

Gemeente Werkendam

Bestemmingsplan 'Kern Werkendam, Kerckelant 3'

Vastgesteld



NL.IMRO.0870.01BP1147KWherKerck-VA01

Gorinchem, 10 december 2018

WELMERS BURG STEDENBOUW

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Werkendam

Bestemmingsplan
'Kern Werkendam, Kerckelant 3'

Toelichting

Gorinchem, 10 december 2018

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Bij het plan behorende stukken	9
1.4	Leeswijzer	10
2	Beleidsaspecten	
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
2.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.2.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Structuurvisie Land van Heusden en Altena	14
2.3.2	Woonvisie Land van Heusden en Altena	15
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.4.1	Welstandsnota	16
2.4.2	Vigerend bestemmingsplan	17
3	Beschrijving bestaande situatie	
3.1	Historische ontwikkeling	19
3.2	Ruimtelijk / functionele structuur	19
4	Planontwikkeling	
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	21
4.2	Plan in onderdelen	21
4.3	Beeldkwaliteit	22
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	
5.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
5.2	Wegverkeerslawaaai	23
5.3	Milieuhinder	23
5.4	Bodem	24
5.5	Luchtkwaliteit	25
5.6	Externe veiligheid	25
5.7	Waterhuishouding	26
5.8	Archeologie	28
5.9	Cultuurhistorie	28
5.10	Natuurtoets	29
5.11	Kabels en leidingen	30
5.12	Brandveiligheid	30
5.13	Verkeer en parkeren	30

6	Het bestemmingsplan	
6.1	Het juridisch plan	33
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	33
7	Haalbaarheid	
7.1	Financiële haalbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	35

Overzicht van losse bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Flora- en fauna onderzoek
3. Archeologisch onderzoek
4. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
5. Waterhuishoudkundig plan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het voormalige zorggebouw aan Kerckelant 3 te Werkendam. Kerckelant is een doorgaande straat in het Brabantse dorp Werkendam, één van de vijf kernen van de gemeente Werkendam. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Werkendam. De percelen waren tot voor kort in gebruik als zorgcentrum. Voor de locatie is een plan opgesteld met grondgebonden woningen. Het plan beoogt een herontwikkeling met maximaal 30 woningen. Voor de transformatie van de maatschappelijke voorziening naar wonen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing binnen het plangebied voor wonen.

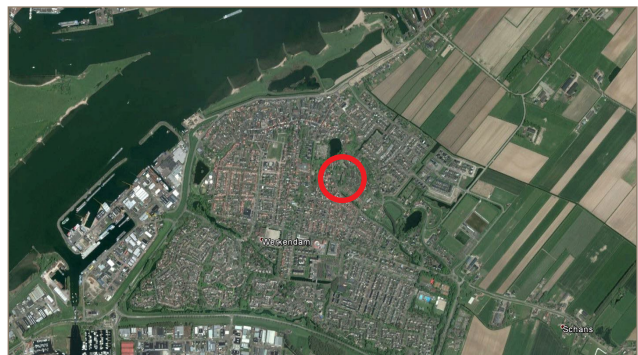
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied was tot voor kort in gebruik als zorgcentrum. De locatie ligt in de (vroegere) Vervoorne polder, vlak achter de Werkensedijk, nu onderdeel van de kern van Werkendam. Het plangebied ligt ten zuiden van het centrumgebied van Werkendam. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1, 1.2 en 1.3.

Het plangebied wordt omgeven door de woonbebouwing van Werkendam.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Ligging plangebied



Figuur 1.3: Ligging Plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden

van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid dat dient te worden uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor onderhavige planontwikkeling zijn geen hoofddoelen vanuit het Rijk van belang. Provinciale, regionale en lokale beleidskaders zijn bepalend in deze ontwikkeling.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de

geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking in het bestemmingsplan “Kern Werkendam, Kerckelant 3”

Trede 1: Planrealisatie voorziet in een behoefte aan grondgebonden woningen en sluit aan bij de regionale Woonvisie 2016 - 2019 (zie paragraaf 2.3.2). Hierin geeft de gemeente aan dat zij de expliciete kwaliteiten van de regio willen behouden en versterken. Geen grootschalige uitbreiding, geen monotonie. Maar organische ontwikkeling en kleine aantallen. De gemeente wil hiermee de regio dorps houden. Voorliggende locatie leent zich voor een herontwikkeling aangezien het zorgcentrum enige jaren geleden is verplaatst en het plan met een woningbouwontwikkeling aansluit op de omgeving met overwegend woningen. Daarnaast blijkt dat door het voorzien in de actuele effectieve vraag (september 2017) dat in de periode 2017 – 2027 in de kern Werkendam circa 537 – 705 extra woningen nodig zijn. Voor de kern Werkendam is in de effectieve vraag voor de periode tot en met 2027 vastgesteld op 307 - 394 woningen. Daarvan circa de helft in de koopsector en circa de helft in de huursector. Voor de koopsector zijn circa 80 tot 103 woningen in de goedkope en middeldure sector noodzakelijk. Het plan speelt daar met maximaal 30 woningen in de goedkope en middeldure sector nadrukkelijk op in. Tevens voorziet het plan in de behoefte van 8 goedkope huurwoningen. De ontwikkeling van het woningbouwplan Kerckelant past binnen de woningbouw behoefte van zowel de gemeente Werkendam als de kern Werkendam.

Trede 2: Onderhavig plangebied betreft een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied en vergt daarmee geen nieuw ruimtebeslag.

Trede 3: Het plangebied, inspeldend op de behoefte, is goed en duurzaam ontsloten. De percelen worden direct ontsloten op de bestaande ontsluiting. Het omliggende wegennet kan het verkeer van deze bescheiden woonontwikkeling goed verwerken.

Het plan beoogt een ontwikkeling die inspeelt op de behoefte. Tevens betreft het een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee sluit het plan aan op de ambities voortkomend uit de ladder duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. De structuurvisie is op 19 maart 2014 in werking getreden. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbehoefte geldt het principe van migratiesaldo-nul. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Samen met bewoners wordt gezocht om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Het plan aan de Kerckelant draagt bij aan de ambitie ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik door herontwikkeling van het zorgcentrum.



Figuur 2.1: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

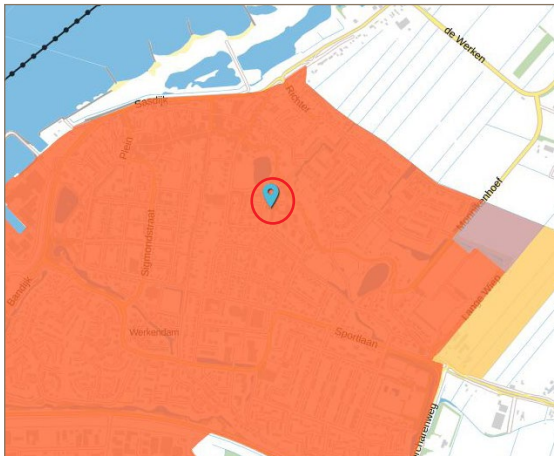
Uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening komen een aantal onderwerpen voort, waarvoor de provincie het instrument verordening inzet. De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 10 juli 2015 vastgesteld en in werking getreden op 15 juli 2015. In de Verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking ziet de provincie als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuurlijk landschapswaarden een rol gespeeld.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.

In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied'. Het plan beoogt een herontwikkeling. Daarmee sluit het plan aan op de Verordening Ruimte.



Figuur 2.2: Uitsnede kaart bestaand stedelijke ontwikkeling

2.3 Regionaal Beleid

2.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De structuurvisie is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht voor alle gemeenten, en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is voor burgers niet bindend. De structuurvisie is de basis voor besluiten die wél bindend zijn voor burgers, zoals bestemmingsplannen. De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem willen beschikken over een actueel, digitaal raadpleegbare intergemeentelijke structuurvisie, die voldoet aan de eisen van de huidige tijd en waarin beleidswijzigingen van zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal als rijks- en Europees beleid zijn doorvertaald.

De vorige StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart, vastgesteld op 25 juni 2013. De visie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot 2025 omgaan met thema's als wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Voor het thema wonen kent de structuurvisie de volgende aandachtspunten:

Voldoende passende woonruimte

Actuele bevolkingskrimp is in de regio niet aan de orde. Meerjarenprognoses laten groei noch krimp zien voor de regio. Wel zal een verschuiving in leeftijdscategorie (afnemend aantal jongeren, toenemend aandeel ouderen) optreden. Dat vraagt om een andere benadering van de woningmarkt. De hoeveelheid één- en tweepersoons huishoudens neemt toe. Waarbij het erop aankomt deze doelgroep voldoende passende woonruimte te bieden, al dan niet in combinatie met (extramurale) zorg. Gelet op deze ontwikkelingen wordt de prioriteit gelegd bij:

- Woningen en woonomgevingen die het voor jongere huishoudens aantrekkelijk maken in het Land van Heusden en Altena of in hun eigen kern te blijven wonen;
- Woningen die mensen in staat stellen om ook in hun latere levensfase zo lang mogelijk te blijven wonen in een voor hun ook sociaal passende woonomgeving.

Hiermee verandert ook de woonopgave, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie daarbinnen belangrijker wordt dan de kwantiteit. Hoewel de gemeenten geen primaire verantwoordelijkheid hebben in het realiseren van een passende voorraad, willen en zullen ze wel een actieve rol spelen. Dit door geschikte planologische en juridische kaders voor transformatie of

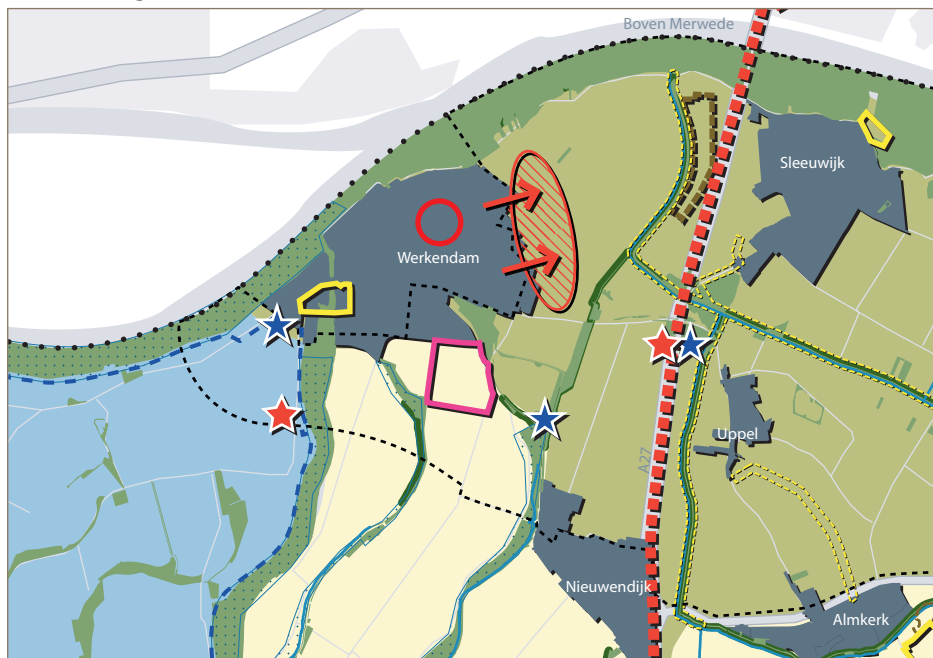
toevoegingen aan de voorraad mogelijk te maken.

Adequaat locatie aanbod voor wonen

Voor de planperiode richting 2025 is zowel op het niveau van de regio als geheel, maar ook op het niveau van de afzonderlijke kernen voldoende plan- en locatievoorraad beschikbaar om adequaat in de uitbreidingsbehoefte voor wonen te kunnen voorzien. Er doen zich hierbij in kwantitatieve zin geen knelpunten voor. Veel eerder is, zoals hiervoor al geduid, de opgave de goede woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeenten hanteren voor wat betreft de woningkwantiteit de provinciale woningbouwprognoses als uitgangspunt.

Toetsingskader uitbreiding woonfunctie buitengebied

Het landelijk gebied is een belangrijke kwaliteitsdrager voor het Land van Heusden en Altena. Mede onder invloed van de ontwikkelingen in de agrarische sector (bv. Vrijkomende Agrarische Gebouwen, de zgn. VAB's), is in toenemende mate sprake van functietransformatie, onder andere naar woningbouw. Vanuit dit perspectief is een toetsingskader op hoofdlijnen voor ondermeer uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied in de structuurvisie opgenomen. Dit om de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten van de plek waar bouwplannen tot realisatie kunnen komen, te garanderen.



Figuur 2.3: Fragment structuurvisie Land van Heusden en Altena

Het plan speelt in op de vraag naar kwalitatieve woningen. Het betreft een herontwikkeling binnen de bebouwde kom van Werkendam.

2.3.2 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

De regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016 - 2019 en beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. Het zijn mensen met een hoog arbeidsethos, een hoge betalingsmoraal, spaarzaamheid, gebondenheid aan de eigen gemeenschap/kern, ingetogen gedrag, lagere verhuisdrang, gemeenschapszin, waardering voor traditie en vakmanschap, sterkere drang tot vrijwilligerswerk, maar ook sociale controle en morele beoordeling. Dit biedt ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.

In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. Geconstateerd is dat de woningvoorraad niet meer op alle punten aansluit bij de behoeften van de wijzigende bevolking.

Er zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze zijn hieronder verwoord (zie figuur 2.4). Een andere manier van sturing wordt ingezet waarbij de gemeente minder zelf wil bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen worden vervolgens getoetst aan de beschreven principes.

Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt om ontwikkelingen toe te laten, dan wel te stimuleren die daaraan het beste tegemoet komen.



Figuur 2.4: Fragment Woonvisie Land van Heusden en Altena

Met de herontwikkeling van het zorgcentrum aan de Kerckelant wordt een bijdrage geleverd aan meerdere ambities zoals hierboven genoemd. Voorliggend bestemmingsplan biedt de gewenste flexibiliteit om beter in te kunnen spelen op de actuele kwalitatieve woonwensen van nu en de toekomst. Ook programmatisch is de ontwikkeling gewenst, omdat het een belangrijke bijdrage levert aan de gewenste woningbouwproductie in de regio.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Welstandsnota

Het uiterlijk en de plek van een gebouw mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. Welke eisen dit zijn, heeft de gemeente Werkendam vastgelegd in de welstandsnota.

De welstandsnota beschrijft daarmee het welstandsbeleid dat de gemeente hanteert. De welstandsnota geeft de burger informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de

welstandscommissie wordt daardoor beter voorzienbaar.

De gemeente Werkendam hanteert in de Welstandsnota voor de verschillende gebieden binnen de gemeente eigen beoordelingskaders. De ruimtelijke kwaliteiten die een gebied kenmerken worden zo meegenomen in de welstandsbeoordeling. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

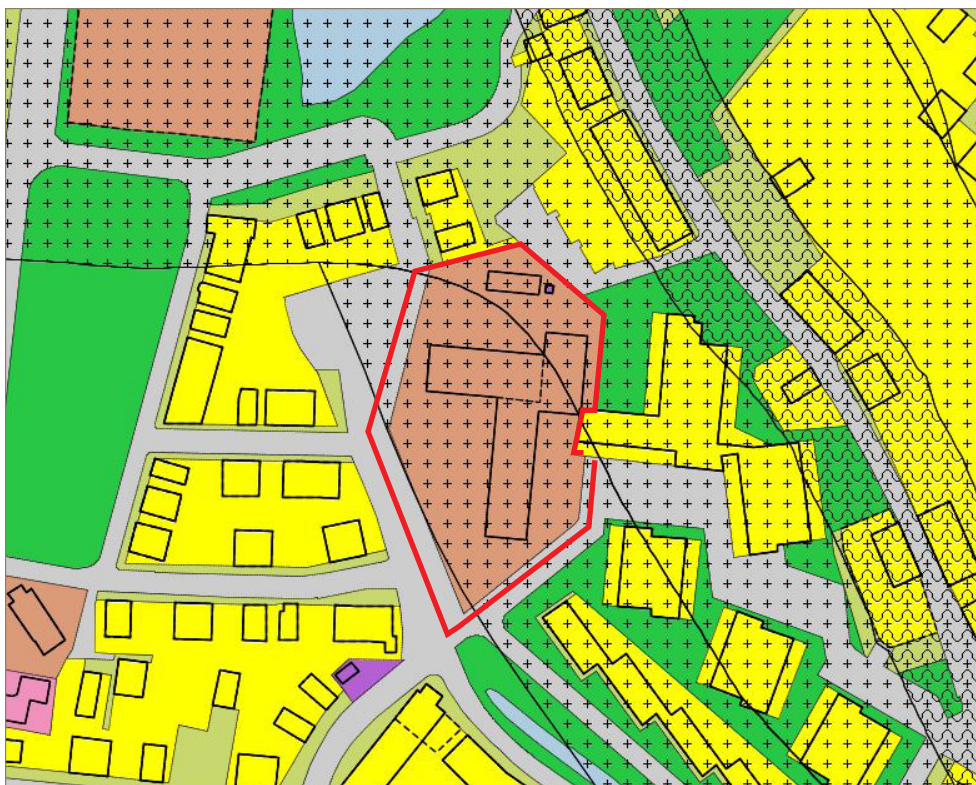
Volgens de welstandsnota 2011 behoort het plangebied tot de kern van Werkendam en de planmatig ontworpen woongebieden (W5). Hiermee is het plangebied in principe welstandsvrij. Dat betekent dat er geen welstandstoets hoeft plaats te vinden.

2.4.2 Vigerend Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor plangebied is het bestemmingsplan kern Werkendam, vastgesteld op 27 september 2011.

Het plangebied is bestemd voor 'Maatschappelijk'. Om het bestaande gebouw is een bouwvlak gelegd. De toegestane goot/bouwhoogte bedraagt maximaal 12 resp. 16 meter. Nagenoeg het gehele plangebied heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

In verband met beoogde flexibiliteit valt een klein deel dat de bestemming 'Verkeer' heeft binnen dit bestemmingsplan.



Figuur 2.5: Vigerend bestemmingsplan, locatie rood omlijnd



Figuur 3.2: Luchtfoto bestaande situatie

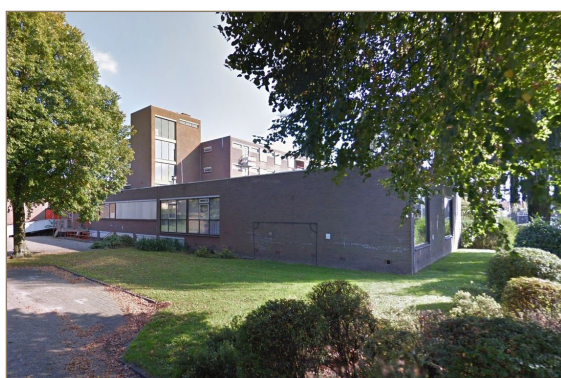
Foto's bestaande situatie



Figuur 3.3: Foto van de locatie vanuit het zuiden



Figuur 3.3: Foto van de locatie vanuit het oosten (vanaf de Erker)



Figuur 3.5: Foto van de locatie vanuit het noorden / de achterkant



Figuur 3.6: Foto van de locatie vanuit het westen



Figuur 4.1: Stedenbouwkundig plan - basisplan (Quadrant Architecten)



Figuur 4.2: Stedenbouwkundig plan - variant met meer rijwoningen (Quadrant Architecten)

4 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden ontwikkelingspotenties van het plangebied, de woningdifferentiatie, de ontsluiting, het water en landschap en de beoogde beeldkwaliteit besproken.

4.1 Ruimtelijke hoofdropzet

Het voormalige zorggebouw aan de Kerckelant zal worden gesloopt om ruimte te maken voor een kleinschalige woonontwikkeling.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Overwegend langs / geïntendeerd op de Kerckelant en langs de Erker (de doorgaande straten) worden de nieuwe woningen geprojecteerd. Daarnaast wordt het bestaande pad achter het zorggebouw, iets naar het zuiden verlegd en ingericht als straat. Op deze nieuwe straat worden tevens woningen gericht. Alle woningen krijgen een schaal en maat van de in de omgeving aanwezige bebouwing met een hoogte van 2 bouwlagen + een kap.

Flexibiliteit

Enige flexibiliteit is in dit bestemmingsplan beoogd. Het bestemmingsplan maakt meerdere verkavelingsopzetten mogelijk. Hiernaast zijn er 2 daarvan uitgewerkt, binnen dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten.

Het basisplan voorziet in 2-onder-1 kapwoningen aan de Kerckelant. De Kerckelant behoudt het ruime groene profiel. Er worden in de straat enkele langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Erker en aan de nieuwe straat aan de noordzijde van het plan zijn rijwoningen geprojecteerd. Langs de erker zijn enkele langspaarkeerplaatsen geprojecteerd en in de nieuwe straat is ruimte voor haaksparkeren. Daarmee zal binnen het plangebied kunnen worden voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. De meest noordelijke rij woningen zijn gelet op afspraken met Woonlinie altijd rijwoningen. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de regels van dit plan.

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat er maximaal 30 grondgebonden woningen mogelijk zijn. Dit is geënt op de verkavelingsvariant met meer rijwoningen. In deze variant worden ook langs de Kerckelant rijwoningen gerealiseerd. In dat geval zal er ook langs de Kerckelant haaks geparkeerd worden.

De woningen zullen worden voorzien van een kap en kennen een maximum goothoogte van 6,5 meter en een maximum bouwhoogte van 10,5 m, dit in aansluiting op de bestaande woningen in de omgeving.

4.2 Plan in onderdelen

4.2.1 Woningdifferentiatie/programma

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 30 grondgebonden woningen. Daarbij is variatie in perceelsgrootte, woninggrootte en prijsniveau mogelijk. De regels van het bestemmingsplan maakt overal binnen het plangebied vrijstaande, 2-onder-1 kap en rijwoningen mogelijk. Het meest noordelijke blokje rijwoningen zullen altijd rijwoningen zijn.

4.2.2 Ontsluiting

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Kerckelant, de Erker en de nieuwe straat aan de noordzijde van het plangebied. Alle percelen zullen direct vanaf de openbare weg toegankelijk zijn. Verkeersafwikkeling vindt plaats via het bestaande wegennet.

4.2.3 Parkeren

Afhankelijk van het uiteindelijke programma / stedenbouwkundig plan wordt er in meer of minder mate geparkeerd op eigen terrein. Bij een variant met 2-onder-1 kapwoningen zal er meer op eigen

terrein worden geparkeerd. Indien er meer rijwoningen worden gerealiseerd zal er meer geparkeerd worden in openbaar gebied. In alle gevallen biedt het plan ruimte om te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning binnen het plangebied. In de regels van dit bestemmingsplan is verzekerd dat er ten minste 2 parkeerplaatsen per woning binnen het plangebied moeten worden aangelegd.

4.3 Beeldkwaliteit

Onderhavig plangebied is in principe welstandsvrij is. De initiatiefnemer beoogt een ontwikkeling die ook qua beeldkwaliteit aansluit op de omgeving met overwegend (rode) baksteen, witte kozijnen en grijze dakpannen.



Figuur 4.3 en 4.4: Impressies beoogde beeldkwaliteit

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Vanaf 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden. Voor de woningbouwontwikkeling aan de Kerckelant is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer betreft. Deze (indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de functiewijziging in het bestemmingsplan niet leidt tot specifieke significante milieueffecten die een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Op grond van deze uitkomsten heeft het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan, besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

5.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor) wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 58 dB voor het landelijk gebied.

De woningen zijn gelegen aan een rustige weg met een 30-km-regime. Voor 30 km/u wegen geldt geen onderzoekszone. Er zijn geen andere wegen die met een onderzoekszone over het plangebied reiken. Er is voor de locatie dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, aangezien het plangebied niet als onderzoekspluchig is aangewezen.

Uiteraard zullen de woningen aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen, waarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.3 Milieuhinder

De omgeving van de locatie bestaat uit uitsluitend woonbebouwing. Uit de beschouwing van de milieu-impact van de omliggende bedrijven blijkt dat op basis van de standaard VNG-methodiek dat er in de omgeving geen bedrijven in de omgeving zijn die een belemmeringen ondervinden van de planontwikkeling en vice versa. Het dichtstbijzijnde bedrijf (gevestigd op Wierinxwal 2) is een categorie 2 bedrijf waarvoor een minimale afstand van 30 m. in acht dient te worden genomen. Het bedrijf bevindt zich op circa 35 meter van de geplande woningen en voldoet daarmee aan de minimale afstand.

Geconcludeerd mag worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden bereikt en dat de bedrijven in haar omgeving niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door onderhavige planontwikkeling.

5.4. Bodem

Agel adviseurs heeft een verkennend en aanvullend bodem en asbest onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid van de ontwikkelingslocatie (Agel adviseurs, Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Kerckelant 3 te Werkendam, projectnummer 20170027, 2 februari 2018).

Van de locatie is een eerder bodemonderzoek bekend (d.d. 13 juli 2007). In de grond werden licht verhoogde gehalten aan PAK en nikkel (bovengrond) kwik en zink (ondergrond) en aangetoond. Op de locatie is sinds 1990 een buitengebruik gestelde HBO tank aanwezig. Hoewel de tank destijds gereinigd en afgevuld zou zijn is hiervan geen geldig certificaat beschikbaar. Bij het onderzoek uit 2007 is hier geen noemenswaardige verontreiniging aangetoond.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie, met uitzondering van de (buitengebruik zijnde) ondergronds HBO tank, aangemerkt als een voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 en NEN 5707 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht. De deellocatie van de tank is aangemerkt als een voor bodemverontreiniging met mineraal olieproduct verdachte locatie. Hierop is de strategie VEP-OO (Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks) van toepassing.

Agel heeft boringen verricht, asbestgaten en peilbuizen geplaatst conform de voorschriften en werkwijze van het protocol 2001 en 2018. De monsternamen van het grondwater heeft plaatsgevonden op 20 januari 2017, conform protocol 2002.

Naar aanleiding van de resultaten van het asbestonderzoek is op 31 januari 2017 een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de boringen/gaten 7 en 8.

De grond- en asbest-, grondwatermonsters zijn geanalyseerd door het milieulaboratorium. De chemische analyses zijn uitgevoerd conform de accreditatie AS3000.

Globaal is de bodem tot de maximale boordiepte als volgt opgebouwd:

- 0,0 - 0,5 m -mv : Zand, matig fijn, kleiig, zwak humeus, sporen grind;
- 0,5 - 1,0 m -mv : Klei, sterk zandig, sporen gley;
- 1,0 - 3,0 m -mv : Zand, matig fijn, sterk siltig.

Het grondwater bij het plaatsen van de boringen is waargenomen op circa 0,7 m -mv.

Aan de opgeboorde grond zijn overwegend in de bovengrond sporen (< 1%) puin en baksteen waargenomen. Plaatselijk zijn deze zwak aanwezig (< 5%). Bij de ondergrondse tank zijn geen bijzonderheden die duiden op een olieverontreiniging geconstateerd.

Voor zover zintuiglijk waarneembaar zijn er bij de inspectie geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Ter plaatse van de buitengebruik zijnde ondergrondse tank is zowel in de grond als in het grondwater geen verontreiniging met mineraal olieproduct aanwezig;

- In de grond zijn plaatselijk tot circa 0,5 m-mv sporen tot zwakke bijmengingen met puin, zandcement, baksteen en glas aangetroffen. Zintuiglijk is geen asbest (verdacht materiaal) waargenomen;
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel,

- zink en PCB aangetoond;
- In de ondergrond is een licht verhoogde gehalte aan kobalt aangetoond;
- In het monster van het zand met puin is analytisch geen asbest aangetroffen. In het monster van de kleiige puinhoudende grond is een asbestconcentratie van 47 mg/kg d.s. aangetoond. Het betreft hier vlak plaatmateriaal van asbestcement in de fracties tussen 8 en 16 mm. Het asbest is hechtgebonden en bevat 10-15% chrysotiel en 2-5% crocidoliet;
- Aangezien ook bij het aanvullend asbestonderzoek geen asbestverdacht materiaal is waargenomen is met voldoende zekerheid vastgesteld er geen sprake is van een ernstige verontreiniging met asbest in de bodem;
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond;
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt redelijkerwijs geen bezwaar tegen de voorgenomen verwerving en ontwikkeling van de locatie voor wonen.

Aanbevelingen en opmerkingen

Hoewel de tank heeft niet tot een verontreiniging van de bodem heeft geleid wordt opgemerkt dat de ondergrondse tank nog aanwezig is. Omdat de sanering destijds is uitgevoerd omstreeks 1990 en hier geen geldig KIWA certificaat van voorhanden is geldt dat bij verwijdering beoordelingsrichtlijn BRL K902/04 van toepassing is (Kiwa procescertificaat voor Tanksanering HBO/diesel). Deze richtlijn geldt ook voor het hersaneren van tanks.

Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar het rapport van Agel, dat als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 30 woningen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Regeling basisnet" en de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



figuur 21 uitsnede risicokaart (in rood de locatie).

5.7 Waterhuishouding

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'. Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting.

Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Het perceel valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap hanteert voor de toetsing van de waterbelangen de digitale watertoets. Het beleid van het Waterschap is neergelegd in het waterbeheerprogramma 2016-2021 koers houden, kansen benutten. Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en

waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren. Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Planontwikkeling

Het planvoornemen gaat gepaard met een geringe wijziging van het watersysteem. Het bestaande zorgcentrum en bijbehorende bouwwerken zullen worden gesloopt. De bestaande weg zal iets worden verlegd. In het plangebied zullen maximaal 30 woningen worden gerealiseerd en aan de Kerckelant zullen enkel parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het plangebied is circa 6.820 m² groot. Het oppervlak van bestaande bebouwingen en verhardingen bedraagt circa 3.276 m².

Nieuwe situatie:

Door de sloop en nieuwbouw verandert de situatie voor de waterretentie.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten ten aanzien van te verwachten verhardingen bij nieuwbouwwingen:

- Percelen tot 250 m², 80% verharding;
- Percelen tot 600 m², 65% verharding;
- Percelen boven 600 m², daarvoor wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 400 m².

In de toekomstige situatie bedraagt de omvang van de uit te geven percelen circa 4.314 m².

Daarnaast is er sprake van circa 1.825 m² oppervlakte verharding voor rijbaan, voetpad en parkeervakken.

Het verhard en bebouwd oppervlak neemt maximaal toe met circa 2.000 m². (1.825m² + 80% van 4.314 m² - 3.276 m²). Het Waterschap Rivierenland stelt dat voor een toename vanaf 500 m² van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. Gezien de toename van ca. 2.000 m² aan verharding kan geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Om in de waterbergingsopgave te kunnen voorzien is door ADCIM een waterhuishoudkundig plan opgesteld (ADCIM, Waterhuishoudkundige aspecten ontwikkeling Kerckelant, Werkendam, Projectnummer 20180055, 28.08.2018). In het waterhuishoudkundig plan is de waterberging en riolering uitgewerkt.

De waterberging zal, deels binnen, deels buiten het bestemmingsplangebied, in het naastgelegen groene pleintje worden gerealiseerd middels een verlaging / wadi. Daarnaast wordt er onder de nieuwe weg aanvullende waterberging gerealiseerd middels een waterbergende fundering. De groene plek maken slechts gedeeltelijk onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In de regels van het vigerende plan voor deze groene plek zijn waterbergende voorzieningen reeds bij recht mogelijk. Voor de locaties die onderdeel uitmaken van het plan en zijn beoogd voor waterberging is dit expliciet mogelijk gemaakt in de regels van dit bestemmingsplan.

Voor een volledig inzicht in waterhuishoudkundige situatie wordt verwezen naar het rapport van ADCIM, dat als bijlage bij dit plan is opgenomen.



Figuur 22 Locaties waterberging

Waterkwaliteit

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. De riolering van de nieuwe woningen zullen worden afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het relatief schone hemelwater zal worden geïnfiltreerd in het gebied. Dat betekent dat er geen uitloogbare materialen mogen worden toegepast in de nieuwbouw.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

5.8 Archeologie

Voor het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Laagland Advies (Laagland Archeologie, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Werkendam, Kerckelant 3, Rapport 142, Versie 1.3 (concept), april 2018).

De bodem bestaat tot tenminste 60 en plaatselijk tot 110 cm-mv uit sterk geroerde, mogelijk deels opgebrachte grond. Hieronder liggen rivierafzettingen "behorende tot de "Werken" stroomgordel. Het gaat om een dunne laag kom- en oeverafzettingen die rond 100 cm-mv overgaan in zwak siltig, matig fijn beddingzand. Er is geen erosieve of scherpe overgang aangetroffen die een aanwijzing zou kunnen zijn voor de erosieve afzettingen van getijdenafzettingen in het plangebied gedurende de middeleeuwse overstromingen.

De plaatselijk aangetroffen komklei is zwak tot matig siltig, kalkloos en roestig. De hieronder gelegen oeverafzettingen bestaan uit grijze, sterk siltige klei of matig siltige eveneens grijze zandlagen. De kom- en oeverafzettingen zijn relatief dun. Het is een aanwijzing dat de oevers slecht ontwikkeld zijn of dat mogelijk klei is afgegraven. Het aangetroffen beddingzand is matig fijn, zwak siltig en grijs. De geroerde antropogene toplaag is donkergrijs tot donkerbruin en bevat piepschuim en baksteenresten. De laag is kalkrijk en plaatselijk doorworteld en heeft een dikte tussen de 60 en 120 cm.

De bodem, buiten de huidige bebouwing, is recent geroerd tot een diepte van 60 tot 120 cm-mv. Ter plaatse van de huidige bebouwing reikte de bodemverstoring tot vermoedelijk tot tenminste 100 cm-mv, maar mogelijk tot 160 cm-mv.

In het plangebied zijn geen archeologische lagen aangetroffen. Eventuele archeologische resten kunnen bestaan uit diepere grondsporen zoals, greppels, sloten, waterputten en diepere paalkuilen. Deze worden verwacht onder de geroerde bodemlagen.

Selectieadvies

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek is de kans klein dat het plangebied gave archeologische sporen bevat. Er is slechts plaatselijk een dunne laag oeverafzettingen aangetroffen. Mogelijk is een deel van de oeverafzettingen afgegraven of geërodeerd.

Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Werkendam.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente.

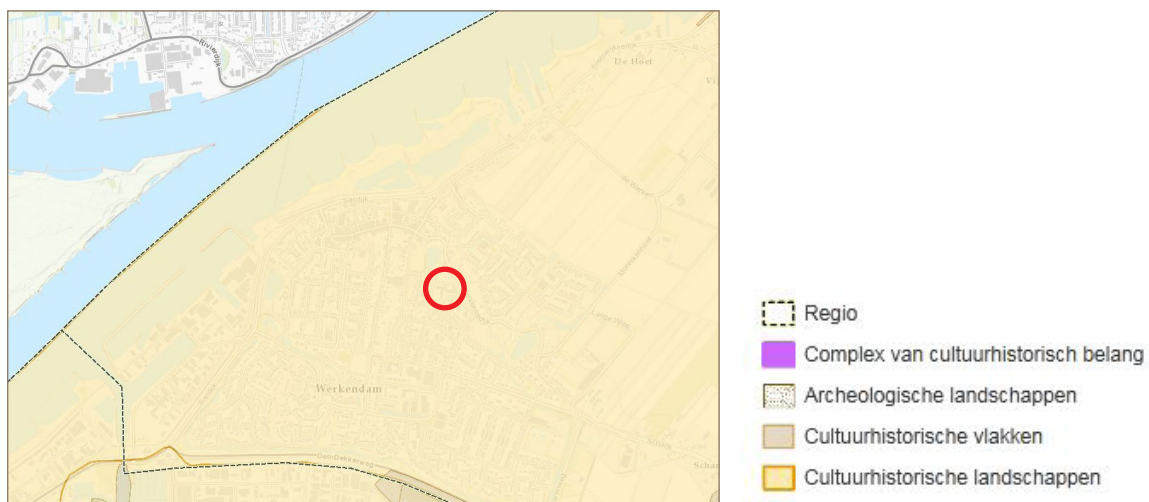
Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar het rapport van Laagland, dat als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5.9 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Cultuurhistorisch vlak

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak ‘Land van Heusden en Altena’. Het land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open komgebieden in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche Maas en Afgedamde Maas. Kenmerkende waterlopen binnen het gebied zijn de Alm en de Dussen.



Op de oeverwallen van de rivieren, op enkele donken (zandopduikingen) en op de stroomruggen van enkele fossiele rivierlopen zijn de stadjes en dorpen ontstaan. In de lager gelegen komgebieden in het oosten van het gebied ontbreekt de bebouwing grotendeels.

De hoger gelegen delen van het land worden vanouds gebruikt als akkers en boomgaarden. De natte

komgebieden zijn grotendeels als grasland in gebruik. Ook vinden we er eendenkooien en een aantal grienden. Het westelijke deel van het gebied heeft na de St.-Elisabethsvloed lange tijd onder invloed van eb en vloed gestaan en is vanaf de zeventiende eeuw ingepolderd. De bebouwing was hier vanouds geconcentreerd op de dijken, in Hank en Nieuwendijk is in de vorige eeuw rondom de kerk een dorpskom ontstaan. De boerderijen liggen aan dijken, staan op terpen of liggen verspreid in het land aan de polderwegen.

In Het Land van Heusden en Altena komen diverse kasteelterreinen voor. Vroeger lag het Land van Heusden en Altena relatief geïsoleerd ten opzichte van de infrastructuur. Hierdoor kent het gebied geen omvangrijke verstedelijking. Langs de oevers van de rivieren ligt een kralenketting van (kerk-) dorpen. Binnen deze kralenketting is een duidelijk verschil in dynamiek. De dorpen langs de Afgedamde Maas en de Nieuwe Merwede liggen op zeer korte afstand van elkaar en grenzen direct aan de rivieren.

Op enkele plaatsen zijn dorpen samengesmolten tot één stedelijk gebied (Rijswijk-Giessen en Wijk en Aalburg). De dorpen langs de Bergsche Maas zijn kleiner en hebben veelal nog hun oorspronkelijke structuur. In het kader van ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw is in het grootste deel van de regio een rationele parcelering aangebracht en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd buiten de dorpen.

Binnen het plangebied zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch vlak.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die het landschap van het land van Heusden en Altena aan zou kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

5.10 Natuurtoets

Jansen Natuur heeft voor het terrein een natuurscan uitgevoerd (Jansen natuur, quick-scan natuur 'Kerckelant' Werkendam, 22 maart 2018).

Het plan zal geen negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Noord-Brabant.

Het plangebied vormt voor een zeer beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied; dit geldt voor enkele (in potentie voorkomende) zeer algemeen voorkomende zoogdier-, vogel- en amfibieënsoorten (voorbehoud vleermuizen).

Het plan zal geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming (voorbehoud vleermuizen).

Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar mogelijke functies van het plangebied voor vleermuizen. Hierbij dient - in de periode mei – juli - ook gelet te worden op de eventuele aanwezigheid van gierzwaluwen.

Bij de realisatie dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Berekening stikstofdepositie

Er is een berekening opgesteld voor stikstofdepositie (Aerius calculator, Kerckelant Werkendam, 26 februari 2018). Deze is tevens opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Met de beperkte toename van, overwegend lichte verkeersbewegingen door het plan, van maximaal 30 tussen- en hoekwoningen (weinig stedelijk, schil centrum, 7,7 verkeersbewegingen/woning, aannames verdeling over 2 wegen) kan worden gesteld dat als gevolg van het plan er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. Er zijn geen natuurgebieden die uitgestoten stikstof als gevolg van het plan ontvangen die hoger zijn dan de drempelwaarde, waardoor melding of ontheffing bij het bevoegd gezag aan de orde zou zijn.

5.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.12 Brandveiligheid

Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.

Bij alle woningen heeft de Brandweer de mogelijkheid de woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg de geplande woningen te benaderen. Tevens kan overal (op straat) een blusvoertuig voor de woningen worden opgesteld.

Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Met de bestaande bluswatervoorzieningen is waarschijnlijk een afdoende oplossing te realiseren.

Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

De bovengenoemde bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, betreffen de uitgangspunten waar een ruimtelijk plan in de basis aan moet voldoen. Het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om hier gemotiveerd van af te wijken bij bijvoorbeeld gebouwen met een lage vuurbelasting of gebouwen waar geen mensen verblijven.

Al deze situaties dienen apart beoordeeld te worden en er zal door de brandweer een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

5.13 Verkeer en parkeren

Gelet op de beperkte omvang van het plan zijn er geen wezenlijke verkeersaantrekkende effecten op omliggende wegen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied volgt uit de CROW publicatie 182. Voor alle woningen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Afhankelijk van de gekozen woningdifferentiatie dienen meer parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd / danwel in het openbaar. Ook in de maximale variant met 30 woningen is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd dat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven. Garages worden hierbij niet meegerekend, opstelplaatsen op eigen terrein wel. In het openbaar gebied wordt ten minste 0,3 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen uit de CROW.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de percelen aan de Kerckelant. Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen: “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Groen

De op de verbeelding als ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, overige beplantingen en (dag)recreatief medegebruik.

Er zijn geen gebouwen toegestaan, voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn regels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van gebouwen voor beheer en onderhoud.

Tuin

De op de verbeelding als ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede in ondergeschikte mate voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals groen, verkeer, water en nutsvoorzieningen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden uitbreidingen van woningen zoals een erker, balkon of luifel voor de voorgevel op deze gronden zijn toegestaan.

Wonen

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie waar rijwoningen verplicht zijn opgenomen. De maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouw zijn eveneens regels opgenomen. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag aan huis gebonden beroepen als nevenschiktelijke activiteit bij de woonfunctie toestaan. Voor bed & breakfast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Verkeer

De op de verbeelding als 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer, verblijf en parkeervoorzieningen, gericht op verblijf en afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Voor het bouwen van deze gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het een particulier initiatief betreft, waarbij de gemeente in principe alleen medewerking zal verlenen door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan, is in dit geval een beschrijving van de economische verantwoording niet aan de orde, ervan uitgaande dat de aanvrager het plan ter uitvoering zal brengen.

Voor het bestemmingsplan zal in principe geen exploitatieplan opgesteld worden. Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemers. Hiermee is kostenverhaal verzekerd.

De kosten die samenhangen met de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De risico's voor planschade worden bij de aanvrager neergelegd middels de anterieure overeenkomst.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Voorontwerp en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er is één vooroverleg reactie ingediend door het Waterschap. De reactie heeft geleid tot aanpassingen in hoofdstuk 5.7 van de toelichting van het plan.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 13 april 2018 tot en met 4 mei 2018 gedurende 3 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend bij de gemeente, namens 15 bewoners uit de omgeving. De ingediende reactie richt zich uitsluitend op zorgen bij uitvoering van bouwwerkzaamheden. De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 september 2018 tot en met 19 oktober 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

