 2007

ADVIESBUREAU CUIJPERS

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN) - TOELICHTING

BIJLAGE 1: GERAADPLEEGDE BRONNEN

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN) - TOELICHTING

TOELICHTING - BIJLAGE 1 - GERAADPLEEGDE BRONNEN

BAAC. b.v.: Inventariserend archeologisch onderzoek (*karterende fase*) - diverse locatie, 's-Hertogenbosch, 2005.

BAAC b.v.: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek - Zandweide (locaties A, B en C) te Dussen, 's-Hertogenbosch, februari 2007.

Bureau AVIV: kaart 'Resultaten Plaatsgebonden Risico', Enschede, 2002.

C.R.O.W. (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek): ASW 2004 - Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, Ede, 2004.

Gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het Waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch: StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena, z.p., 2004.

Gemeente Werkendam: Groenstructuurplan Werkendam 1998, Werkendam, 28 april 1998.

Gemeente Werkendam: Bestemmingsplan "Kern Dussen", Werkendam, 29 januari 2002.

Gemeente Werkendam: Kwalitatief Beleidskader woningbouw 2005-2015, Werkendam, 2004.

Gemeente Werkendam: Quick-scan en Programma van Eisen, Werkendam, 22 oktober 2004.

Gemeente Werkendam: Kadernota Milieu 2005-2009 - Werkendam, Duurzaam en Leefbaar, Werkendam, 2005.

Gemeente Werkendam: brief B&W omtrent 'rood-met-groenkoppeling' (kenmerk: 3324), Werkendam, 20 april 2006.

Gemeente Werkendam: brief B&W omtrent 'De Morgenstond' te Dussen, Werkendam, 1 mei 2006.

Geofox-Lexmond b.v.: Verkennend bodemonderzoek "Zandweide te Dussen", projectnummer 20061633/BKNO, referentienummer 20061633_a1RAP, Tilburg, 28 september 2006.

Geofox-Lexmond b.v.: brief 'Rapport verkennend bodemonderzoek', kenmerk OF/jbru06057, Tilburg, 6 november 2006.

Geofox-Lexmond b.v.: brief 'Resultaten (her)bemonstering grondwater uit peilbuis 3', kenmerk 20061633_a1BRF, Tilburg, 3 oktober 2006.

Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten: Voorlopig stedenbouwkundig plan, Woudenberg, 30 januari 2006.

Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten: Stedenbouwkundig plan en beelkwaliteitsplan Dussen Zandweide, Woudenberg, 17 mei 2006.

Ingenieursbureau Oranjewoud b.v.: Akoestisch onderzoek Ontsluiting Dussen-West, Oosterhout, 12 april 2006.

MILON milieu-onderzoek b.v.: Verkennend bodemonderzoek aan de Hoek (Sectie S, nummer 790 en 617 gedeeltelijk) te Dussen, Schijndel, 1 oktober 2004.

Ministerie van VROM: Nota Ruimte, Den Haag, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

Ministerie van Landbouw en Visserij: Boswet 20 juli 1961, Staatsblad 256/1961.

Nationaal Dubo Centrum: Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw, Utrecht, 1999.

Provincie Noord-Brabant: Dassen in Noord-Brabant - Verspreidingsgebieden van de das in Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 1998.

Provincie Noord-Brabant: Stankcirkelkaart, 's-Hertogenbosch, 1998.

Provincie Noord-Brabant: Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 2004.

Provincie Noord-Brabant: Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 1992.

Provincie Noord-Brabant: Kookboek cultuurhistorie en Cultuurhistorische Waardenkaart, 's-Hertogenbosch, 2000.

Provincie Noord-Brabant: Watersystemen in Beeld - een beschrijving en kaarten van de grond- en oppervlaktewatersystemen van Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 2001.

Provincie Noord-Brabant: Brabant in Balans - Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 2002-1.

Provincie Noord-Brabant: Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant (CD-ROM), 's-Hertogenbosch, 2002-2.

Provincie Noord-Brabant: Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena, 's-Hertogenbosch, 2004.

Provincie Noord-Brabant: Archeologisch conceptadvies, 's-Hertogenbosch, brief d.d. 20 juni 2005.

Regionale Milieudienst West-Brabant: Luchtkwaliteit Uitbreiding Dussen - ten westen van de Dokter Van Vuurestraat, Roosendaal, 20 maart 2006.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek: Archeologische Monumentenkaart (CD-ROM), Amersfoort, 2000-1.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek: Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (CD-ROM), Amersfoort, 2000-2.

Robas: Grote Historische Atlas van Noord-Brabant, schaal 1: 25.000, blad 566, Den IJp, 1989.

Staring Centrum: Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, Blad 44 Oost Oosterhout, Wageningen, 1990.

Staro Bos- en natuurbeheer: Natuuronderzoek Gemeente Werkendam – onderzoeksgebied Zandweide te Dussen, Gemert, april 2006.

Staro Bos- en natuurbeheer: Specialistisch onderzoek naar vissen en vleermuizen – Uitbreidingslocatie Zandweide te Dussen, gemeente Werkendam, Gemert, oktober 2006.

Topografische Dienst, Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, blad 44E, verkend 1993-1996, Emmen, 2000.

Topografische Dienst: Grote Provincie Atlas Noord-Brabant/West, schaal 1:25.000, tweede editie, Groningen, 1998.

VNG: Bedrijven en milieuzonering, Den Haag, 1999.

Waterschap Rivierenland: Keur voor waterkeringen en wateren van waterschap Rivierenland, Tiel, d.d. 22 december 2004.

<http://home.wanadoo.nl/tonlensvelt/zuideveld>
www.brabant.nl
www.milieuhulp.nl
www.natuurloket.nl

GEMEENTE WERKENDAM
BESTEMMINGSPLAN ZANDWEIDE - TOELICHTING
BIJLAGE 2: LIJST VAN AFBEELDINGEN

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN)

TOELICHTING - BIJLAGE 2 - LIJST VAN AFBEELDINGEN

Afbeelding 1	Ligging plangebied - topografische kaart van Nederland schaal 1:25.000 (bron: Topografische Dienst, 1992 en Adviesbureau Cuijpers)
Afbeelding 2	Begrenzing plangebied en straatnamen (samenstelling: Adviesbureau Cuijpers)
Afbeelding 3	Fragment Streekplankaart (bron: provincie Noord-Brabant, 2000-1 en Adviesbureau Cuijpers)
Afbeelding 4	Fragment plankkaart uitwerkingsplan (bron: Provincie Noord-Brabant, 2004 en Adviesbureau Cuijpers)
Afbeelding 5	Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (bron: www.brabant.nl en Adviesbureau Cuijpers)
Afbeelding 6	StructuurvisiePlus - ontwikkelingsperspectief kern Dussen (Gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en het Waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch, 2004 en Adviesbureau Cuijpers)
Afbeelding 7	Hoofdgroenstructuur kern Dussen (bron: Gemeente Werkendam, 28 april 1998)
Afbeelding 8a	Plankaart West - vigerend bestemmingsplan (bron: Gemeente Werkendam, 2005)
Afbeelding 8b	Plankaart Oost - vigerend bestemmingsplan (bron: Gemeente Werkendam, 2005)
Afbeelding 9	Fragment bodemkaart (bron: Staring Centrum, 1990 en Adviesbureau Cuijpers)
Afbeelding 10	Het plangebied omstreeks 1900 (bron: Robas, 1989)
Afbeelding 11	Verkavelingsplan Zandweide, vervaardigd door Inbo (bron: Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, 2006)
Afbeelding 12	Verkavelingsplan Zandweide, vervaardigd door Inbo/aangepast door Adviesbureau Cuijpers (bron: Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, 2006)
Afbeelding 13a	Dwarsprofiel A, vervaardigd door Inbo (bron: Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, 2006)
Afbeelding 13b	Dwarsprofiel B, vervaardigd door Inbo/aangepast door Adviesbureau Cuijpers (bron: Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, 2006)
Afbeelding 13c	Dwarsprofiel C, vervaardigd door Inbo (bron: Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, 2006)
Afbeelding 13d	Dwarsprofiel D, vervaardigd door Inbo/aangepast door Adviesbureau Cuijpers (bron: Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, 2006)
Afbeelding 13e	Dwarsprofiel E, vervaardigd door Inbo (bron: Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, 2006)

- Afbeelding 14 Kaart 'Resultaten Plaatsgebonden Risico' (bron: Bureau AVIV, 2002 en Adviesbureau Cuijpers)
- Afbeelding 15 Archeologische Verwachtingskaart rondom de onderzoekslocaties 1 en 2 met de ligging van de stroomgordels en waarnemingen (bron: BAAC, 2005 en Adviesbureau Cuijpers)
- Afbeelding 16 Ligging onderzoekslocaties (bron: BAAC b.v., februari 2007)
- Afbeelding 17 Waterlopen in en nabij het plangebied (samenstelling: Adviesbureau Cuijpers)
- Afbeelding 18 Principeschets van het watersysteem (bron: Inbo - Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten, 2006 en Adviesbureau Cuijpers)

GEMEENTE WERKENDAM
BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN) - TOELICHTING
BIJLAGE 3: INGEKOMEN ADVIEZEN

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN) - TOELICHTING

**BIJLAGE 4: VERSLAG INFORMATIE- EN INSPRAAKAVOND
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN ZANDWEIDE
TE DUSSEN, 6 JULI 2006**

Verslag van de informatie- en inspraakavond Voorontwerp Bestemmingsplan Zandweide te Dussen, 6 juli 2006, aanvang 19.00 uur in het Middelpunt te Dussen

Aanwezig:

Er waren +/- 13 belangstellenden aanwezig.

Namens de gemeente aanwezig:

De heer J. Luteijn, portefeuillehouder

De heer J. Bleijlevens, projectleider ruimtelijke plannen

Mevrouw A. Hoeke, beleidsmedewerker Ruimtelijk Ordening

Mevrouw L. Kramp, notuliste

Afschrift verslag aan: alle aanwezigen

Programma:

- Welkom en opening door wethouder Jan Luteijn
- Presentatie en toelichting door de heer Jos Bleijlevens
- Vragen
- Afsluiting

Om 19.05 uur heet wethouder Jan Luteijn de aanwezigen welkom. Hij houdt een korte inleiding over het waarom van deze avond. Normaal gesproken beslaat de inspraakprocedure een periode van 4 weken. In verband met de vakantieperiode is de termijn verlengd en ligt het plan t/m 25 augustus 2006 ter inzage. Het plan is te zien op het gemeentehuis, het Middelpunt en de bibliotheek te Dussen, tevens zijn ze te vinden op de gemeentelijke website: www.werkendam.nl/woningbouw.

De heer Luteijn geeft het woord aan Jos Bleijlevens.

De door de heer Jos Bleijlevens gebruikte sheets zijn bij het verslag gevoegd.

Na de toelichting door de heer Jos Bleijlevens is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Vragen:

Mevrouw de Rooij: wat voor woningen komen er en wie gaan ze bouwen?

Antw. Jan Luteijn (hierna JL): de vrije kavels worden uiteraard door de individuele kopers gebouwd, er moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De 2 onder 1 kap woningen, rijtjes en huurwoningen die gaat de woningcorporatie bouwen en verkopen en verhuren.

Mevrouw de Rooij: gaan de inwoners van Dussen voor?

Antw. JL: nee, je moet op de wachtlijst van de gemeente staan, maar uit ervaring blijkt dat mensen uit Dussen in Dussen kopen en huren, maar het kan natuurlijk voorkomen dat iemand uit een andere kern langer op de wachtlijst staat, en dan voorgaat.

Mevrouw de Rooij: waar/wanneer beginnen jullie met de verkoop van vrije kavels?

Antw. Jos Bleijlevens (hierna JB): eerst beginnen we natuurlijk met de infrastructuur, daarna komen er een paar 2 onder 1 kap woningen maar als er veel "druk" op de vrije kavels staat kan het zijn dat we die kunnen vervroegen, maar het blijft wel zo dat de "beste" kavels aan het einde van het plan zijn. We proberen wel in iedere fase alle woningtypen te realiseren.

Mevrouw de Rooij: hoeveel mensen staan er nu op de wachtlijst?

Antw. JL: momenteel staan er ruim 1000 mensen op de lijst.

Mevrouw de Rooij: hoe zit het met parkeergelegenheid?

Antw. JL: we gaan uit van 2 parkeerplaatsen per woning, bij vrije kavels gaan we ervan uit dat 1 auto op eigen terrein staat.

Antw. JB: we gaan sowieso overal uit van 2 plaatsen ook bij de appartementen, daar komt eventueel een parkeerkelder.

Mevrouw de Rooij: worden dat koop- of huurappartementen?

Antw. JB: koop en huur.

Mevrouw de Rooij: wat is de kavelprijs?

Antw. JL: de prijzen liggen al vast, ook de woningcorporatie koopt voor die prijs, wel is het zo dat een vrije kavel duurder zal zijn dan een kavel voor rijtjeswoningen.

In aanvulling op hetgeen JL heeft gezegd over de uitgifte van vrije kavels merkt JB op dat de meest westelijke vrije kavels (veldzicht) zoals we er nu tegenaan kijken projectmatig gebouwd zullen worden. Het is namelijk de bedoeling om vanuit de wijk zicht te blijven houden (zolang er geen verdere uitbreiding is voorzien) op het landschap. Daardoor wordt uitgegaan van smalle diepe woningen met ruimte daartussen. Daarnaast vormen de woningen ook de entree van het dorp waardoor er veel waarde wordt gehecht aan de kwaliteit van de woningen.

Mevrouw de Rooij: dus de grotere kavels komen bij de projectontwikkelaar?

Antw. JB: ja, maar er blijven altijd 15 tot 17 vrije kavels over.

Mevrouw Pollema: is er rekening gehouden met de moestuin?

Antw. JB: wat daarmee gaat gebeuren weten we nog niet helemaal zeker.

Mevrouw de Rooij: wat zijn de inbreidingslocaties?

Antw. JL: de Ponyweide is definitief afgevalen, dan hebben we nog de Molenwiek, de Munsterkerk, brandweerkazerne, enz.....

Mevrouw de Rooij: zijn die inbreidingslocaties ook te zien op de website?

Antw. JB: nee, die zijn daar nog niet te zien.

Mevrouw Hamersveld-Dam: heeft u ook rekening gehouden met de hondenkennel?

Antw. JB: ja, daar is zeker rekening mee gehouden.

Mevrouw Hamersveld-Dam: komen er in de nieuwe wijk ook voorzieningen?

Antw. JL.: nee, er komen geen winkels en andere voorzieningen in de nieuwe wijk. Mensen moeten zich als ze in de Zandweide gaan wonen realiseren dat ze voor inkopen naar het bestaande centrum moeten.

Mevrouw Hamersveld-Dam: hoe hoog worden de appartementen?

Antw. JL: de torens worden 3 à 4 woonlagen hoog. En de appartementen zijn niet speciaal bedoeld voor 1 doelgroep.

Mevrouw Hamersveld-Dam: hoe zit het met de toegangsroute?

Antw. JB: via de Heren van Brechtlaan en lopend via de Dorpsstraat – moestuin.

Antw. JB: we willen zo snel mogelijk de weg aanleggen naar Dorpsstraat / Nieuwe Steeg.

Mevrouw Hamersveld-Dam: is het mogelijk om planschade te vragen?

Antw. JL: ja, als het bestemmingsplan definitief is, kan een planschadeverzoek worden ingediend binnen een periode van 5 jaar.

De heer Hartman: bestaat er een mogelijkheid dat dit plan in de ijskast terechtkomt?

Antw. JL: ja in theorie zou dat wellicht kunnen, als er bijvoorbeeld een zeer groot maatschappelijk verzet komt, maar daar gaan we niet van uit de gemeenteraad wil juist dat Dussen een inhaalslag krijgt.

Mevrouw Pollema: hebben jullie ook rekening gehouden met speelgelegenheid?

Antw. JB: in het bestemmingsplan is in ruime mate rekening gehouden met de mogelijkheid speelgelegenheden te realiseren.

De heer Sevenhuijsen: het bestemmingsplan gaf Dussen I, II en III aan.

Antw. JL: nee, het is een bestemmingsplan in één keer, maar de uitvoering is in 3 fasen.

Om 20.15 uur bedankt Jan Luteijn alle aanwezigen.

Hierna komen nog vragen over de Munsterkerk, die worden met de vragenstellers besproken

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN "ZANDWEIDE" (DUSSEN) - TOELICHTING

BIJLAGE 5: ZIENSWIJZEN TEGEN BESTEMMINGSPLAN ZANDWEIDE

raadsvoorstel

datum voorstel:	13 februari 2007	volgnummer:	
onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en grondexploitatie voor de gebieden Werkensepolder II en Zandweide		
korte uitleg:	De ontwerp-bestemmingsplannen Werkensepolder II en Zandweide met bijbehorende ontwerp-besluiten en de beeldkwaliteitsplannen voor deze gebieden hebben ter inzage gelegen. Alleen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Zandweide zijn 4 zienswijzen ingebracht. De plannen kunnen nu worden vastgesteld. In het bestemmingsplan voor het gebied Zandweide is een gedeelte van de aan te leggen nieuwe weg aangewezen op grond van artikel 13 WRO opdat zonodig onteigening kan plaatsvinden		
voorstel aan raad:	Vaststellen bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, onteigeningsplan Zandweide en grondexploitaties Werkensepolder en Zandweide		

bestuurlijke behandeling

portefeuillehouder:	☐ H.A.G. Hellegers ☐ V.G.M. van den Berg ☒ J.J. Luteijn ☐ E. Begemann ☐ W. de Jong		
commissiebehandeling:	☐ Bestuur ☐ Inwoners ☒ Grondgebied		
datum commissie:	12-03-2007 (GG)	agendapunt:	
gewijzigd na commissie	☐ nee	☐ ja	
datum raad:	27-03-2007	agendapunt:	

algemeen

afdeling:	RO en volkshuisv.	sector:	grondgebied
behandelend ambtenaar:	Jos Bleijlevens en Anja Hoeke		
financiële bijlage	☒ ja ☐ nee		
overige bijlagen:	- t.i. bestemmingsplannen Werkensepolder II en Zandweide, - t.i. beeldkwaliteitsplannen Werkensepolder II en Zandweide - t.i. zakelijke beschrijving te onteigenen percelen t.b.v. Zandweide - t.i. lijst van te onteigenen percelen t.b.v. Zandweide - t.i. grondplantekening te onteigenen onroerende zaken t.b.v. Zandweide - v.t.i. exploitatieopzetten Werkensepolder I + II en Zandweide		
thema (1):	bouwen en wonen		
thema (2):	woonomgeving en veiligheid		
geografisch kenmerk:	Werkendam		

Aan de gemeenteraad van Werkendam

1. Aanleiding

De ontwerp-bestemmingsplannen Zandweide en Werkensepolder II hebben met bijbehorende ontwerp-besluiten vanaf 11 december 2006 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Daarnaast hebben de beeldkwaliteitsplannen voor deze gebieden vanaf 12 januari 2007 ter inzage gelegen.

Alleen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Zandweide zijn 4 zienswijzen bij uw raad ingebracht.

Hieronder wordt onder punt 7 op deze 4 zienswijzen nader ingegaan. Ze zijn voor de duidelijkheid in een tabel gezet, waarbij de zienswijze is samengevat en ons voorstel voor een reactie daarop is geformuleerd.

2. Beleidskader

De bestemmingsplannen vloeien voort uit de Structuurvisie Plus voor het Land van Heusden en Altena die uw raad in september 2004 heeft vastgesteld en waarin, voor zover hier relevant, voor alle kernen van de gemeente locaties zijn aangewezen die ingevuld kunnen worden met woonbebouwing.

De bestemmingsplannen Werkensepolder II en Zandweide voorzien in de realisering van uitbreidingslocaties voor woonbebouwing. De beeldkwaliteitsplannen geven sturing waar het de vormgeving en materialisering van de woningen betreft.

3. Doel

Het bouwen van nieuwe woningen om te kunnen voldoen aan de vraag die er op de woningmarkt naar nieuwe woningen is en het realiseren van een kwalitatief goede woonwijk via de beeldkwaliteitsplannen

4. Effect

Het realiseren van goede woningen en een fraaie woonomgeving waardoor aantal woningzoekenden afneemt.

5. Aanpak

N.v.t.

6. Financiën

Evenals voor alle (nieuwe en lopende) grondexploitaties zijn ook voor de twee woningbouwgebieden Werkensepolder en Zandweide exploitatieopzetten opgesteld. Deze liggen voor raadsleden op de gebruikelijke wijze (vertrouwelijk) ter inzage.

Voor alle exploitaties geldt dat de opbrengsten/kosten (sterk) kunnen worden beïnvloed door een groot aantal externe factoren. Dit kan dan ook leiden tot (grote) verschillen tussen de te verwachten en werkelijke eindresultaten aan het eind van de looptijd van de exploitaties. Het eind van de looptijd is het moment dat alle woningen zijn gerealiseerd en de woonwijk compleet is ingericht en geen werkzaamheden meer behoeven te worden verricht.

Doorgaans is dat later dan dat de laatste woning is opgeleverd. Immers na oplevering van de laatste woning moet doorgaans nog de buitenruimte worden afgewerkt.

Werkensepolder

De Werkensepolder, waar naast de reeds gebouwde woningen in de afgelopen jaren nog circa 170 woningen worden gebouwd, laat op basis van de momenteel beschikbare gegevens en inzichten aan het eind van de looptijd (naar verwachting in circa 2020) een positief saldo zien.

Zandweide

De exploitatie voor dit gebied levert bij het hanteren van de 'normale' uitgangspunten aan het eind van de looptijd (circa 2017) een zeer gering positief resultaat op. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat naast de aanleg van infrastructuur voor de wijk feitelijk bovenwijkse infrastructuur wordt aangelegd. Immers er wordt een weg langs het Middeltje tussen de Dr. Van Vuurestraat en de nieuwe Steeg aangelegd. Deze weg die circa € 750.000 kost vervult naast een ontsluitende functie voor de wijk Zandweide ook een belangrijke functie voor de ontsluiting van de kern Dussen. De verkeersintensiteiten op de Molenkade en de Dorpsstraat worden door de aanleg van deze weg fors minder.

Er wordt daarom voorgesteld om een gedeelte van deze ontsluitingsweg ad € 455.000 ten laste te brengen van de Reserve Infrastructurele Werken.

Reeds ruim voor de start van de planvorming van het plan Zandweide was circa 3,5 hectare van de in totaal 6 hectare benodigde grond in eigendom van de gemeente Werkendam.

Deze grond is de afgelopen jaren verpacht geweest. Uitgangspunt voor de exploitatieopzetten is dat de in gemeentelijk eigendom zijnde gronden in de grondexploitatie worden ingebracht voor de 'marktconforme prijs' van € 30,00 per m².

De boekwinst die uit deze (interne) 'verkoop' voortvloeit komt ten gunste van de algemene middelen van de gemeente.

Wij stellen u voor om de boekwinst van deze gronden voorlopig te parkeren in de reserve kapitaalwerken in afwachting van de vaststelling van de overige grondexploitaties (Roode Camer, Westerhei en Nieuwe Banne). Na de vaststelling van de overige woningbouwplannen zal worden berekend op welk niveau de reserve bouwgrondexploitatie moet worden gebracht om zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant. Dan is ook duidelijk of de andere exploitaties financieel sluitend kunnen worden vastgesteld. Als dit niet het geval is kan dekking eventueel uit boekwinst inbreng eigen gronden plaatsvinden.

Pas na vaststelling van alle exploitatieopzetten kan dus worden bepaald hoe hoog de omvang van reserve bouwgrondexploitatie moet zijn en hoe de reserve bouwgrondexploitatie wordt gevoed. Dan pas is duidelijk welk bedrag ten gunste van de reserve kapitaalwerken kan blijven uit inbreng van eigen grond.

7. Overige aandachtspunten: communicatie en burgerparticipatie

Bij het maken van de structuurschets en het verkavelingsplan voor de plangebieden zijn inloopsessies georganiseerd en hebben mensen volop gelegenheid gehad opmerkingen te maken. Daarnaast zijn in de bestemmingsplanprocedure momenten begrepen waarop een ieder de mogelijkheid heeft te reageren. Ten aanzien van de beeldkwaliteitsplannen is de inspraakprocedure gevolgd met een informatie- en inspraakbijeenkomst om mensen de gelegenheid te bieden te reageren.

Ten tijde van de terinzagelegging van de ontwerp-bestemmingsplannen voor Werkensepolder II en Zandweide zijn 4 zienswijzen tegen het bestemmingsplan Zandweide

bij uw raad ingebracht. De zienswijzen zijn in deze tabel samengevat alsmede ons voorstel voor een reactie daarop.

Zienswijze van J.J. Burghout en M.W.P.M. Burghout-Walravens, Dr. Van Vuurestraat 2 te Dussen	
Inhoud zienswijze	Antwoord
a. Totstandkoming woningbouwplannen is chaotisch verlopen. Het was zelfs lang onzeker of ons huis wel mocht blijven staan.	In alle stadia van de planvorming hebben de inwoners nadrukkelijk de mogelijkheid gekregen te reageren op de plannen. Bovendien is de familie voordat het plan 'naar buiten is gebracht' persoonlijk in kennis gesteld van het feit dat de woning wellicht aangekocht zou worden. Van een chaotisch verloop is geen sprake. Overigens is de reactie wel enigszins te begrijpen omdat aankoop van de woning een behoorlijk ingrijpende omstandigheid is.
b. Wij hebben deze woning gekocht vanwege het landelijke uitzicht. Ons is gezegd dat dit zo zou blijven. Het plan maakt inbreuk op ons woongenot en heeft een waardedaling van de woning tot gevolg	Niemand heeft een eeuwig durend recht op uitzicht. Uitbreiden is onoverkomelijk om te kunnen voldoen aan de vraag die er naar woningen is. Bovendien is er voldoende afstand aangehouden tot de nieuwbouw door de bestaande sloot achter de achtertuin te verbreden en er een brede groenstrook naast te plannen. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot. Waardedaling van de woning kan worden aangekaart via een verzoek om planschadevergoeding.
c. De doorgang langs onze woning vinden we heel bezwaarlijk. Verzoek om deze geheel achterwege te laten vanwege gevaar voor overlast en omdat er twee andere ontsluitingsmogelijkheden in de directe omgeving aanwezig zijn. Gevreesd wordt voor overlast van brommers.	Handhaving van dit pad achten wij ter stimulering van langzaamverkeer en ten behoeve van de woonkwaliteit in het gebied wenselijk. Gebruikmaking daarvan door brommers wordt verboden. Hiertoe hoeft geen wijziging plaats te vinden van het bestemmingsplan.

Zienswijze van Stichting Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Brouwer, Hoek 33 te Dussen	
Inhoud zienswijze	Antwoord gemeente
a. De woning is in 2003 aangekocht vanwege het vrije uitzicht op agrarische gronden. Met de nieuwe bestemmingen nemen de gebruiksmogelijkheden toe en verandert het uitzicht drastisch. Het woongenot wordt hierdoor aangetast vanwege privacybeperking, schaduw- en geluidhinder.	Niemand heeft een eeuwigdurend recht op hetzelfde uitzicht. Er moet om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen, gebouwd blijven worden. In de Structuurvisie Plus die in het kader van de inspraak al in oktober 2001 ter inzage heeft gelegen is het gebied Dussen West aangeduid als zoekgebied voor woningbouw. De familie Brouwer had hiermee rekening kunnen houden bij de aankoop van de woning.
b. Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden is onduidelijk. Dit geeft rechtsonzekerheid.	In de toelichting van het bestemmingsplan is het verkavelingsplan opgenomen waarop indicatief te zien is hoeveel woningen er ongeveer gerealiseerd kunnen worden. Er is met opzet voor gekozen het minimum en maximum aantal niet dwingend voor te schrijven om flexibel te kunnen inspelen op de vraag in de markt. Overigens is het een overzichtelijk en van omvang beperkt plangebied, waardoor de inschatting op het verkavelingsplan redelijk overeen zal stemmen met het werkelijke aantal.
c. Er gaan landschappelijke waarden en natuurwaarden verloren	In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft Staro natuuronderzoeken uitgevoerd om te beoordelen of er beschermde natuurwaarden aangetast en/of verloren zouden gaan. Dit is niet het geval. Realisering van woonbebouwing op een agrarisch perceel leidt altijd tot verlies van landschappelijke waarden. Echter, in de Structuurvisie plus is op basis van de kwaliteiten van het gebied bepaald dat uitbreiding aan de westzijde van Dussen het minst bezwaarlijk is.
d. De vorige eigenaar heeft een strook grond in gebruik gekregen van de voormalige gemeente Dussen en het voormalige Hoogheemraadschap en bij hun tuin getrokken. Hiermee is in het bestemmingsplan geen rekening gehouden	Het betreft hier een perceel grond dat bij de tuin is getrokken zonder dat hiervoor door de gemeente toestemming is gegeven. Niet bewezen is dat er sprake is van verjaring. Wij gaan daarom bij de plangrens uit van de bestaande kadastrale situatie.
e. Realisering van het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering van de woning	Iedereen heeft de mogelijkheid na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

Zienswijze van W.A. Schmidt, Muilkerk 32 te Dussen	
Inhoud zienswijze	Antwoord gemeente
a. Er vindt verstoring plaats van het historische karakter van het gebied. Mede doordat het ovale gebouw te dicht aan de rand van het gebied wordt gesitueerd.	De bestaande historische lijn (middelhoge waarde) die op de cultuurhistorische waardenkaart is toegekend aan de Muilkerk/Hoek wordt gerespecteerd. Er verandert niets aan het historische karakter daarvan. Bovendien wordt er voldoende afstand aangehouden van de nieuwbouw tot deze weg. Hoewel het ovale appartementengebouw aan de rand van het plangebied is gesitueerd, ligt er nog een waterpartij aan de oostzijde van het geplande gebouw en een agrarisch perceel aan de noordzijde voordat de genoemde historische lijn wordt geraakt.
b. Het water lijkt te weinig doorstroming te hebben waardoor vuilophoping en dus stank veroorzaakt wordt	Het water staat in verbinding met het bestaande oppervlaktewater. Het waterschap Rivierenland heeft het plan wat dit aspect betreft beoordeeld en geen opmerkingen gemaakt over de doorstroming. Er wordt om die reden vanuit

	gegaan dat deze toereikend is.
c. Ik heb een voorkeur voor moderne architectuur. Architectuur is bedoeld om vooruitstrevend te zijn.	De beeldkwaliteitseisen voor de woningbouw in het plangebied zijn divers. Hoewel bij een gedeelte een verwijzing wordt gemaakt naar de jaren 30 architectuur, is bij de andere woningen eigentijdse architectuur mogelijk.
d. Mijn fraaie vrije uitzicht verdwijnt met het realiseren van het plan	De woning Muilkerk 32 ligt op dermate grote afstand van het plangebied Zandweide dat van uitzichtaantasting nauwelijks kan worden gesproken. Te meer omdat er reeds een bestaand woonperceel in het verlengde van deze woning ligt. Het ovale appartementengebouw dat wel zichtbaar zal zijn, ligt op een afstand van zo'n 190 meter ten opzichte van de woning.
e. De angst bestaat dat het drukker wordt in de straat	Het wordt hooguit beperkt drukker met wandelaars en fietsers. Er is namelijk geen auto-ontsluiting gepland op de Hoek/Muilkerk en evenmin voorzien in dit bestemmingsplan. De vrees is daarom onterecht. Het maken van zo'n verbinding ligt ook niet voor de hand. Er wordt namelijk voorzien in een nieuwe weg in het verlengde van de Heren van Brechtlaan naar de Dorpsstraat/Nieuwe Steeg ter ontsluiting van de wijk met auto's en om bestaande straten te ontlasten.
f. Mijn huis is op staal gebouwd. Ik vrees schade door trillingen	De opdrachtgever/aannemer is aansprakelijk voor eventuele schade. Uw woning is echter dermate ver van de geplande nieuwbouw gesitueerd dat het ontstaan van schade niet aannemelijk is. Indien u dit toch vreest, wordt geadviseerd een opname te maken van uw woning. Het is namelijk niet bekend of dit via de opdrachtgever/aannemer gebeurt.
g. Mijn woning zal minder goed te verkopen zijn	Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan iedereen een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Zienswijze van Waterschap Rivierenland

Inhoud zienswijze	Antwoord gemeente
a. Bij het dimensioneren van de waterberging is uitgegaan van een verkavelingsplan. Het daadwerkelijke aantal woningen kan daarvan afwijken. Wanneer er meer verhard oppervlak komt dan waarvan is uitgegaan moet de bergingsvoorziening worden aangepast.	Het is onmogelijk in het bestemmingsplan uit te gaan van de exacte oppervlakte aan verharding die in het plangebied gerealiseerd zal worden. Er is uitgegaan van een berekeningsmethode van het waterschap zelf die als heel reëel kan worden beschouwd. De eventuele werkelijke afwijking zal daarom beperkt zijn. De minimale omvang aan berging wordt via de inrichtingsvoorschriften in het bestemmingsplan beschermd.
b. Blijkens de doeleindenomschrijving van de bestemming water behoren daartoe bijvoorbeeld ook speel- en spelvoorzieningen. Er moet in de voorschriften hiërarchie worden aangebracht in die zin dat de waterbelangen binnen deze bestemming domineren.	Aan de aanduiding speel- en spelvoorzieningen wordt de zinsnede toegevoegd, voor zover niet strijdig met de waterbelangen. Overigens wordt de minimale bergingscapaciteit (berekend op de waterlijn) sowieso reeds gegarandeerd via de inrichtingsvoorschriften.

Samengevat kan worden gesteld dat tengevolge van de ingebrachte zienswijzen er alleen een aanpassing wordt voorgesteld van de voorschriften in die zin dat aan artikel 4 Water (Wa) van het bestemmingsplan Zandweide wordt toegevoegd dat speel- en spelvoorzieningen alleen mogen worden gerealiseerd nadat de waterbeheerder is gehoord.

a. maatschappelijke effecten

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geven spelregels die in acht genomen moeten worden bij de bouw van nieuwe woningen.

b. wet- en regelgeving

Wet op de Ruimtelijke Ordening

c. juridische aspecten

Deze vloeien rechtstreeks voort uit de procedure zoals voorgeschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarnaast is binnen het plangebied van het bestemmingsplan Zandweide, een gedeelte van de nieuwe weg (perceelnummers kadastraal bekend gemeente Dussen sectie S, nummers 601 en 838, beiden gedeeltelijk) met een artikel 13 lid 1 WRO aanduiding op de plankkaart aangegeven. In het kader van de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Heren van Brechtlaan en Dorpsstraat/Nieuwe Steeg is het noodzakelijk dat de gemeente beschikt over twee perceelsgedeelten. Er is diverse malen getracht om langs minnelijke weg tot overeenstemming te komen. De onderhandelingen hebben echter (nog) niet geleid tot overeenstemming. Vooralsnog is het niet aannemelijk dat de onderhandelingen tot het gewenste resultaat zullen leiden. Dit is aanleiding om thans een onteigeningsprocedure op te starten.

In de als bijlage opgenomen zakelijke beschrijving wordt de onteigening toegelicht aan de hand van de toetsingscriteria zoals die door de Kroon worden gehanteerd.

d. Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen is er nog een aantal zaken waarvan amtsshalve wordt voorgesteld deze aan te passen.

Het gaat om de volgende zaken in het bestemmingsplan Zandweide:

Toelichting

Bureau BAAC heeft aanvullend archeologisch onderzoek verricht. De resultaten daarvan worden in de toelichting vermeld. De resultaten hebben overigens geen consequenties voor het bestemmingsplan

Voorschriften

Artikel 3 Woongebied (WG)

- Onder d dient te worden aangevuld dat naast fietspaden ook voetpaden mogen worden gerealiseerd.
- Het voorschrift in artikel 3.3.2 sub e (vrijblijven van bebouwing van een zijstrook bij een vrijstaande woning) kan geheel vervallen dit ter voorkoming van rechtsongelijkheid. Dit voorschrift is namelijk ook niet opgenomen in de andere bestemmingsplannen voor de ruimtelijke plangebieden.
- Het voorschrift in artikel 3.3.3 sub e (omvang en hoogte van een overkapping) kan geheel vervallen. Dit voorschrift is dubbel opgenomen.

Artikel 4 Water (Wa)

- In artikel 4.1. kan onder de doeleindenomschrijving sub g vervallen en dient in sub f te staan dat voorzieningen ten behoeve van algemeen nut waaronder langzaamverkeersverbindingen zijn toegestaan.

Plankaart

De plangrens ten noordwesten van de boszoom dient met 10 meter te worden opgeschoven (uitbreiding bestemming water) opdat verbreding van de sloot kan plaatsvinden om voldoende capaciteit voor waterberging te hebben.

e. personele consequenties

N.v.t.

f. planning

Na vaststelling worden de bestemmingsplannen ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten gestuurd. Daarna is eventueel beroep op de Raad van State mogelijk. De beeldkwaliteitsplannen maken na vaststelling deel uit van het welstandsbeleid en zijn een aanvulling op de welstandsnota. De welstandscommissie toetst hieraan de bouwplannen.

g. evaluatie

N.v.t.

c. Conclusie en voorstel

- a. bestemmingsplan Werkensepolder II ongewijzigd vaststellen
- b. bestemming Zandweide vaststellen met daarin de wijzigingen zoals hiervoor aangegeven
- c. Vaststellen van de beeldkwaliteitsplannen voor de gebieden Zandweide en Werkensepolder II
- d. Besluiten tot onteigening aan de hand van het bijgevoegd concept-raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Werkendam,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.A. Koenen

drs. H.A.G. Hellegers

raadsbesluit

De raad van de gemeente Werkendam,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Werkendam tot vaststelling van de bestemmingsplannen voor het gebied Werkensepolder II en Zandweide te Werkendam alsmede de vaststelling van de beeldkwaliteitsplannen voor deze gebieden;

Overwegende

Dat de voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van de inspraak ter inzage hebben gelegen vanaf 22 juni tot en met 27 augustus 2006;

Dat van de ontvangen reacties een verslag is opgesteld waarin de reacties zijn samengevat en waarin het oordeel van het college daarop is weergegeven en welk verslag in de betreffende bestemmingsplannen is opgenomen;

Dat de plannen in het kader van vooroverleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is toegezonden aan waterschap Rivierenland, de directie ROH van de provincie Noord-Brabant en Welstandszorg Noord-Brabant;

Dat een samenvatting van de reacties en het standpunt van het college is opgenomen in de toelichting van de bestemmingsplannen;

Dat de bestemmingsplannen met bijbehorende besluiten als ontwerp overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage zijn gelegd gedurende 6 weken vanaf 11 december 2006;

Dat uitsluitend tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Zandweide 4 zienswijzen zijn ingebracht;

Dat in het bij dit besluit behorende voorstel een tabel is opgenomen waarin de zienswijzen zijn samengevat en waarbij daarop een inhoudelijke reactie is gegeven waaraan hij zich conformeert;

dat de gemeente ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Zandweide moet kunnen beschikken over gedeelte van de onroerende zaken, kadastraal bekend Dussen Sectie S, nummers 838 en 601;

dat beschikking over de onroerende zaken op korte termijn noodzakelijk is voor de realisatie van de doortrekking van de Heren van Brechtlaan naar de Dorpsstraat ter hoogte van de Nieuwe Steeg;

dat met de desbetreffende eigenaar nog geen overeenstemming is verkregen over de minnelijke aankoop van deze onroerende zaken;

dat ingevolge artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 85 van de Ontheffingswet hij de mogelijkheid heeft om aanstonds tot onteigening te besluiten nu in

raadsbesluit

het bestemmingsplan de in de onteigening opgenomen onroerende zaken zijn aangewezen voor verwezenlijking in de nabije toekomst;

dat de overwegingen in het hiervoor aangehaalde voorstel van burgemeester en wethouders als onderdeel van dit besluit dienen te worden aangemerkt;

Dat de eigenaar van de percelen kadastraal bekend DSN S 838 en S 601 bij brief van 4 december in kennis is gesteld van het feit dat delen van genoemde percelen zijn aangewezen op grond van artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Gelet op de artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bepalingen uit de Onteigeningswet en artikel 12a van de Woningwet;

B e s l u i t :

- I. Tot vaststelling van het bestemmingsplan Werkensepolder II te Werkendam
- II. Tot vaststelling van het bestemmingsplan Zandweide te Werkendam met weerlegging van de ingebrachte zienswijzen en waarin de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen

Toelichting

De resultaten van het aanvullende archeologisch onderzoek worden aan de toelichting toegevoegd

Voorschriften

Artikel 3 Woongebied (WG)

- Onder d wordt opgenomen dat naast fietspaden ook voetpaden mogen worden gerealiseerd.
- Het voorschrift in artikel 3.3.2 sub e vervalt
- Het voorschrift in artikel 3.3.3 sub e vervalt.

Artikel 4 Water (Wa)

- In artikel 4.1. kan onder de doeleindenomschrijving sub 9 vervallen en dient in sub f te staan dat voorzieningen ten behoeve van algemeen nut waaronder langzaamverkeersverbindingen zijn toegestaan.
- In artikel 4.3.2. wordt opgenomen dat plaatsing van speel- en spelvoorzieningen alleen is toegestaan nadat de waterbeheerder is gehoord.

Plankaart

De plangrens ten noordwesten van de boszoom dient met 10 meter te worden opgeschoven (uitbreiding bestemming water) opdat verbreding van de sloot kan plaatsvinden om voldoende capaciteit voor waterberging te hebben en om deze watergang te kunnen onderhouden.

- III. ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Zandweide, ten name van de gemeente Werkendam te onteigenen de onroerende zaken of gedeelten daarvan, die op de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening zijn aangegeven en op de bijbehorende lijst van te onteigenen onroerende zaken zijn vermeld;

- IV. te bepalen dat:
- a. ter uitvoering van het besluit geen dagvaardingen als bedoeld in artikel 18 van de Onteigeningswet zullen worden uitgebracht voordat de beslissing over de goedkeuring van voormeld bestemmingsplan ten aanzien van de onder II genoemde percelen onherroepelijk is geworden;
 - b. Het besluit vervalt indien en voor zover aan voormeld bestemmingsplan in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden ten aanzien van onder II genoemde percelen.
- V. met inachtneming van het bepaalde sub III rechtsgedingen te voeren tot onteigening ten name van de gemeente van eigendommen als aangeduid in dit onteigeningsplan en het college van burgemeester en wethouders bevoegd te verklaren de alsdan naar zijn oordeel noodzakelijke dagvaardingen te doen uitbrengen.
- VI. Vast te stellen de beeldkwaliteitsplannen voor de gebieden Zandweide en Werkensepolder II en deze toe te voegen aan de welstandsnota gemeente Werkendam
- VII. Vast te stellen de grondexploitaties voor de gebieden Werkensepolder en Zandweide
- VIII. De voor jaarschijf 2007 benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen
- IX. De begroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Werkendam van 27 maart 2007

de raadsgriffier,

de voorzitter,

mr. I. Bakker

drs. H.A.G. Hellegers

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN “ZANDWEIDE” (DUSSEN)

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

HOOFDSTUK I	ALGEMENE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen	6
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
Artikel 3	Woongebied	7
Artikel 4	Water	11
Artikel 5	Verkeersdoeleinden	12
HOOFDSTUK III	ALGEMENE BEPALINGEN	13
Artikel 6	Gebruik van gronden en bouwwerken	13
Artikel 7	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	14
Artikel 8	Procedurebepalingen bij vrijstelling	15
Artikel 9	Overgangsbepalingen	16
Artikel 10	Strafbaarheidsbepaling	17
Artikel 11	Dubbeltelbepaling	18
Artikel 12	Verwerkelijking in de naaste toekomst	19
Artikel 13	Titel	20

GEMEENTE WERKENDAM

BESTEMMINGSPLAN “ZANDWEIDE” (DUSSEN)

VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. aanbouw:
een ten minste aan één zijde aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel aangebouwd gebouw;
2. Aaneengebouwde woningen:
blokken van twee of meer aaneengesloten woningen;
3. achtererf:
het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde hiervan;
4. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
5. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
6. bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
7. beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- 8 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

9. bestaande situatie:
a t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;
10. bestemmingsgrens:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
11. bestemmingsvlak:
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen begrensd vlak van gronden met eenzelfde bestemming;
12. bijgebouw:
een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw, behorende bij een hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
13. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
14. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een hoofdgebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, waarbij de begane grond is inbegrepen en de onderbouw en de zolder zijn uitgesloten;
15. bouwperceel:
een aaneengesloten samenstel van gronden waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
16. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
17. carport:
een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte, en van ten hoogste twee aaneengesloten wanden voorziene ruimte van lichte constructie;
18. eindwoning:
een woning aan het eind van een rij aaneengebouwde woningen.
19. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

20. geschakelde woning:
woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden;
21. grondgebonden woning:
een woning in een, twee of drie bouwlagen, die direct toegankelijk is vanaf het voetgangersniveau.
22. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op het bouwperceel door constructie of afmetingen als hét of   n van de belangrijkste valt aan te merken;
23. perceelsgrens:
grens van een bouwperceel;
24. het plan:
het bestemmingsplan Zandweide (Dussen);
25. plankaart:
de kaart, nr. 12050pk, die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt;
26. praktijkruimte:
een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw, dat uitsluitend dient voor het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;
27. rooilijn:
een op de plankaart als zodanig aangegeven of in deze voorschriften omschreven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;
28. seksinrichting:
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht;
29. twee woningen aaneen :
blokken van twee aaneengebouwde woningen die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;
30. vrijstaande woning:
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
31. voorerf:
het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel vóór het verlengde hiervan;

32. waterberging

het tijdelijk opvangen van neerslagpieken in watergangen, bergingsvijvers, wadi's of andere voorzieningen met als doel het tegengaan van wateroverlast. Er is regionale waterberging die voorziet in de bestaande bergingsbehoefte in een groot gebied en er is lokale waterberging die de extra waterafvoer bij nieuwbouw opvangt.

33. woning in gestapelde vorm:

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid -al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau- gewaarborgd is.

34. zijerf:

het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen direct naast de zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel is gelegen tussen het voor- en achtererf.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1. de diepte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse vlakken van de voor- en achtergevel;
2. de goothoogte van een gebouw:
van de snijlijn van elk dakvlak, met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse, vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, indien deze hoogte meer dan 0,5 m boven of onder de laatstgenoemde hoogte is gelegen;
3. de hoogte van een bouwwerk:
van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse, vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, indien deze hoogte meer dan 0,5 m boven of onder de laatstgenoemde hoogte is gelegen;
4. de inhoud van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, en de bovenzijde van de begane grondvloer, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;
5. de oppervlakte van een gebouw:
de horizontale projectie van alle delen van het gebouw, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en harten van scheidsmuren;
6. de oppervlakte van een ander bouwwerk:
de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk, binnen de omtrekslijn.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woongebied (WG)

3.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. hoofdverkeersontsluiting ter plaatse van de indicatieve aanduiding "globaal tracé hoofdontsluiting"
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals woonstraten, fietspaden, voetpaden en een noodontsluiting;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (bergings-)vijvers, wadi's, stuwen en dergelijke.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

Voor de inrichting van de voor "Woongebied" (WG) aangewezen gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding «globaal tracé hoofdontsluiting» mag een hoofdverkeersaansluiting worden aangelegd, met dien verstande dat :
 1. de as van de verkeersontsluiting ten opzichte van de aanduiding op de plankaart aan weerszijden niet meer dan 5 m mag verschuiven ;
 2. de breedte van de verkeersontsluiting niet meer mag bedragen dan 6 m.
- b. Het aantal parkeerplaatsen per grondgebonden woning niet minder dan 2 mag bedragen.

3.3 Bouwen

3.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De op de plankaart aangegeven woningtypologie dient te worden aangehouden.
- b. Indien op de plankaart een maximaal aantal woningen is aangegeven, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- c. De afstand van de voorgevel van een woning tot de voorste perceelsgrens mag niet minder, resp. niet meer bedragen dan de afstanden die voor het betreffende deelvlak zijn aangegeven op de plankaart.
- d. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e. De (nok)hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- f. De diepte van een hoofdgebouw bij:

- 1 vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 2 twee-onder-één-kapwoningen mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - 3 rijenwoningen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- g De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:
- 1 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 twee-onder-één-kapwoningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3 eindwoningen van rijenwoningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 4 gestapelde woningen mag niet minder bedragen dan 3 m.

3.3.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- c De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m².
- d De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b Overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m².
 - 2 De (nok)hoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 3 Bij een hoekwoning mag de overkapping niet worden gebouwd vóór de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- c De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d De (nok)hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- e De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.4 Gebruiksvoorschriften

3.4.1 algemeen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 6 wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de doeleinden van de bestemming.

3.4.2 nadere omschrijving

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval eveneens verstaan het gebruik, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik als:

1. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
2. opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
3. terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
4. opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen;
5. plaats voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
6. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

3.4.3 vrijstellingen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.4.2 sub 5. voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in het bijgebouw en/of hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - 1 de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 - 2 bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - in principe geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningsplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50), dan wel een AMvB o.g.v. de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water alsmede de verkeersaantrekkende werking;
 - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;

- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- 3 het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- 4 het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woningen behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf tenminste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- 5 geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- 6 geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden. Bedrijfsactiviteiten, welke in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend zijn niet toegestaan;
- 7 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijgebouwen ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een absoluut maximum van 45 m²;
- b van het bepaalde in lid 3.3.1 onder f voor het overschrijden van de maximale diepte van hoofdgebouwen met niet meer dan 3 m;

Artikel 4 Water (Wa)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Water (Wa)" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. kunstwerken en werken, waaronder bruggen, duikers, kades en gelijksoortige voorzieningen.

De gronden op de kaart aangewezen voor Water (Wa) zijn bestemd voor:

- a. watergangen en andere waterpartijen;
- b. bermen;
- c. speel- en spelvoorzieningen, voor zover niet strijdig met de waterbelangen;
- d. beplantingen;
- e. kunstwerken, zoals bruggen, duikers en dergelijke;
- f. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, waaronder langzaam verkeersverbindingen.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

Voor de inrichting van de voor "Water (Wa)" aangewezen gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het plangebied dient ten minste 0,40 ha waterberging te worden gerealiseerd;
- b. binnen het plangebied mag/mogen een of meerdere verharde in/uitlaatplaats voor onderhoudsmaterieel (vuiluittrekplaats t.b.v. maaibeheer) gerealiseerd worden.

4.3 Bouwvoorschriften

4.3.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. speel- en spelvoorzieningen mogen alleen gerealiseerd worden nadat de waterbeheerder is gehoord.

Artikel 5 Verkeersdoeleinden (V)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden (V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen
- e. kunstobjecten;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. De oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen;
- b. De (nok)hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. De (nok)hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De (nok)hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6 Gebruik van gronden en bouwwerken

- 6.1** Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.
Het gebruik ten behoeve van een seksinrichting wordt in ieder geval als gebruik in strijd met de bestemming of het plan aangemerkt.
- 6.2** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

7.1 Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

- a van de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b van de voorschriften en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c van de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2 de (nok)hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- d van de voorschriften ten aanzien van de maximaal toegestane (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de (nok)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstobjecten, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 20 m;
 - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- e van de voorschriften ten behoeve van de bouw van signalerings- en/of telecommunicatiemasten tot een hoogte van niet meer dan 40 m uitsluitend voorzover het de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden' en 'Groendoeleinden' betreft;
- f van de voorschriften ten aanzien van de maximaal toegestane (nok)hoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane (nok)hoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de (nok)hoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane (nok)hoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 8 Procedurebepalingen bij vrijstelling

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en van een vrijstelling ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat voor vrijstellingen de termijn van ter inzage niet meer dan 2 weken bedraagt.

Artikel 9 Overgangsbepalingen

9.1 Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gedaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald, tenzij herbouw daardoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gedaan;
- c. tot niet meer dan 110% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde

9.2 Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot. Het is verboden zulk gebruik te wijzigen indien de strijdigheid met het plan wordt vergroot.

9.3 Gebruik in strijd met het vorige bestemmingsplan

Het bepaalde in 9.2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daar genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 10 strafbaarheidsbepaling

Overtreding van het bepaalde in

artikel 6 onder 6.1 en
artikel 9 onder 9.2,

wordt aangemerkt als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11 Dubbeltelbepaling

Gronden, die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij een bouwplan, dat is uitgevoerd of rechtens kan worden uitgevoerd, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12

VERWERKELIJING IN DE NAASTE TOEKOMST

Verwerkelijking van de bestemmingen binnen het als zodanig aangeduide deel van het plangebied wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in de naaste toekomst nodig geacht.

Artikel 13 Titel

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Zandweide" (Dussen).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Werkendam
d.d.

De raad, voornoemd

de griffier,

de burgemeester,

's-Hertogenbosch, maart/mei/juni/december 2006/maart 2007

ADVIESBUREAU CUIJPERS