

Gemeente Werkendam

Bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 180'

projectnr. 0238-231278
revisie 03
mei 2011

Opdrachtgever

Woonlinie
't Rond 1
4285 DE Woudrichem

Datum vrijgave

mei 2011

Beschrijving revisie 03

vaststelling

goedkeuring

ir. M.L.M. Stabel

vrijgave

ing. H.M. Koerselman

projectnr. 0238-231278
mei 2011

Gemeente Werkendam
Bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 180'
Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van de toelichting	5
2	Beschrijving bestaande situatie	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Beschrijving plangebied	8
3	Beleidsprofiel	12
3.1	Europees beleid	12
3.2	Nationaal beleid	13
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	26
4.1	Akoestiek	26
4.2	Bedrijven en milieuzonering	27
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Bodem	29
4.5	Waterhuishouding	30
4.6	Flora en fauna	33
4.7	Externe veiligheid	35
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	36
4.9	Kabels en leidingen	37
4.10	Conclusie	37
5	Planuitgangspunten	38
6	Juridische planbeschrijving	40
6.1	Inleiding	40
6.2	Opbouw van de planregels	40
6.3	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008	41
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Losse bijlagen:

1. Rapport Akoestisch onderzoek Bouwplan aan de Rijksstraatweg 180 te Sleeuwijk, Oranjewoud BV, juli 2010
2. Onderzoek milieuzonering milieubelastende activiteiten, Projectlocatie Rijksstraatweg 180 Sleeuwijk, AGEL adviseurs, januari 2010
3. Ontwikkelingen Sleeuwijk en Dussen, Luchtkwaliteit en Milieuzonering, Oranjewoud BV, juli 2010
4. Rapport Verkennend bodemonderzoek Rijksstraatweg 180 te Sleeuwijk, Oranjewoud B.V., juni 2010
5. Toelichting Watertoets, Rijksstraat te Sleeuwijk, Oranjewoud B.V., januari 2011
6. Rijksstraatweg 180, Sleeuwijk, Onderzoek naar beschermde natuurwaarden, Oranjewoud B.V., juni 2010
7. Aanvullend onderzoek Rijksstraatweg 180 Sleeuwijk, Oranjewoud B.V., maart 2011
8. Ontwikkelinglocaties in Sleeuwijk en Dussen, Quicksan externe veiligheid, Oranjewoud B.V., november 2010
9. Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/72, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek t.b.v. drie locaties binnen de gemeente Werkendam: de Rijksstraatweg 180 te Sleeuwijk, de Munsterkerk 9-29 te Dussen en de Julianastraat 13 te Hank, Oranjewoud BV, oktober 2010

1 Inleiding

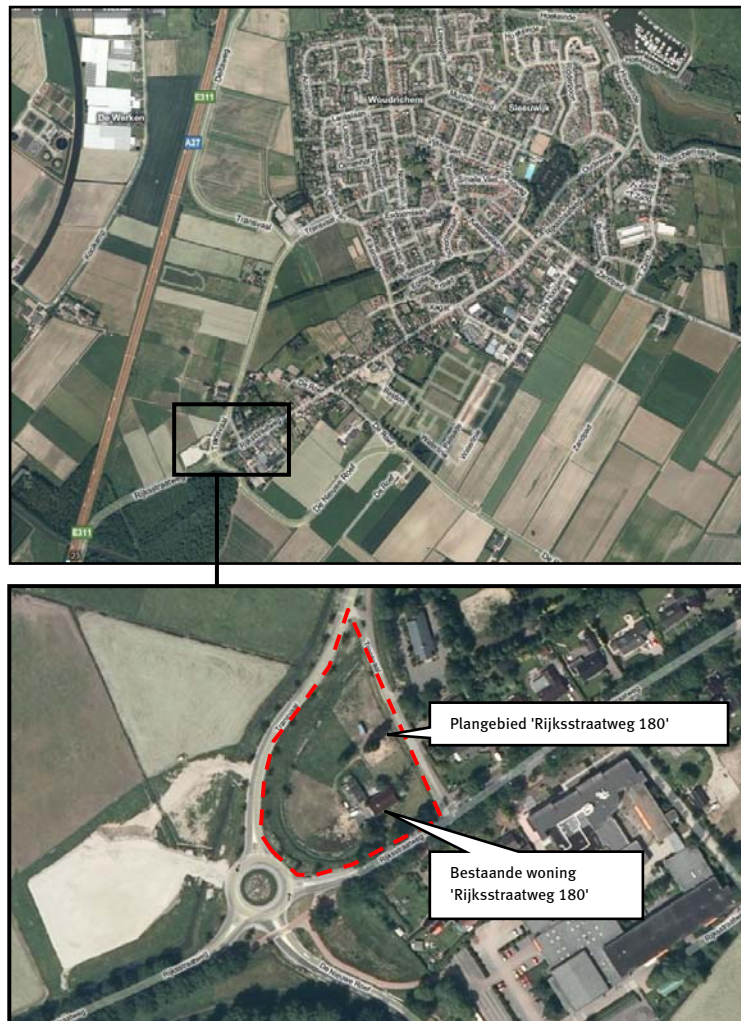
1.1 Algemeen

Woonlinie is voornemens om de locatie Rijksstraatweg 180 in Sleeuwijk te herontwikkelen. De plannen bestaan uit de realisatie van een garagebedrijf met een bovengelegen bedrijfswoning en maximaal 4 woningen. Op het perceel is momenteel een woning en een bijgebouw aanwezig. Het bijgebouw zal worden gesloopt. Afhankelijk van de verkavelingsvariant wordt de bestaande woning al dan niet behouden. De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het vigerend planologisch regime ter plaatse. Om de strijdigheid op te heffen en daarmee de herontwikkeling mogelijk te maken, is voor het plangebied onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

De verplaatsing van het garagebedrijf naar onderhavig plangebied is een gevolg van de herontwikkeling van het centrum van Sleeuwijk, waar het bedrijf momenteel is gevestigd. In het kader van de herontwikkeling wordt het winkelcentrum 'De Es' te Sleeuwijk verplaatst naar het gebied Eikenlaan/Transvaal. Het handhaven van het garagebedrijf op de huidige locatie in Sleeuwijk is vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk binnen de toekomstplannen voor het centrum. Daarom wordt overgegaan tot verplaatsing naar de locatie aan de Rijksstraatweg.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Sleeuwijk en wordt begrensd door de Transvaal aan de oost-, noord- en westzijde en de Rijksstraatweg aan de zuidzijde. Het plangebied heeft een omvang van circa 7.500 m².



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied 'Rijksstraatweg 180'

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 180' in werking treedt, geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 januari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 september 2001.

1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 180' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht plan, dat de realisatie van de woningen en het garagebedrijf mogelijk maakt.

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader (Europees-, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid). Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de toekomstige ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling van onderhavig bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

projectnr. 0238-231278
mei 2011

Gemeente Werkendam
Bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 180'
Toelichting

2 Beschrijving bestaande situatie

Dit hoofdstuk gaan in op de huidige kenmerken van het plangebied 'Rijksstraatweg 180' in Sleeuwijk.

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Werkendam. De gemeente Werkendam bestaat in zijn huidige vorm sinds 1 januari 1997, toen de voormalige gemeenten Dussen en Werkendam zijn samengevoegd. De gemeente ligt aan de noordrand van de provincie Noord-Brabant en heeft een oppervlakte van 124,68 km² (waarvan 13,6 km² water). De gemeente Werkendam telt 26.382 inwoners (1 januari 2010, bron: CBS) en wordt begrensd door de rivier de Merwede in het noorden, de rivier de Nieuwe Merwede en de Biesbosch in het westen, de gemeente Drimmelen in het zuidwesten, de rivier de Amer in het zuiden, de gemeente Aalburg in het zuidoosten en de gemeente Woudrichem in het oosten. De gemeente wordt doorsneden door de rijksweg A27 (Utrecht-Breda) en bestaat uit de kernen Werkendam, Sleeuwijk, Nieuwendijk, Hank en Dussen.

De kern Sleeuwijk is een dijkdorp aan de rivier de Merwede waarvan de oudste vermelding dateert uit 1266. Historisch gezien maakte het dorp deel uit van het Land van Heusden en Altena. Sleeuwijk dankt zijn betekenis vooral aan het veer naar Gorinchem, dat echter in de jaren '60 werd vervangen door de Merwedeburg.

De dijk en uiterwaarden zijn dominante elementen in de structuur van het dorp. Het landschappelijk raamwerk in het noorden wordt bepaald door de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de Boven-Merwede met haar uiterwaarden. In het oosten is de kleinschalige bebouwing van 't Zand gelegen. Aan de westzijde is de kern afgerond met een waterloopje en populierenlaantje en bevindt zich de Rijksweg A27.

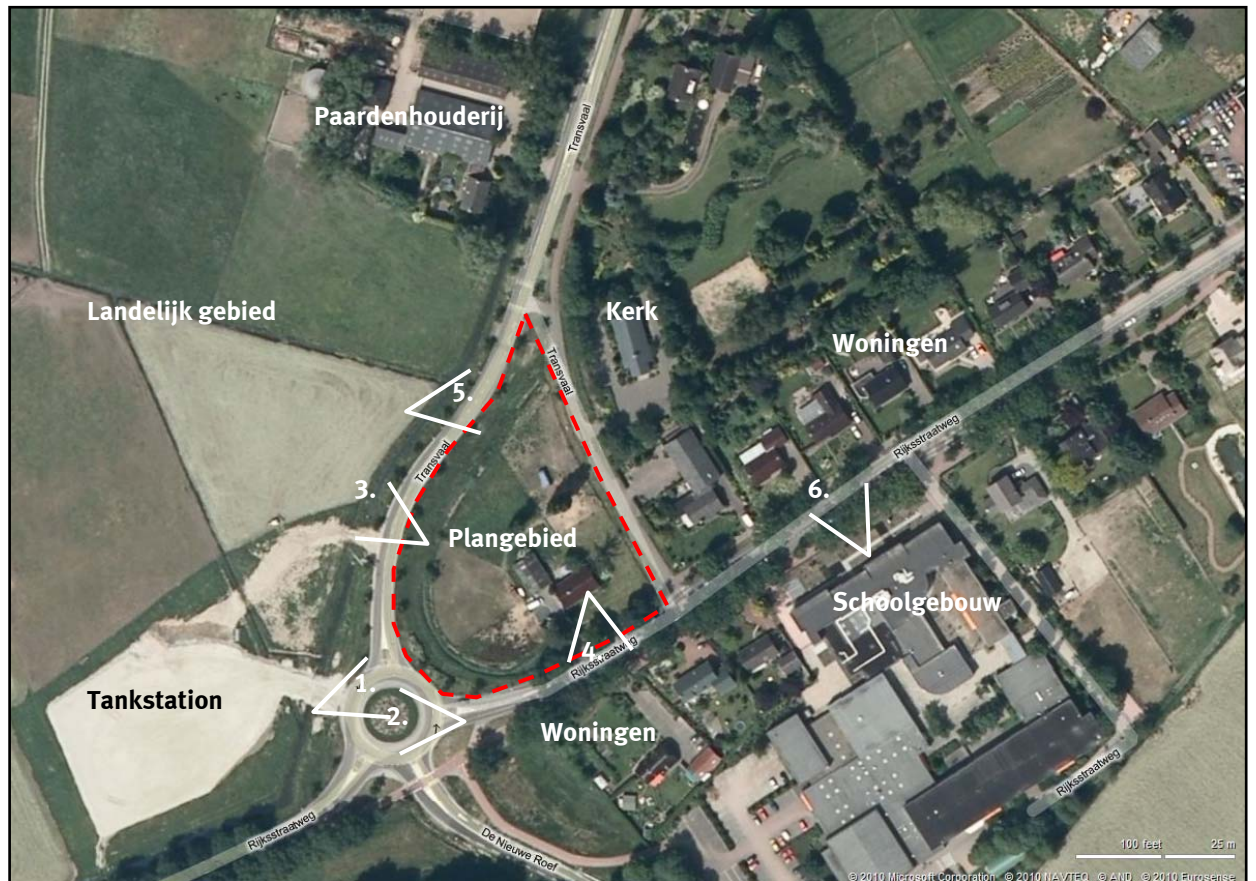
2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied 'Rijksstraatweg 180' ligt in het zuidwesten van Sleeuwijk, aan de rand van de kern, en wordt omsloten door de Transvaal en Rijksstraatweg. De Transvaal is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern.

Aan het plangebied grenzen diverse functies. Ten westen van de locatie, aan de overzijde van de Transvaal, bevindt zich een tankstation. Daarachter is het gebied open en in agrarisch gebruik. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een paardenhouderij. Ten oosten van de locatie zijn een kerkgebouw en diverse vrijstaande woningen gesitueerd. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich vrijstaande woningen en een schoolgebouw voor voortgezet onderwijs.

De Rijksstraatweg loopt naar het westen en sluit aan op de Rijksweg A27.

Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een vrijstaande woning met bijgebouwen. De rest van de locatie bestaat uit grasland en een waterloop.



Figuur 2: plangebied met omliggende functies (bron: google maps)

Zoals aangegeven kenmerkt de Rijksstraatweg zich door de aanwezigheid van een menging van functies en gebouwen met een verschillende massa en/of hoogte. Binnen het bouwplan is aan de entree - mede gelet op de vorm van de kavel - gekozen voor een invulling met een representatieve functie (showroom) waarbij het bebouwingsvlak de rond vorm van de kavel volgt. De hoogte van de showroom blijft beperkt tot 7 meter. Ter plaatse van de bedrijfswoning is over een gedeelte van het bouwblok een grotere hoogte toegestaan tot maximaal 11 meter. Groot voordeel van deze locatie verkeerstechnisch is dat het verkeer voor het garagebedrijf niet meer over woonstraten door het dorp hoeft, maar via Transvaal de nieuwe locatie kan bereiken. De goothoogte van de geplande woningen blijft beperkt tot maximaal 4,5 meter waardoor ze zich voegen tussen de bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg en de bouwmassa van het garagebedrijf/de showroom.

Op het perceel is voorzien in een fysieke scheidingsmuur tussen de functie van het garagebedrijf en de woningen waardoor beide functies naast elkaar aanvaardbaar zijn en mogelijke overlast wordt voorkomen. Voor een uitgebreide beschrijving van het bouwplan wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

projectnr. 0238-231278
mei 2011

Gemeente Werkendam
Bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 180'
Toelichting

3 Beleidsprofiel

In dit hoofdstuk is het beleid van de verschillende overheden beschreven, voor zover relevant voor de ontwikkeling van het plangebied 'Rijksstraatweg 180' in Sleeuwijk.

3.1 Europees beleid

Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn (Natura 2000). Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG), bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving verwerkt in de Flora- en faunawet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moet conform de richtlijn worden getoetst. Het plangebied valt niet binnen en bevindt zich niet in de directe nabijheid van een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied.

Verdrag van Valletta (Malta) (1992)

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het Erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Een van de uitgangspunten is daarbij het verstoordersprincipe. Dit houdt zoveel in dat bij nieuwe ontwikkeling de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

In 1998 werd het interimbeleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interimbeleid werd al zo veel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt.

Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz 2007) van kracht als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Bij de WAMz 2007 horen ook enkele algemene maatregelen van bestuur. Onder de WAMz zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

In paragraaf 4.8 wordt verder ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied.

3.2 Nationaal beleid

Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ en beschrijft het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. De Nota Ruimte bevat een beperkt aantal generieke regels onder de noemer 'basiskwaliteit', die zorgen voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast richt het Rijk zich primair op gebieden die deel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de hoofdinfrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, de mainports en de greenports. Buiten de nationale hoofdstructuur stelt het Rijk zich terughoudend op.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

Aangezien met het plan 'Rijksstraatweg 180' sprake is van een inbreiding in bestaand stedelijk gebied, wordt op een duurzame en efficiënte manier ruimte gecreëerd voor de ruimtevragende functies (wonen en werken). Het initiatief past daarmee binnen de in de Nota uiteengezette uitgangspunten.

Wet bodembescherming

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. In het kader van de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 4.4.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen.

De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. In paragraaf 4.6 zijn de gevolgen van de ontwikkeling van het plangebied vanuit de Flora- en faunawet beschreven.

Waterwet

Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland zijn vervangen door één Waterwet. De nieuwe Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Door de Waterwet zijn waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan. Ook voorziet de Waterwet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, natuur, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van deze functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water. De instrumenten vanuit de Waterwet zijn Waterplannen (rijk en provincie), waterbeheerplannen (waterbeheerder) en vergunningen. In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarvan de resultaten zijn beschreven in paragraaf 4.5.

Wet milieubeheer en Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Op 15 november 2007 zijn in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM_{10})), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

De gevolgen van de plannen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied zijn in paragraaf 4.3 beschreven.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen / Regeling externe veiligheid inrichtingen

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid, te weten het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De invloed van het aspect externe veiligheid op de plannen voor de locatie Rijksstraatweg 180 zijn in paragraaf 4.7 beschreven.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, die op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking treedt, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerp Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1 die door Provinciale Staten op 23 april 2010 is vastgesteld. Deze verordening geldt vanaf 1 juni 2010.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de

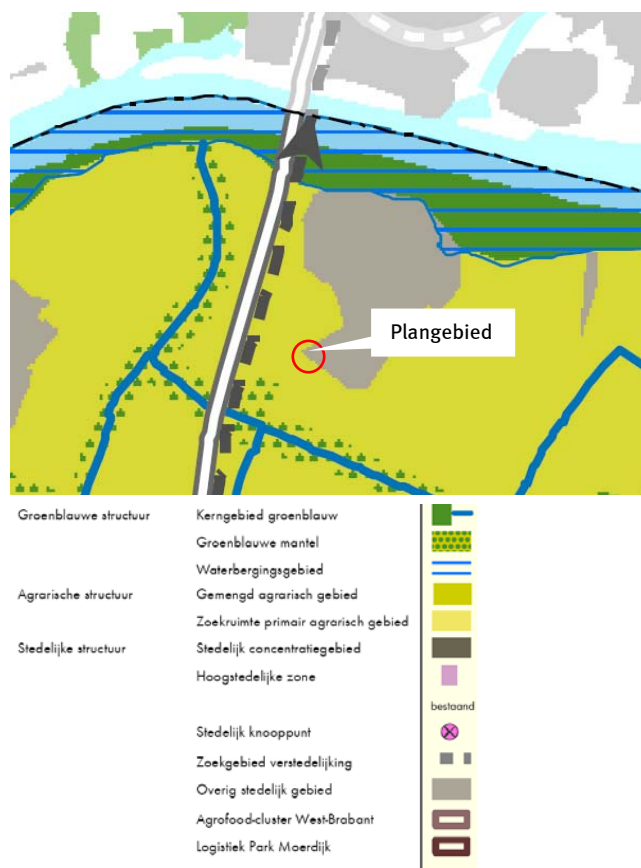
basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de Structuurvisie staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. In de Verordening Ruimte (zie verder) worden die provinciale belangen vervolgens veiliggesteld.

Samen met de Verordening ruimte vervangt de SVRO de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. De provincie gaat ook geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar heeft die onder andere in de vorm van gebiedspaspoorten geïntegreerd in de SVRO.

Binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied aangewezen als 'Overig stedelijk gebied'. In het overig stedelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

De herontwikkeling van het plangebied heeft als doel om de lokale behoefte aan stedelijke functies op te vangen en past daarmee binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 3: uitsnede plankaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, provincie Noord-Brabant

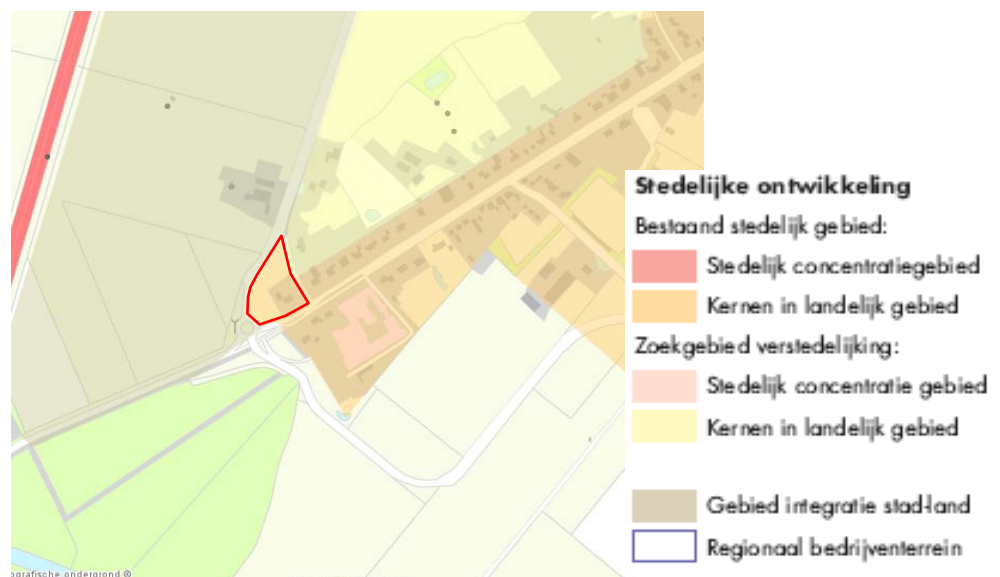
Verordening ruimte Noord-Brabant

Per 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte (eerste fase) van kracht. Deze provinciale verordening vervangt de paraplunota en daarmee tevens het Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena.

In de Verordening ruimte is het plangebied 'Rijksstraatweg 180' aangewezen als '*stedelijk gebied*'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt in het nieuw provinciaal beleid het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar bestaand '*stedelijk gebied*' door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

In figuur 4 is een uitsnede uit de relevante kaartlaag behorend bij de Verordening ruimte opgenomen.



Figuur 4: uitsnede kaart Verordening Ruimte

StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Werkendam, Woudrichem en het waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch (inmiddels Rivierenland) hebben gezamenlijk een Structuurvisie Plus opgesteld.

In de Structuurvisie Plus Land van Heusden en Altena is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende jaren vastgelegd. In de Structuurvisie Plus worden de volgende doelen nagestreefd:

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

In het Land van Heusden en Altena speelt een aantal belangrijke ruimtelijke vraagstukken. De Structuurvisie Plus geeft een oplossingsrichting voor deze vraagstukken:

- doormiddel van een regionale oplossing ruimte bieden voor eigen streekgebonden bedrijven. Accepteer dat grote en niet-streekgebonden bedrijven uitwijken naar de stedelijke regio's;
- zorg dat bewoners uit de afzonderlijke kernen hun woonwensen kunnen realiseren en zorg dat de beschikbaarheid van voorzieningen daarop wordt afgestemd;
- vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied met ruimte voor zowel vitale landbouw als recreatie;
- water als ordenend principe.

Over Sleeuwijk en omgeving wordt gesteld dat de dijk en de uiterwaarden dominante elementen zijn. Uiterwaarden met ruige natuur en ecologische kwaliteiten beeldbepalend zijn in de directe omgeving. De dijkbebouwing vormt de oude structuur van Sleeuwijk. Daarnaast is de Rijksstraatweg zeer structuurbepalend. De oude waterloop parallel aan de Rijksstraatweg vormt een karakteristiek ruimtelijk element in de structuur van Sleeuwijk.

De toekomstvisie zoals deze geschetst wordt in de Structuurvisie Plus is gericht op twee doelen.

- De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- Afstemmen van nieuwe programma's op het kwaliteitsbeeld.

Leefbaarheid en wonen

De ruimtelijke kwaliteit van de kernen wordt gewaarborgd door de dorpsontwikkeling af te stemmen op de kenmerkende stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Het benutten van plekken binnen de huidige bebouwde kommen staat voorop. Plaatselijk kan binnen de kernen ruimte worden gevonden door herstructurering of functieverandering. Bij de eventuele uitbouw van de kern wordt in principe de landschappelijke onderlegger gevolgd en worden bestaande of nieuwe aanknopingspunten benut om hoogwaardige woonmilieus te realiseren en de positie van de kern in het landschap te optimaliseren. Het voldoen aan zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag naar woningen voor de eigen inwoners, met name specifieke doelgroepen, zal belangrijk bijdragen aan de leefbaarheid in de kernen. Afgestemd op de omvang van de kern dient het voorzieningenniveau en de spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen met elkaar in evenwicht te zijn.

Hiërarchie

Het ruimtelijke beleid is gericht op de spreiding van zorg- en welzijnsvoorzieningen en een evenwichtige verdeling van de nieuwe woningen over de verschillende kernen. Voorzieningen worden gebundeld in een viertal hoofdkernen (A-kernen): Werkendam, Woudrichem, Almkerk en Wijk en Aalburg.

Daarnaast zijn er B-kernen met een bescheiden voorzieningenpakket, vooral op maatschappelijk vlak: zorg, school, sport, dorpshuis. De C-kernen tenslotte hebben nauwelijks voorzieningen. De school vervult in deze kernen een belangrijke bindende rol. De groei is gekoppeld aan de kernen-hiërarchie. Dit betekent dat A-kernen in principe steeds ruimte krijgen toegewezen voor stedelijke ontwikkeling. De mate waarin dit geschiedt, wordt beperkt door de ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden. Ook in B-kernen is gezocht naar enige ontwikkelingsruimte. Ook hier is het ruimtelijk kwaliteitsbeeld bepalend voor de omvang. In de C-kernen wordt

zeer terughoudend in ontwikkelingsruimte voorzien. Toch zou per kern jaarlijks een aantal van drie tot vijf nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden.

De ontwikkeling van Sleeuwijk

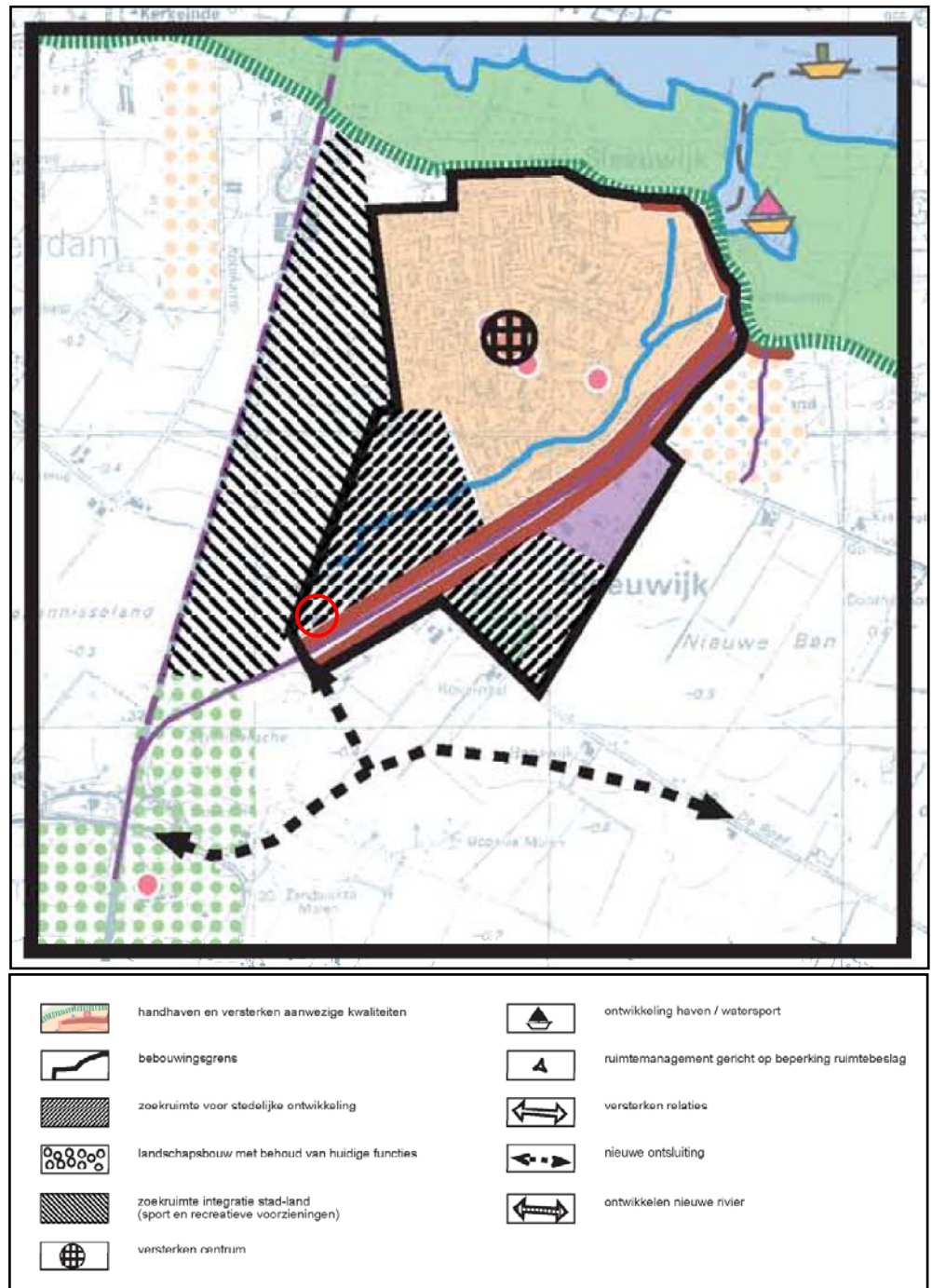
Sleeuwijk wordt conform de Structuurvisie Plus gezien als een B-kern. De ontwikkeling van Sleeuwijk richt zich primair op het versterken van de bijzondere relatie met de rivier. Dit impliceert:

- versterking van het centrum, versterking van de ruimtelijke kwaliteit en (in bescheiden mate) de functionele betekenis;
- versterking van de relatie van de kern met de rivier;
- versterking van de kwaliteiten van de uiterwaarden.

Aan de zuidwest zijde van het dorp is (extra) woningbouw afweegbaar. Afstemming op milieubelemmeringen langs de A27 is vereist. In de uitwerkingskaart staat het plangebied 'Rijksstraatweg 180' aangegeven als zoekruimte voor stedelijke ontwikkeling.

In de Structuurvisie Plus is aangegeven dat voor wat betreft stedelijke ontwikkeling gezocht moet worden naar ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. Uitbreidingen dienen afgestemd te zijn op de omgeving waarbij de landschappelijke onderlegger gevolgd dient te worden. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt hier op ingespeeld. De nieuwe ontwikkeling wordt zodanig vormgegeven dat deze past binnen de bestaande infrastructuur en bebouwingsstructuur. De ontwikkeling zorgt hierdoor voor een logische invulling van de locatie 'Rijksstraatweg 180'.

Het feit dat het plangebied is gemarkeerd als een zoekruimte voor stedelijke ontwikkeling, onderstreept de passendheid van de beoogde ontwikkeling ter plaatse.



Figuur 5: uitsnede 'uitwerkingskaart Sleenwijk'

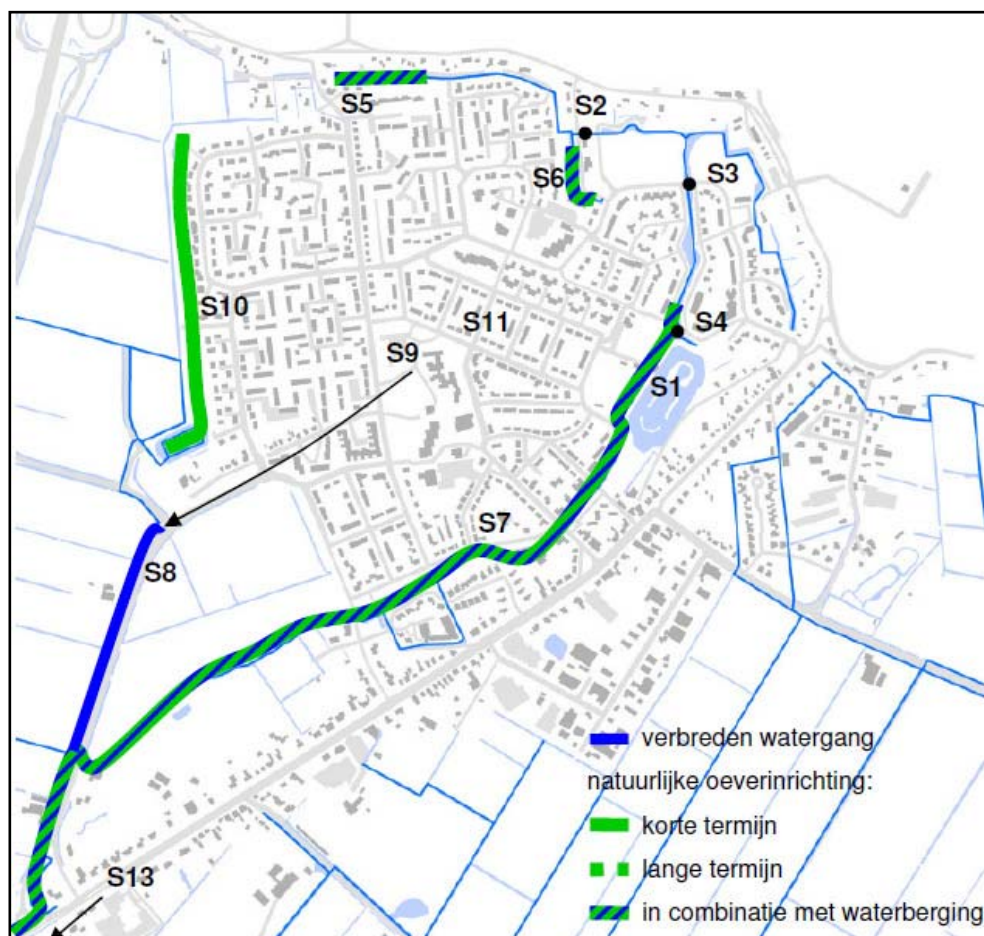
3.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Werkendam 2008 - 2015

Het hoofddoel van het gemeentelijke Waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. In het Waterplan worden concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave (kwantiteit en kwaliteit) en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden.

De watergangen binnen Sleeuwijk liggen als een ring om de oude kern heen, maar niet alle verbindingen zijn aanwezig. Het grootste gedeelte van Sleeuwijk voert via de Bijtelskil af naar het landelijk gebied. Langs de noordkant van de kern komt lokaal veel kwel (wellen) voor waardoor grondwateroverlast voorkomt en de basisafvoer vanuit de kern relatief groot is. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door zandbanen, die gevormd zijn door afzettingen van oude krekens en stroompjes. Op een aantal plaatsen treedt daardoor veel kwel op bij hoge rivierwaterstanden.

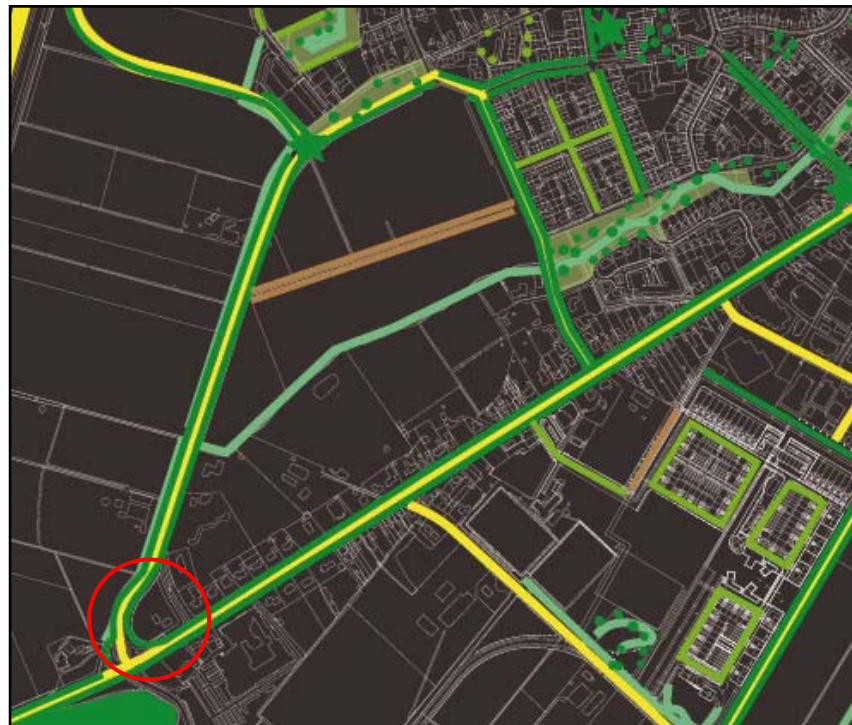
In het Waterplan staat een aantal maatregelen weergegeven. Geen van deze maatregelen hebben betrekking op het plangebied. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarin de wateruitgangspunten voor de ontwikkeling zijn omschreven (zie paragraaf 4.5).



Figuur 6: maatregelenkaart Sleeuwijk Waterplan 2008-2015

Groenstructuurplan Gemeente Werkendam 2009, kern Sleeuwijk

In 1998 is door de gemeente Werkendam een Groenstructuurplan (GSP) vastgesteld. Dit plan bevatte de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen. Inmiddels is in 2009 een nieuw Groenstructuurplan vastgesteld. In het Groenstructuurplan is vastgelegd hoe bossen, bomen, struiken en gras een extra bijdrage kunnen leveren aan sfeer, de aanblik en het gebruik van woonwijken. De bermen van de Transvaal en Rijksstraatweg zijn aangeduid als 'hoofdstructuur rij laanbomen' en 'natuurlijk bermbeheer'. Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt met deze aanduidingen rekening gehouden.



legenda

boomstructuur

- hoofdstructuur rij laanbomen
- hoofdstructuur bos(plantsoen)massa
- hoofdstructuur gestrooide bomen
- ★ hoofdstructuur bijzondere plek met boom(groep)
- rij laanbomen in eigendom derden
- bos(plantsoen)massa in eigendom derden
- gestrooide bomen in eigendom derden
- ★ bijzondere plek met boom(groep) in eigendom derden
- nevenstructuur rij laanbomen
- nevenstructuur bos(plantsoen)massa
- nevenstructuur gestrooide bomen
- ★ nevenstructuur bijzondere plek met boom(groep)
- waardevolle groene ruimte

natuur het dorp in

- natuurlijk bermbeheer
- natuurlijke oevers
- water
- kans waterberging
- bos(plantsoen)massa

Figuur 7: 'hoofdgroenstructuur' Groenstructuurplan kern Sleeuwijk

Kadernota en werkprogramma verkeer en vervoer gemeente Werkendam 2007-2016

De gemeente Werkendam beschikt met de 'Kadernota en werkprogramma verkeer en vervoer' over een strategisch document op hoofdlijnen, waarin de algemene koers op het gebied van verkeer en vervoer is vastgelegd. Tevens gaat de nota in op wat nodig is om invulling te geven aan het verkeers- en vervoersbeleid, waarbij tevens concrete projecten en activiteiten vastgelegd worden.

Duurzame mobiliteit is hét uitgangspunt in de visie voor het verkeers- en vervoersbeleid. Het zoeken naar een balans tussen veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid staat centraal. Het doel is om voor de tijdsperiode tot 2016 een bijdrage te leveren aan het optimaliseren van leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid, door duurzame basisvoorzieningen en maatregelen aan te leggen voor alle doelgroepen en vervoerswijzen. Daarbij ligt met name binnen de bebouwde kom meer nadruk op leefbaarheid en veiligheid dan op autobereikbaarheid.

De garage en de nieuwe woningen worden ontsloten via de inrit tussen de Transvaal en de Rijksstraatweg aan de oostzijde van het plangebied. De (auto)bereikbaarheid is daarmee gegarandeerd zonder de doorstroming op de Transvaal en Rijksstraatweg te belemmeren. In het kader van de realisatie van het garagebedrijf wordt de aansluiting op de Transvaal aangepast aan het relevante normvoertuig ter plaatse (bakwagen). Het uitgangspunt is dat eventuele grotere voertuigen voor bijvoorbeeld het lossen van auto's dit doen vanaf de weg Transvaal. De verkeersintensiteiten op deze weg zijn van dien aard dat dit niet tot problemen leidt. Bij de inrichting van de nieuwe infrastructuur is aandacht voor de verkeersveiligheid ter plaatse.

Notitie beoordeling bouwinitiatieven van particulieren

De gemeente Werkendam beschikt met de notitie 'beoordeling bouwinitiatieven van particulieren' over vastgesteld beleid om veranderingen binnen de bebouwde kom van de verschillende kernen beleidsmatig aan te sturen.

De gemeente staat in principe positief tegenover het toevoegen van woningen op open plekken binnen de bebouwde kom. De gemeente heeft evenwel ook de verantwoordelijkheid voor het bewaken van de kwaliteit van de bestaande gebouwde omgeving. Met name bij de voor de gemeente Werkendam zo kenmerkende dijklinten ziet de gemeente er op toe dat de bijzondere samenhang met het open landschap behouden blijft. De toetsing van particuliere initiatieven volgt in alle gevallen een zorgvuldig traject:

- inventarisatie van bestaande waarden
De locatie maakt geen onderdeel uit van de cultuurhistorisch en / of landschappelijk waardevolle gebieden van de gemeente Werkendam. Tevens bevat de locatie geen waardevolle groen- en / of waterelementen die verdwijnen. Een herontwikkeling van het plangebied - dat in de huidige situatie reeds een stedelijke functie heeft - stuit vanuit dit oogpunt niet op bezwaren.
- ligging aan de openbare weg
De locatie ligt aan de openbare weg, zodat het garagebedrijf en de nieuwe woningen goed te ontsluiten zijn.
- maatvoering van de kavel en de bestaande bebouwing
De kavels en woningen worden zodanig vormgegeven dat ze qua maatvoering passen in de omgeving. Er wordt uitgegaan van maximaal vier woningen (inclusief de huidige woning) van één bouwlaag met kap, waarmee wordt aangesloten bij de omgeving.

De parkeerbalans van de bestaande omgeving mag door het toevoegen van woningen niet worden verstoord. Buiten het centrum is een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning verplicht gesteld. Het bouwplan voorziet in de realisatie van maximaal vier woningen (inclusief de huidige woning). Afhankelijk van het aantal te realiseren woningen en de typologie zullen op eigen terrein en/of in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

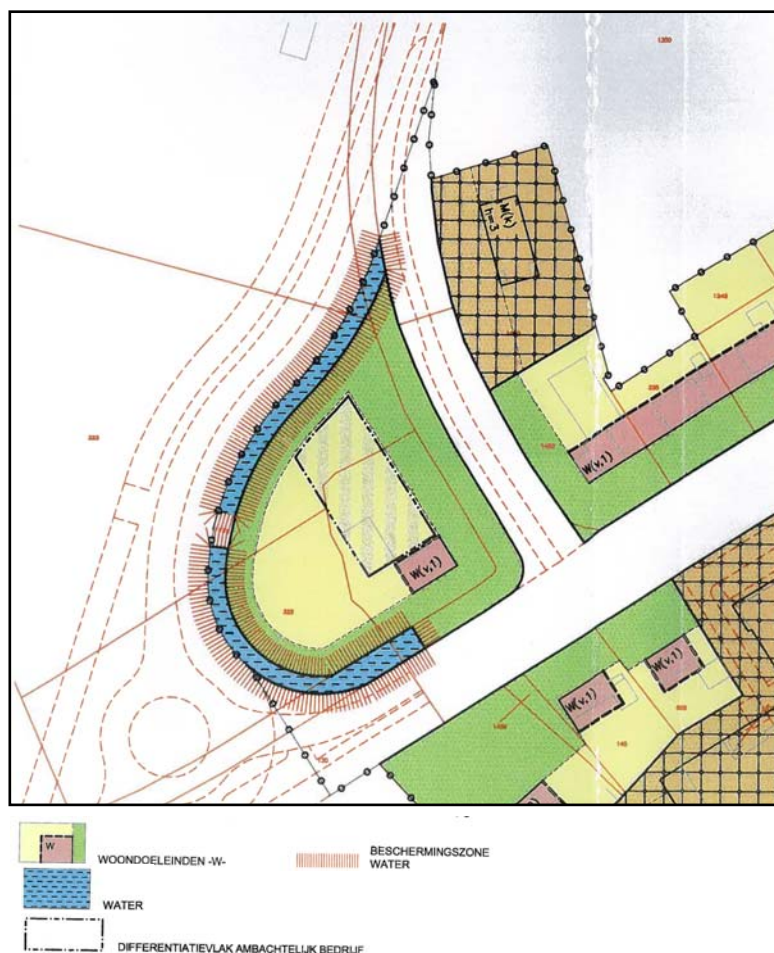
Bij de inpassing en vormgeving van de woningen wordt rekening gehouden met de kenmerken van de omgeving, waarmee wordt aangesloten op de notitie 'Beoordeling bouwinitiatieven van particulieren'.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 januari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 september 2001.

Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd voor 'woondoeleinden'. Binnen deze bestemming is een deel aangeduid als 'differentiatievlak ambachtelijk bedrijf'. Ter plaatse van de waterloop met aangrenzende gronden heeft het plangebied de bestemming 'water' en medebestemming 'beschermingszone water'.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met zowel de doeleinden als de bouwvoorschriften, die met het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan.



Figuur 8: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'

projectnr. 0238-231278
mei 2011

Gemeente Werkendam
Bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 180'
Toelichting

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

Dit hoofdstuk beschrijft de realiserings- en uitvoeringsaspecten, die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen herontwikkeling van plangebied 'Rijksstraatweg 180'.

4.1 Akoestiek

Er is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd om de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen te bepalen.

Binnen het plangebied is sprake van een bestemming die ligt binnen de invloedssfeer van de A27, de Rijksstraatweg, de Transvaal en de Nieuwe Roef. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de A27, de Rijksstraatweg en de Transvaal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 53 dB voor de A27 en 63 dB voor de Rijksstraatweg en de Transvaal wordt echter niet overschreden. Ten gevolge van het wegverkeer op De Nieuwe Roef wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de A27, de Rijksstraatweg en de Transvaal, is het aan het college van Burgemeester en Wethouders om een hogere waarde te verlenen. Een hogere waarde kan worden verleend nadat inzichtelijk is gemaakt dat bron-, overdrachts- en/of ontvangermaatregelen onvoldoende effectief zijn. Omdat uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat maatregelen niet kosteneffectief, om stedenbouwkundige en landschappelijk redenen niet gewenst en onvoldoende geluidreducerend zijn, heeft het college op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek op 19 april 2011 ontheffing hogere grenswaarde verleend. Met dit besluit is voor de nieuwe woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Rijksstraatweg 180 te Sleeuwijk een hogere grenswaarde tot 53 dB tengevolge van de Rijksweg A-27 en tot 63 dB tengevolge van de Rijksstraatweg en Transvaal vastgesteld.

Binnen de in deze paragraaf genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten is de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied 'Rijksstraatweg 180' planologisch inpasbaar.

In het kader van de omgevingsvergunning dient te worden beoordeeld of er kan worden voldaan aan de aanvullende eis op grond van het Bouwbesluit betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen. Bij de bepaling van de geluidwering van de geluidwering dient men te rekenen met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

1. Rapport Akoestisch onderzoek Bouwplan aan de Rijksstraatweg 180 te Sleeuwijk, Oranjewoud BV, juli 2010

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich inrichtingen, waarvan de milieuzonering mogelijk van invloed is op het plangebied. Het gaat achtereenvolgens om een tankstation zonder LPG, een paardenhouderij, een kerkgebouw, een drukrioleringspomp, een school en een gasdrukregelkast. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van deze milieubelastende activiteiten².



Figuur 9: milieubelastende activiteiten omgeving plangebied 'Rijksstraatweg 180'

Het plangebied kan worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat van geen van de zes milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied de maximale richtafstand over het bouwvlak van de woonbestemming loopt. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt de bedrijfsvoering van de omliggende activiteiten niet beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

2. Onderzoek milieuzonering milieubelastende activiteiten, Projectlocatie Rijksstraatweg 180 Sleeuwijk, AGEL adviseurs, januari 2010

Invloed nieuwbouwplan op omgeving

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van een garagebedrijf (autohandel met werkplaats) mogelijk gemaakt. De maximale richtafstand, op basis van het aspect geluid, bedraagt 10 meter (voor 'gemengd gebied') en loopt over het bouwvlak van de woningen binnen het plangebied. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de normstelling van het Activiteitenbesluit en de richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening indien op de perceelsgrens een gesloten scheidingsmuur wordt geplaatst met een hoogte van 2 meter. Daarnaast dienen de activiteiten op het buitenterrein aan de zijde van de Rijksstraatweg beperkt te blijven tot de dagperiode. Indien deze maatregelen worden doorgevoerd, zijn er geen beperkingen voor de ontwikkeling van het plangebied vanuit het aspect milieuzonering.

4.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen.

Er is een onderzoek uitgevoerd³ naar de gevolgen van de ontwikkeling van het plangebied. Uit het 'Onderzoek milieuzonering milieubelastende activiteiten, Projectlocatie Rijksstraatweg 180 Sleeuwijk' (AGEL Adviseurs d.d. 22 januari 2010) komt naar voren dat door de realisatie van de autohandel met werkplaats en bedrijfswoning er 76 lichte motorvoertuigbewegingen en 4 zware motorvoertuigbewegingen per etmaal bijkomen. De woningen zorgen voor maximaal 18 extra verkeersbewegingen per etmaal (op basis van drie nieuwe woningen). In totaal zijn dit 98 extra verkeersbewegingen, waarvan 0,04% zwaar verkeer.

3. Ontwikkelingen Sleeuwijk en Dussen, Luchtkwaliteit en Milieuzonering, Oranjewoud BV, juli 2010

Met de NIBM-rekentool (Infomil d.d. 12-05-2010) is berekend (zie tabel) dat 98 verkeersbewegingen een bijdrage veroorzaken van 0,08 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en 0,02 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} . De ontwikkeling is dus 'niet in betekenende mate'.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		98
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,08
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel: uitdraai NIBM-rekentool voor de locatie 'Rijksstraatweg 180'

Daarnaast is met het screeningsmodel CARII 9.0 de achtergrondconcentratie (jaartal 2010) van de stoffen PM_{10} en NO_2 bepaald. In onderstaande tabel zijn de achtergrondconcentraties weergegeven.

Straat	Achtergrondconcentratie (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Rijksstraatweg	20,4	21,8

Tabel: achtergrondconcentraties ter plaatse van plangebied 'Rijksstraatweg'

Gezien de relatief lage achtergrondconcentraties vinden geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.4 Bodem

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de (water)bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen eventueel moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen.

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NEN, 2009). Omdat uit het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren zijn gekomen die duiden op de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten, is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

4. Rapport Verkennend bodemonderzoek Rijksstraatweg 180 te Sleeuwijk, Oranjewoud B.V., juni 2010

Grond

In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond. De zandige ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt en zink. In de kleiige ondergrond zijn de onderzochte parameters niet vastgesteld in gehalten boven de achtergrondwaarden.

De milieuhygiënische kwaliteit van de ontvangende bodem voldoet aan de maximale waarden voor de functie 'wonen' van het Besluit bodemkwaliteit.

Grondwater

In het grondwater zijn een matig verhoogde concentratie aan barium en licht verhoogde concentraties aan zink en xylenen aangetoond. Na herbemonstering van het grondwater wordt de matig verhoogde concentratie aan barium bevestigd.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetroffen verhoogde gehalten/concentraties in grond en grondwater.

De onderzoeksresultaten geven strikt genomen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de tussenwaarde voor barium wordt overschreden.

Echter, omdat er geen aanwijsbare bronnen aanwezig zijn voor de verhoogde concentraties aan barium en het feit dat in de directe omgeving reeds verhoogde concentraties aan barium zijn gemeten, wordt er vanuit gegaan dat er sprake is van een verhoogde achtergrondconcentratie.

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied, die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.5 Waterhuishouding

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Via de 'waterparagraaf' in het bestemmingsplan heeft de watertoets inhoudelijk een expliciete plaats in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten. Deze paragraaf gaat in op de waterparagraaf⁵ voor het plangebied.

Oppervlakteverdeling plangebied

Het totale verhard oppervlak voor de het plangebied in de toekomstige situatie bedraagt circa 3.302 m². In onderstaande tabel is de onderverdeling van het verhard en onverhard oppervlak te zien (hierin is de groenstrook met waterpartij langs de Transvaal niet meegenomen). Gerekend is met een verharding percentage voor de percelen van de woningen van 60% en voor de garage van 80%.

5. Toelichting Watertoets, Rijksstraat te Sleeuwijk, Oranjewoud B.V., november 2010

Gebied	Verhard oppervlak (m ²)	Onverhard oppervlak (m ²)
Perceel bestaande woning (60% verhard)	380	254
Perceel nieuwe woning 1 (60% verhard)	263	175
Perceel nieuwe woning 2 (60% verhard)	288	192
Perceel garage (80% verhard)	2.371	593
<i>Totaal verhard/onverhard</i>	<i>3.302</i>	<i>1.214</i>
Totaal plangebied (exclusief groenstrook)		4.516

Tabel: Toekomstige oppervlakteverdeling plangebied

Bij de berekening van de hoeveelheid extra waterberging moet gekeken worden naar de toename van het verhard oppervlak (uitgangspunt waterschap Rivierenland). De toename van het verhard oppervlak bedraagt $3.302 \text{ m}^2 - 380 \text{ m}^2 = 2.922 \text{ m}^2$.

Waterkwaliteit

Afkoppelen

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt worden. Dit 'schone hemelwater' kan direct afgevoerd worden naar de watergang langs het plangebied. Het hemelwater dat valt op de bestrating/parkeerplaatsen wordt beschouwd als matig vervuild en kan onder afschot via een voldoende brede berm (bermpassage) afstromen naar de watergang.

Waterkwantiteit

Vuilwater

De garage wordt voorzien van een aparte pompput/drukriool en deze wordt aangesloten op het bestaande drukrioolstelsel. De vuilwaterafvoer van de woningen wordt ook aangesloten op de drukriolerings. De capaciteit van het ontvangende rioleringsstelsel moet nog aangetoond worden (door de gemeente) doormiddel van een berekening.

Berging Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de daken van de garage, de woningen en de verharding van de parkeerplaatsen wordt afgevoerd naar de te verbreden C-watergang langs het plangebied. De verbrede watergang zal de B-status krijgen. De toename van het verhard oppervlak van de ontwikkeling bedraagt 2.922 m^2 . Op basis van de vuistregel van 436 m^3 waterberging per hectare verhard oppervlak moet er 127 m^3 water geborgen kunnen worden. Op basis van de maximaal toelaatbare peilstijging van 0,3 m op zomerpeil moet er in totaal circa 425 m^2 extra water (exclusief taluds) worden gegraven.

Het extra wateroppervlak wordt gecreëerd door een deel van de watergang te verbreden met een natuurvriendelijke oever (plas/dras berm) naar de buitenzijde (zijde Transvaal). Ook wordt de grondwal met duiker die in de watergang aanwezig is verwijderd. De grondwal heeft in de toekomstige situatie geen functie meer. Het verwijderen van de grondwal resulteert in extra oppervlaktewater en een betere doorstroming.

De tabel laat zien dat door de verbreding van de watergang en het verwijderen van de gronddam met duiker circa 425 m² extra water gecreëerd kan worden. Voor het plan dient in het totaal 425 m² extra water gerealiseerd te worden. Doormiddel van het verbreden van de watergang en het verwijderen van de gronddam met duiker wordt aan de bergingseis voldaan.

Drooglegging

In de toekomstige situatie stijgt het waterpeil (zomerpeil NAP -1,30 m) maximaal met 0,3 m. Het waterpeil zal dan maximaal tot NAP -1,0 m stijgen. Het maaiveld in het plangebied heeft in de toekomst een hoogte van minimaal NAP + 0,2 m. De drooglegging van het maaiveld bedraagt dan circa 1,2 meter.

Ontwatering

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied is minimaal 0,70 m. Verwacht wordt dat de hoogste grondwaterstand in het plangebied op circa NAP -0,10 m a -0,15 m ligt op basis van de peilbuis uit Dino-loket en de voorkomende grondwatertrap. In het voorlopige ontwerp ligt het vloerpeil van de garage op NAP +0,20 m. Dit zou betekenen dat de ontwatering slechts 0,30 m a 0,35 m bedraagt dit is onvoldoende. De watergang langs het plangebied heeft in de winterperiode een drainerende werking op het gebied. Vanwege de geringe ontwateringsdiepte zal het plangebied opgehoogd moeten worden tot de ontwateringsdiepte 0,70 m gehaald wordt of moet er kruipruimteloos gebouwd worden in combinatie met een ophoging tot 0,50 m ontwateringsdiepte.

Kwel

Op de zandbanenkaart van waterschap Rivierenland (figuur 4) is te zien dat in het grootste deel van het plangebied een deklaag aanwezig is met een dikte van circa 2,0 tot 2,5 m. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied vinden geen diepe graafwerkzaamheden plaats waardoor de deklaag doorsneden kan worden. De verwachting is dan ook dat geen extra kwel wordt aangetrokken door de ontwikkeling.

Voor het noordelijk gelegen plan 'De Es' is een kwelanalyse uitgevoerd. De conclusie van de analyse is dat de toename van het kweldebiet slecht 0,1 mm/dag zal bedragen op de plaatsen waar extra oppervlaktewater wordt gegraven. Dit is ook te verwachten ter plaatsen van het plangebied.

Beheer en onderhoud

De te verbreden watergang zal de B-status krijgen. Onderhoud van de B-watergang wordt uitgevoerd door de gemeente. Uitgangspunt is dat de watergang ééenzijdig onderhouden kan worden vanaf de wegzijde (Transvaal). Dit betekent dat de breedte op insteek van de watergang maximaal 8 m mag bedragen. Voor het onderhoud van de watergang dient een onderhoudsstrook langs de watergang beschikbaar te zijn. Het onderhoudspad langs de watergang kan een breedte krijgen van 3,5 m (normaal 5 m). Deze uitzondering is gemaakt, omdat de bomen ver genoeg uit elkaar staan (meer dan 10 m), waardoor de kraan tussen de bomen kan staan om het onderhoud uit te voeren.

4.6 Flora en fauna

Voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk of stedelijk gebied moet door middel van een natuurtoets worden vastgesteld of beschermde natuurwaarden in het geding zijn.

Indien dier- en plantensoorten aanwezig zijn die worden beschermd volgens de Flora- en faunawet, is mogelijk een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet vereist voor uitvoering van de werkzaamheden. De noodzaak van een ontheffing is afhankelijk van de beschermingscategorie waartoe de aanwezige soorten behoren.

Er is een natuurtoets⁶ uitgevoerd voor het plangebied. Het doel van het onderzoek is te bepalen of de ingrepen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is daarbij de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Onderstaand zijn de bevindingen van het onderzoek opgenomen.

Resultaat

Flora- en faunawet

In het plangebied komt een aantal beschermde soorten voor. Het gaat om enkele meer algemeen voorkomende soorten die onder het lichtste beschermingsregime (tabel 1) van de Flora- en faunawet vallen, zoals konijn en veldmuis. Ook komen er zwaarder beschermde vissoorten (tabel 2/3) en (in hun broedseizoen beschermde) vogelsoorten (tabel 3) in het plangebied voor. Voor broedvogels (tabel 3) geldt dat, indien aan de gestelde voorschriften wordt voldaan, er geen negatief effect zal optreden.

Voor de grote modderkruiper (tabel 3) en de kleine modderkruiper (tabel 2) geldt dat, indien er maatregelen worden getroffen die effect hebben op de watergang, er via een aanvullend onderzoek aangetoond moeten worden of de soorten al dan niet aanwezig zijn. Als zij worden aangetroffen zal ontheffing voor de voorkomende soorten moeten worden aangevraagd. Als er geen maatregelen worden getroffen die effect hebben op de watergang, zal er geen negatief effect optreden.

Voor meer algemene soorten zoogdieren, de zogenaamde tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet (zoals het konijn), geldt een algemene vrijstelling. Wel dient er rekening te worden gehouden met de zorgplicht, die ook voor deze soorten geldt.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Indien er ingrepen plaatsvinden aan de waterpartij zal, in het kader van de uiteindelijke realisatie van het bouwplan, ecologisch vervolgonderzoek plaats moeten vinden om de aan- of afwezigheid van de (grote) modderkruiper aan te tonen.

Ecologisch vervolgonderzoek

Zoals uit het bovenstaande blijkt, bestaat de mogelijkheid dat de beschermde grote modderkruiper (Tabel 3-soort) en de kleine modderkruiper (Tabel 2-soort) in het plangebied voorkomen. Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied een negatief effect heeft op deze beschermde soorten is in maart 2011 een aanvullend onderzoek⁷ uitgevoerd om de aan- of afwezigheid vast te stellen.

6. Rijksstraatweg 180, Sleeuwijk, Onderzoek naar beschermde natuurwaarden, Oranjewoud B.V., juni 2010

7. Aanvullend onderzoek Rijksstraatweg 180 Sleeuwijk, Oranjewoud B.V., maart 2011

Er heeft een veldbezoek plaatsgevonden, waarbij in de watergang naast bladafval en bagger ook diverse waterplanten (o.a. grof hoornblad en waterpest) zijn aangetroffen. Dit wijst op een gevarieerder biotoop dan de watergang bij eerste aanblik doet vermoeden.

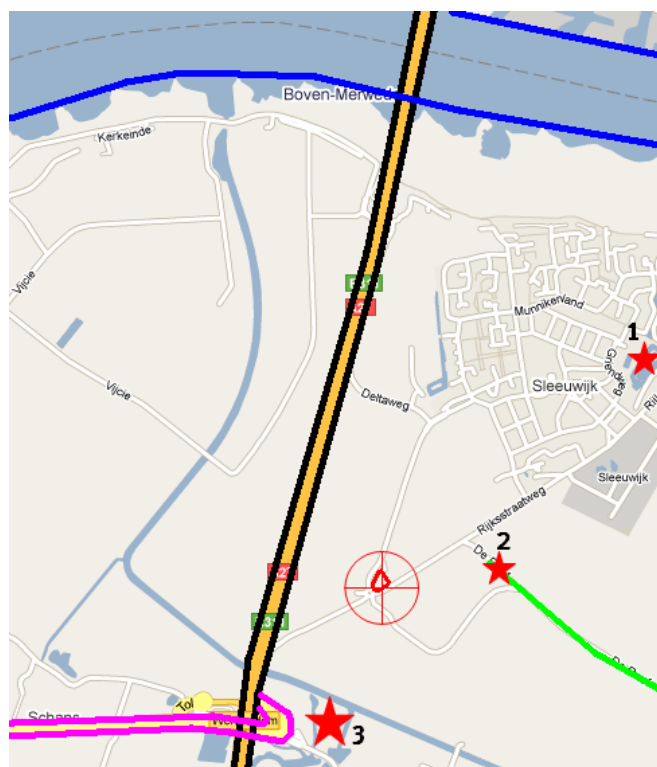
Tijdens de bemonstering van de watergang zijn twee vissoorten gevangen. Het gaat om de niet-beschermde driedoornige stekelbaars en de zeelt. De driedoornige stekelbaars is een algemeen soort en komt veelvuldig in de watergang voor. De zeelt is éénmaal aangetroffen. Het aantreffen van een zeelt geeft aan dat de watergang in de zomer een rijke onderwatervegetatie zal hebben.

Het resultaat van het aanvullende onderzoek is dat zich in het plangebied Rijksstraatweg 180 geen (strikt) beschermde vissoorten bevinden die de voorgenomen ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Om te bepalen of er belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid is een onderzoek uitgevoerd⁸. Het doel van het onderzoek is tweeledig. Als eerste wordt geïnventariseerd welke risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Vervolgens wordt per risicobron geanalyseerd of deze beperkingen op kan leggen aan de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

8. Ontwikkelinglocaties in Sleeuwijk en Dussen, Quickscan externe veiligheid, Oranjewoud B.V., november 2010



Legenda

—	= A27		
—	= Merwede		
—	= Hoge druk aardgasleiding		
			= Risicovolle inrichtingen
			= Planlocatie

Figuur 11: Risicobronnen bij herontwikkelingslocatie Rijksstraatweg

Uit de beoordeling van de risicobronnen in de omgeving blijkt dat externe veiligheid geen belemmeringen heeft voor het plangebied. Over het plangebied liggen geen PR 10^{-6} contouren of veiligheidszones. Wel ligt de locatie Rijksstraatweg binnen het invloedsgebied van de Merwede en de A27. Gezien de geringe grootte van de geprojecteerde ontwikkeling, de relatief kleine vervoershoeveelheden over de vervoersassen en de relatief lage personendichtheid in de omgeving van het plangebied kan gesteld worden dat geen sprake kan zijn van significante toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Daarom wordt geadviseerd af te zien van verdere verantwoording van het groepsrisico.

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen beperkingen voor de bestemmingswijziging die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

Het doel van het archeologisch onderzoek is het vaststellen van de mogelijke aan- of afwezigheid van archeologische waarden en het formuleren van een advies hoe hiermee om te gaan. Er is een archeologisch onderzoek⁹ voor het plangebied uitgevoerd, waarvan de conclusies onderstaand zijn weergegeven.

9. Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/72, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek t.b.v. drie locaties binnen de gemeente Werkendam: de Rijksstraatweg 180 te Sieeuwijk, de Munsterkerk 9-29 te Dussen en de Julianastraat 13 te Hank, Oranjewoud BV, oktober 2010

Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat binnen deelgebied Sleeuwijk sprake zou zijn van overslaggronden (dijkdoorbraakafzettingen) en afzettingen die toegeschreven kunnen worden aan de Stroomrug van de Waal en die van Gorkum-Arkel. Daarnaast luidde de verwachting dat zich ter plaatse mogelijk archeologische waarden zouden kunnen bevinden uit vooral de periode Romeinse tijd - Middeleeuwen.

Het veldonderzoek heeft bevestigd dat zandige bovengrond bestaat uit overslaggronden op getijdenafzettingen, die overigens sterk verstoord zijn. Deze afzettingen kunnen worden gerelateerd aan de overstromingen als gevolg van de St. Elisabethvloed. De hieronder liggende kleilagen kunnen zonder twijfel worden geïdentificeerd als komkleiafzettingen, die gerelateerd kunnen worden aan de stroomrug van de Waal dan wel die van Gorkum-Arkel. De top is echter geërodeerd door de latere dijkdoorbraak(en). Hierdoor, en door verstoringen als gevolg van menselijk ingrijpen, wordt de kans op (intacte) archeologische waarden laag ingeschat.

Selectieadvies

Geadviseerd wordt om de archeologische verwachting voor de deellocatie Sleeuwijk naar beneden toe bij te stellen en het gebied vrij te geven voor wat betreft archeologie.

Ook voor vrijgeven (delen van) het plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt) of bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog.

Er zijn voor onderhavig bestemmingsplan geen beperkingen vanuit het aspect archeologie.

4.9 Kabels en leidingen

Er zijn geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in (de directe omgeving van) het plangebied.

4.10 Conclusie

Op basis van de onderzochte informatie worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de herontwikkeling van het plangebied ten aanzien van de milieu- en overige aspecten.

5 Planuitgangspunten

Dit hoofdstuk gaat in op de (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor het plangebied Rijksstraatweg 180 op basis van het stedenbouwkundig plan uit figuur 12. Het bouwplan bestaat uit de realisatie van een garagebedrijf met een bovengelegen bedrijfswoning en maximaal 4 woningen in de volgende mogelijke samenstellingen:

- twee tweekappers (na sloop van de bestaande woning 'Rijksstraatweg 180');
- één vrijstaande woning (bestaande woning 'Rijksstraatweg 180') en een rij van drie aaneengebouwde woningen;
- drie vrijstaande woningen (waaronder de bestaande woning 'Rijksstraatweg 180').

De laatste variant is in onderstaande figuur uitgewerkt.

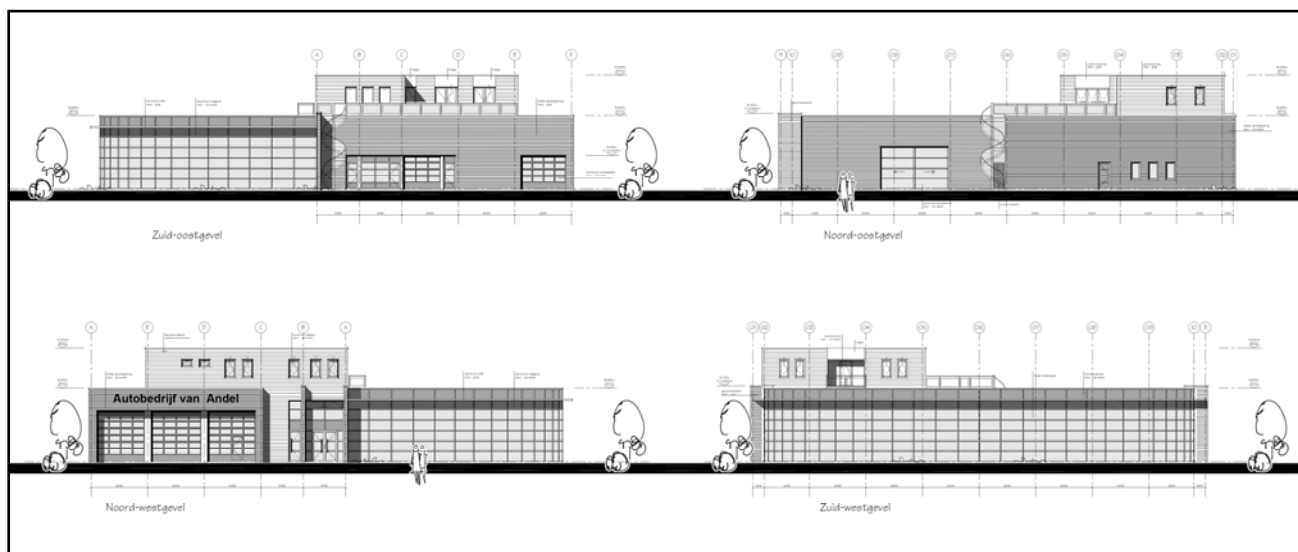


Figuur 12: bouwplan Rijksstraatweg 180

De vorm van het garagebedrijf volgt de ronding van de Transvaal en de daarlangs gelegen waterpartij aan de westzijde. Het gebouw bevat op de begane grond en eerste verdieping een showroom, werkplaats, wasplaats, magazijn en bijbehorende functies. Op de tweede verdieping bevindt zich de bedrijfswoning met dakterras. Het gebouw wordt circa 10 meter hoog.

In de buitenruimte bevinden zich 24 parkeerplaatsen voor de garage op eigen terrein. De ontsluiting van het bedrijfskavel vindt plaats via de inrit aan de oostzijde, die aansluit op de Transvaal in het oosten. Deze ontsluitingswegen worden zodanig heringericht dat vrachtverkeer (bakwagen) dat het garagebedrijf moet bevoorraden het gebied goed kan bereiken. Het lossen van auto's met een autotrailer zal op de Transvaal plaatsvinden.

Tussen het kavel van het garagebedrijf en de bestaande en nieuwe woningen wordt een gemetselde muur gerealiseerd om de geluidbelasting van het bedrijfsactiviteiten te reduceren.



Figuur 13: aanzichten garagebedrijf

De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de oostzijde van de bedrijfskavel en krijgen een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter.

Afhankelijk van de gekozen variant vindt het parkeren van de woningen op het eigen terrein en in de openbare ruimte plaats.

Indien vrijstaande woningen (maximaal 3) of tweekappers (maximaal 4) worden gerealiseerd, is per woning plaats voor twee geparkeerde auto's op eigen terrein (garage en oprit). Aangezien volgens de CROW-publicatie 'Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen' (ASVV) parkeerplaatsen op eigen terrein niet volledig in de parkeerbalans worden meegerekend, worden tevens 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd voor de woningen. Daarmee is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen.

Bij de realisatie van drie nieuwe rijwoningen wordt de parkeerbehoefte in de openbare ruimte gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning.

Conclusie stedenbouw

De nieuwe bebouwing wordt stedenbouwkundig in de bestaande omgeving ingepast. De rooilijn van de nieuwe woning tussen de bestaande woningen Rijksstraatweg 178 en 180 is gelijk aan deze bestaande woningen, waarmee het bebouwingsbeeld aan de Rijksstraatweg niet wordt onderbroken. Daarnaast is de bebouwing van het garagebedrijf ook zodanig gelegen dat hiermee deze rooilijn wordt gevolgd. Met de ronding in de bebouwing van het garagebedrijf wordt de lijn van de omliggende infrastructuur gevolgd. Voor deze lijnen is het oprichten van bijgebouwen niet toegestaan, waarmee het bebouwingsbeeld van deze rooilijnen wordt gegarandeerd. De maximale bebouwingshoogte van de nieuw op te richten bebouwing sluit aan bij de maximaal toegestane bebouwingshoogte van de omliggende bebouwing. Op deze wijze wordt het bouwplan in de bestaande omgeving optimaal stedenbouwkundig ingepast.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Dit hoofdstuk omvat een nadere uitleg over de planregels, daar waar verduidelijking nodig is of kan zijn.

Daarna wordt aandacht besteed aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.2 Opbouw van de planregels

De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen. Hierin wordt invulling gegeven aan in de regels gebruikte begrippen. Dit is gedaan om discussie over bepaalde begrippen in het plan te voorkomen.

Het tweede artikel in dit hoofdstuk bevat de wijze van meten. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de diverse in de regels benoemde maatvoeringen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit vijf bestemmingen. In het onderstaande wordt kort ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

In artikel 3 'Bedrijf' is een regeling opgenomen voor het op te richten garagebedrijf met aangrenzende gronden. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden opgericht. Hiermee wordt het toekomstige hoofdgebouw vastgelegd.

Binnen het plangebied zijn groenstroken gelegen. Om deze groenstroken te waarborgen, zijn deze bestemd met de bestemming 'Groen' in artikel 4 van de regels. Binnen dit artikel is ook de in het plan aanwezige waterpartij opgenomen.

De infrastructuur binnen het plangebied waarvan de ligging reeds vaststaat, heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' gekregen, overeenkomstig artikel 5 van de regels. Dit geldt tevens voor de nieuwe aansluiting op de Transvaal.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 4 woningen toegestaan, waaronder de reeds bestaande woning binnen het plangebied. Binnen deze bestemming wordt gebruik gemaakt van een bouwvlak waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Hiermee worden de toekomstige woningen qua plaatsbepaling vastgelegd binnen het bouwvlak.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de antidubbelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4: Algemene overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels, die rechtstreeks voortvloeien uit het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens bevat dit hoofdstuk de titel van de regels van het bestemmingsplan.

6.3 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP). Deze SVBP maakt onderdeel uit van een set Standaarden en Regels 2008 die door het ministerie van VROM ontwikkeld is.

De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer, Woonlinie. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat, onder voorwaarden, alle kosten voor de ontwikkelende partij zijn. De initiatiefnemer heeft de exploitatie van het bouwplan inzichtelijk en acht het plan economisch uitvoerbaar. Omdat ook eventuele claims op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor rekening van de ontwikkelaar zijn, heeft het bouwplan geen financiële consequenties voor de gemeente Werkendam. De economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is met het afsluiten van de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf 10 december 2010 tot 7 januari 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Rijksstraatweg 180 te Sleeuwijk gedurende 4 weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Op 16 december 2010 is tevens een inloopbijeenkomst georganiseerd in de Bolderik te Sleeuwijk. Het bestemmingsplan maakt de realisering van een garagebedrijf met bovenwoning en maximaal 4 woningen mogelijk.

Tijdens de inspraakperiode stond voor een ieder de mogelijkheid open om inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan bij het college kenbaar te maken. Hierop zijn drie reacties binnengekomen. Ook is de gelegenheid geboden aan de vooroverleginstanties en de klankbordgroep op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

De provincie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben over het plan. Dat geldt ook voor de inspectie. Van het waterschap is nog geen formele reactie ontvangen. Via de mail is laten weten dat het waterschap onder voorwaarde positief is. Er dient in de regels een aanpassing te worden gedaan voor de waterpartij in het plangebied. Daarnaast moet ingegaan worden op bergingsopties. Daarop wordt het plan aangepast.

Een uitwerking van de inspraakreactie en de gemeentelijke reactie treft u in dit hoofdstuk aan. Per reactie is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens worden per reactie de inhoudelijke opmerkingen van de gemeente weergegeven. Tevens zijn de onderdelen die ten opzichte van het voorontwerp zijn gewijzigd tengevolge van de reacties opgenomen.

Beantwoording inspraak en vooroverleg reacties

Reclamant 1	
Ontvangstdatum 17 december 2010	Ontvankelijk
Inhoud reactie	
a. De woning van reclamant is oud en niet onderheid. De angst bestaat dat er schade ontstaat aan de woning indien er geheid wordt bij het garagebedrijf/de woningen	Dit is geen aspect dat in het kader van het bestemmingsplan relevant is. Woonlinie brengt de zorgen op dit punt over aan de initiatiefnemer.

Reclamant 2	
Ontvangstdatum 28 december 2010	Ontvankelijk
Inhoud reactie	Reactie gemeente
a. De aangegeven maximum hoogte voor de woningen is te hoog. De bestaande woningen zijn maximaal 7 meter. Zelfs het kerkgebouw is lager. De woningen schaden het dorpsaanzien.	De woningen mogen een goothoogte hebben van maximaal 4 meter met een maximum nokhoogte van 10 meter. Met een goothoogte van 4 kunnen geen 2 volledige woonlagen gecreëerd worden. Er is dus zeker geen sprake van een hoge woning. Om de overgang van garagebedrijf (hoogte 11 meter) naar de aangrenzende woningen vloeiend te laten verlopen, is de mogelijkheid tot een nokhoogte van maximaal 10 meter opgenomen voor de woningen. Het geheel past daardoor binnen het straatbeeld, dat zich juist kenmerkt door een diversiteit aan hoogtes. De hoogte die hier maximaal mag worden gerealiseerd wijkt niet af van het beeld langs de gehele Rijksstraatweg. Bovendien worden in de huidige situatie andere eisen gesteld aan de verdiepingshoogte op grond van het bouwbesluit dan ten tijde dat de woningen in de directe omgeving zijn gerealiseerd. Nu moeten hogere verdiepingshoogten gerealiseerd worden.
b. De showroom van het garagebedrijf is al te hoog. Met de bovenwoning er bovenop wordt dit dominante beeld nog versterkt	De omgeving van het plangebied kenmerkt zich doordat er een verscheidenheid aan functies voorkomt. Zo liggen binnen eens straal van een goede 100 meter een tankstation (zonder LPG), een scholengemeenschap, kerk en een paardenfokkerij. Deze functies kenmerken zich door een afwijkende bouwmassa en hoogte. Het garagebedrijf past daarom

	zowel ruimtelijk als functioneel op deze locatie. Het geplande garagebedrijf ligt daarnaast op zeer ruime afstand (circa 55 meter) van de dichtsbijgelegen bestaande woning (buiten het plangebied). Hierdoor is van een onaanvaardbare situatie geen sprake.
c. Veiligheid van fietsers komt in het geding vanwege de geplande ontsluiting van garagebedrijf en woningen op 'het fietspad' Worden maatregelen overwogen?	Ten behoeve van de ontsluiting van het garagebedrijf moet een inrit worden gerealiseerd waarvoor de bestaande situatie moet worden aangepast. In dit kader is ook de verkeersveiligheid voor de fietsers beoordeeld. Deze is niet in het geding. De hoeveelheid verkeer voor de nieuwe situatie is maar heel beperkt. Bovendien wordt het betreffende gedeelte van het 'fietspad' al gebruikt als in- en uitrit voor de aanliggende bebouwing. Er is daar dus al gemengd gebruik.

Reclamant 3	
Ontvangstdatum 5 januari 2011	Ontvankelijk
Inhoud reactie	Reactie gemeente
a. Het realiseren van een individueel bedrijfsperceel staat haaks op het beleid van de gemeente om bedrijven uit de woonkern te halen en op daarvoor aangewezen bedrijventerreinen te plaatsen	De gemeente kiest er niet voor alle bedrijven uit de woonkern te halen. Uitsluitend niet passende bedrijven, qua uitstraling en/of milieubelasting worden waar mogelijk verplaatst. Dit bedrijf heeft een representatieve uitstraling en wordt gesitueerd in een gebied waar functiemening voorkomt (scholengemeenschap, ander garagebedrijf, meubelzaak e.d.). Verschil met de huidige locatie van het bedrijf is de onoverzichtelijkheid die er momenteel is in gebruik van de openbare ruimte door auto's van winkelend publiek en garagebedrijf door elkaar heen. In de nieuwe situatie is daarvan geen sprake. Bovendien hoeft het verkeer van en naar het garagebedrijf niet meer door de kern heen met alle negatieve effecten van dien.
b. Benadering van de entree van het dorp is in deze situatie totaal anders dan bij het plan voor Transvaal 40/42 waar woningen mogelijk werden gemaakt in de plaats van een transportbedrijf	Een transportbedrijf is van een gehele andere orde dan een garagebedrijf. Van een representatieve uitstraling was bij het transportbedrijf totaal geen sprake. Ook de geluidsaspecten zijn bij een transportbedrijf van een andere orde. Dit wordt ook veroorzaakt door de tijden waarop het geluid wordt veroorzaakt (vroeg ochtend) waardoor zo'n bedrijf in de woonomgeving niet wenselijk is.
c. Het is nog onduidelijk hoe de invulling van het woongedeelte er komt uit te zien, terwijl de plannen	Het bestemmingsplan bevat uitsluitend de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de invulling van het gebied. In dit geval is er voor

voor het garagebedrijf al zijn uitgewerkt. De vrees bestaat dat de woningen er niet komen mede gelet op de marktsituatie	gekozen deze flexibel op te stellen waar het het woongebied betreft. Dit is met name gedaan om in te kunnen spelen op de marktsituatie en die woningen te kunnen aanbieden waaraan behoefte bestaat. Gelet op de beperkte omvang van de locatie is dit niet bezwaarlijk. Er zijn niet heel veel uiteenlopende invullingen mogelijk.
d. Dat het plan nu als een mooi ontwerp wordt gebracht, biedt geen garanties voor de toekomst. De hoogte maakt het mogelijk een verdiepingsvloer te maken waardoor een uitbreiding mogelijk wordt of er eventueel een bedrijfsverzamelgebouw van wordt gemaakt.	De bestemming waarborgt dat alleen de vestiging van een garagebedrijf mogelijk is. Voor andere activiteiten hoeft dan ook niet te worden gevreesd. Het gebouw leent zich bovendien ook niet voor industriële bedrijfsactiviteiten. Omdat er op de locatie zelf voor het garagebedrijf geen uitbreidingsruimte is, is er voor gekozen in het bestemmingsplan uit te gaan van maximaal 1 verdieping in de showroom. Hierdoor is er sprake van een locatie die ook voor het bedrijf toekomstperspectief heeft.
e. Plan doet afbreuk aan authentieke entree van Sleenwijk en is mede daardoor een verslechtering van ons woon- en leefklimaat die ook de stedenbouwkundige kwaliteit niet goed doet.	De Rijksstraatweg wordt als historisch lint betiteld omdat de weg van Napoleonistische oorsprong is. Dit betekent niet dat er geen enkele vernieuwing/modernisering mogelijk is. Dat dit wel gebeurt is, is in het lint overigens ook te zien. Er bevinden zich moderne appartementen, een scholengemeenschap en tal van andere bebouwing die niet historisch is. De entree van het dorp is in het recente verleden ook ingrijpend gewijzigd met de aanleg van de nieuwe Roef en de komst van het tankstation tegenover de bouwlocatie. Er worden met het plan dan ook geen cultuurhistorische waarden geschonden. Door de ruime afstanden ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving en omdat er milieutechnisch geen bezwaren zijn, wordt het woon- en leefklimaat van de bewoners van de bestaande woningen niet aangetast.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de reactie van Waterschap Rivierenland is de bestemming water verwijderd. Voor de in het plangebied aanwezige B-watgang is de bestemming 'groen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn immers al water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

In de toelichting is aangegeven dat het onderhoudspad voor de B-watgang 3,5 mag bedragen. Hierdoor is de te realiseren berging (425 m²) op eigen terrein te realiseren en wordt aangesloten bij de randvoorwaarden van het waterschap.

Voor het overige heeft het voorontwerpbestemmingsplan geen aanpassing.

Vanaf 11 februari 2011 tot 25 maart 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan Rijksstraatweg 180 te Sleenwijk gedurende 6 weken ter visie gelegen in het kader van de zienswijzen.

Tijdens de tervisielegging stond voor een ieder de mogelijkheid open om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend.

Beantwoording zienswijzen

1. Reclamant 1	
Ontvangstdatum 24 februari 2011	Ontvankelijk
Inhoud reactie	Reactie gemeente
a. De aangegeven maximum hoogte voor de woningen is te hoog. De bestaande woningen zijn maximaal 7 meter. Zelfs het kerkgebouw is lager. De woningen schaden het dorpsaanzien.	De woningen mogen een goothoogte hebben van maximaal 4 meter met een maximum nokhoogte van 10 meter. Met een goothoogte van 4 kunnen geen 2 volledige woonlagen gecreëerd worden. Er is dus zeker geen sprake van een hoge woning. Om de overgang van garagebedrijf (hoogte 11 meter) naar de aangrenzende woningen vloeiend te laten verlopen, is de mogelijkheid tot een nokhoogte van maximaal 10 meter opgenomen voor de woningen. Het geheel past daardoor binnen het straatbeeld, dat zich juist kenmerkt door een diversiteit aan hoogtes. De hoogte die hier maximaal mag worden gerealiseerd wijkt niet af van het beeld langs de gehele Rijksstraatweg. Bovendien worden in de huidige situatie andere eisen gesteld aan de verdiepingshoogte op grond van het bouwbesluit dan ten tijde dat de woningen in de directe omgeving zijn gerealiseerd. Nu moeten hogere verdiepingshoogten gerealiseerd worden. Met deze hoogten kan een woning worden ontworpen waarmee flexibel op de marktvraag kan worden ingespeeld en die voldoet aan de nieuwste eisen.
b. De showroom van het garagebedrijf is al te hoog. Met de bovenwoning er bovenop wordt dit dominante beeld nog versterkt	De omgeving van het plangebied kenmerkt zich doordat er een verscheidenheid aan functies voorkomt. Zo liggen binnen eens straal van een goede 100 meter een tankstation (zonder LPG), een scholengemeenschap, kerk en een paardenfokkerij. Deze functies kenmerken zich door een afwijkende bouwmassa en/of hoogte. Het garagebedrijf past daarom zowel ruimtelijk als functioneel op deze locatie. Het geplande garagebedrijf ligt daarnaast op zeer ruime afstand (circa 55 meter) van de dichtsbijgelegen bestaande woning (buiten het plangebied). Ook voor de nieuwe woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de afstanden naar het garagebedrijf wordt

	voldaan aan de betreffende wet- en regelgeving. In het ontwerpbestemmingsplan is over het totale bouwblok waar het garagebedrijf is gepland een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter. Ter plaatse van een gedeelte van het betreffende bouwblok, waar de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, is deze hoogte ook toelaatbaar. Voor het overige gedeelte delen wij de zorg van betrokkene dat een garagebedrijf van 11 meter te dominant wordt op deze plek. Om die reden wordt de hoogte voor dit deel beperkt tot 7 meter. De verbeelding wordt hierop aangepast.
c. Veiligheid van fietsers komt in het geding vanwege de geplande ontsluiting van garagebedrijf en woningen op 'het fietspad' Worden maatregelen overwogen?	Ten behoeve van de ontsluiting van het garagebedrijf moet een inrit worden gerealiseerd waarvoor de bestaande situatie moet worden aangepast. In dit kader is ook de verkeersveiligheid voor de fietsers beoordeeld. Deze is niet in het geding. De hoeveelheid verkeer voor de nieuwe situatie is maar heel beperkt. Bovendien wordt het betreffende gedeelte van het 'fietspad' al gebruikt als in- en uitrit voor de aanliggende bebouwing. Er is daar dus al gemengd gebruik.

2. Reclamant 2	
Ontvangstdatum 22 maart 2011	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De gemeente vindt handhaving van het bedrijf op de huidige locatie te midden van woningen, in het centrum ongewenst. De nieuwe locatie voor het garagebedrijf is echter vergelijkbaar met de huidige locatie van het bedrijf. Daar zijn verkeersbewegingen een argument voor verplaatsing terwijl in de nieuwe situatie de gevolgen van overlast ten gevolge van verkeersbewegingen voor de bestaande woningen niet in de overweging is betrokken.	De huidige en nieuwe locatie zijn totaal onvergelijkbaar. Op de huidige locatie is de verkeerssituatie onoverzichtelijk. De openbare ruimte wordt namelijk gebruikt door auto's, voetgangers, fietsers en winkelend publiek. Een bedrijfsfunctie in dit gebied maakt het geheel niet overzichtelijker. Bovendien moet verkeer naar dit bedrijf de gehele kern door. De nieuwe locatie ligt bij de entree van het dorp. Hierdoor hoeft verkeer voor het garagebedrijf niet langer het gehele dorp door. Dat is een groot voordeel van de nieuwe plek. Het verkeer voor het garagebedrijf komt ook niet voor de woningen aan de Rijksstraatweg langs. De afwikkeling vindt plaats via Transvaal.
b. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake. Het garagebedrijf past door de aard van de activiteiten en de hinder die hierdoor voor de omgeving ontstaat niet op de beoogde locatie.	In de VNG brochure bedrijven en milieuzonering staan afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies. Voor een garagebedrijf (zonder plaatwerk en uitdeuken) geldt in dit geval een afstandsnorm van 50 meter. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald tussen de bestaande woningen en het garagebedrijf. De afstand tot de nieuwe woningen is kleiner. Echter, er wordt voorzien in een afschermende voorziening tussen de woningen en het garagebedrijf en via de milieuwetgeving worden nadere eisen gesteld om een goed woon- en leefmilieu te garanderen voor de toekomstige bewoners.

c. Naast strijd met een goede ruimtelijke ordening is verplaatsing van het garagebedrijf ook in strijd met gemeentelijk beleid. Dat gaat namelijk uit van verplaatsing van niet passende bedrijven, qua uitstraling en/of milieubelasting. Illustrerend hiervoor is de ontwikkeling op het perceel Transvaal 40-42 te Sleenwijk. Hier is een bedrijf uitgeplaatst in ruil voor het realiseren van woonbebouwing.	Er is geen gemeentelijk beleid dat uitgaat van een actieve uitplaatsing van bedrijven die qua milieubelasting of uitstraling niet passen op de huidige locatie. Dat was evenmin aan de orde bij het perceel Transvaal 40-42. Daar is op initiatief van een particulier gevraagd naar de mogelijkheid op een vrijkomende bedrijfslocatie woningbouw te realiseren. Het bedrijf was ter plaatse legaal gevestigd en hoefde niet weg. Omdat woningbouw ter plaatse als passend in de omgeving is beoordeeld, is besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Deze locatie is overigens ook al eens beoogd geweest voor de vestiging van een/meerdere garagebedrijven. De stellingname dat er sprake is van strijd met gemeentelijk beleid is onjuist. Handhaving van het garagebedrijf op de huidige locatie in combinatie met woonbebouwing ter plaatse van de huidige winkels is ook mogelijk. Zoals hiervoor al aangegeven is Van Andel om die reden ook positief bestemd in het ter discussie staande bestemmingsplan. Neemt niet weg dat de gemeente de voorkeur geeft aan verplaatsing omdat verplaatsing leidt tot beperking van voertuigbewegingen in de kern Sleenwijk.
d. De verwijzing naar andere functies in de omgeving is niet terecht. Deze bevinden zich niet in de nabijheid van het plangebied. Alleen de scholengemeenschap ligt op korte afstand. Dat scholen in de woonwijk worden gevestigd is heel gebruikelijk, maar het betreft dan ook geheel andere activiteiten dan bedrijfsactiviteiten.	Er bevinden zich wel degelijk verschillende functies in de directe nabijheid van het plangebied. Aan de overzijde van de rotonde(100 meter van het plangebied) een tankstation met wasplaatsen, aan de overzijde van Transvaal een kerk, de scholengemeenschap. Verderop langs de Rijksstraatweg komen nog tal van andere functies dan wonen voor, waaronder ook een garagebedrijf. Hoewel een bedrijf andere activiteiten ontplooit dan een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs is de impact van de activiteiten van een school met ruim 1250 scholieren niet te onderschatten. Dit genereert meer verkeersbewegingen dan de verkeersbewegingen naar het garagebedrijf.
e. Plan doet afbreuk aan authentieke historische entree van Sleenwijk en is mede daardoor een verslechtering van woon- en leefklimaat die ook de stedenbouwkundige kwaliteit geen goed doet.	De Rijksstraatweg wordt als historisch lint betiteld omdat het tracé van de weg van Napoleonistische oorsprong is. Er staan cultuurhistorische panden aan de Rijksstraat maar niet in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien brengt de aanduiding historisch lint niet mee dat geen enkele vernieuwing/modernisering mogelijk is. Dat dit wel gebeurd is, is in het lint overigens ook te zien. Er bevinden zich moderne appartementen, een scholengemeenschap en tal van andere bebouwing die niet historisch is. De entree van het dorp is in het recente verleden ook ingrijpend gewijzigd met de aanleg van de nieuwe Roef en de

	komst van het tankstation tegenover de bouwlocatie. Er worden met het plan dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast. Er is geen sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Aan de structuur van het tracé de Rijksstraatweg wordt met dit plan niets veranderd.
f. Dat de Rijksstraatweg een historisch dijklint is, blijkt uit de typologie van wijken in het Groenstructuurplan gemeente Werkendam 2009. Ook de ontwikkeling op de locatie Transvaal 40-42 toont dat sprake is van aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit. De stedenbouwkundige omstandigheden daar zijn identiek aan die van het plangebied, terwijl daar in ruil voor de uitplaatsing van een bedrijf voor een invulling met woonbebouwing wordt gekozen.	Doel van het groenstructuurplan is niet het beschermen van cultuurhistorisch waardevolle objecten. Daar is andere regelgeving voor. Zoals hiervoor al aangegeven is er geen sprake van aantasting van deze waarden. Wij bestrijden dat de stedenbouwkundige omstandigheden bij Transvaal identiek zijn. Het is een andere omgeving met een andere structuur. Aan de planologische situatie die daar is gecreëerd kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
g. Het alternatief van plaatsing op een bedrijventerrein dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht te worden.	Dit alternatief is bekeken, maar is geen reële optie. In Sleeuwijk is geen bedrijfsgrond beschikbaar en in Werkendam is evenmin grond beschikbaar waar verkoop van auto's tot de mogelijkheden behoort. Hiertoe is namelijk een zone aangewezen op het bestaande bedrijventerrein Bruine Kilhaven. Daar zijn geen gronden beschikbaar. Op deze locatie aan de Rijksstraatweg was al een bepaalde bedrijfsvorm toegestaan en omdat het een gemengd lint betreft met meerdere functies is deze plek bij de entree aanvaardbaar geacht.
h. Ook de nieuwe woningen die binnen het plangebied gebouwd kunnen worden doen afbreuk aan de bestaande authentieke entree en de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.	De inbrenger van de zienswijze ontbreekt het op dit punt aan consistentie in redeneren. Enerzijds beroept hij zich namelijk op de identieke situatie aan Transvaal waar voor een herinvulling met woningbouw is gekozen in plaats van een bedrijfsvestiging. Dit wekt op zijn minst het vermoeden dat betrokkene dit een wenselijke ontwikkeling vindt. Anderzijds wordt aangegeven dat ook een invulling met woonbebouwing binnen het plangebied geen wenselijke invulling is en afbreuk doet aan de authentieke entree en stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Dit standpunt wordt niet gedeeld. De bestaande woningen aan het begin van het lint zijn niet historisch en gebouwd in de jaren '70/80. Bovendien zijn de nieuwe woningen in het plangebied niet gericht op de Rijksstraatweg maar op het doodlopende weggedeelte van Transvaal. Deze woningen spelen dus niet direct een rol in het straatbeeld van de Rijksstraatweg.
i. De behoefte aan woningen is onvoldoende onderzocht. Er zijn elders in Sleeuwijk voldoende mogelijkheden nieuwe woningen te realiseren. Zeker gelet op de huidige marktsituatie had de	Op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant is in de gemeente Werkendam nog zeker behoefte aan de bouw van woningen. In tegenstelling tot andere gemeenten is tot 2040 in de gemeente Werkendam geen

behoefte aan deze woningen verder onderbouwd moeten worden.	sprake van krimp. Tot 2020 moeten nog zo'n 800 woningen worden gebouwd. De initiatiefnemer, wooncorporatie Woonlinie, verwacht geen problemen bij de verkoop van de woningen.
j. Onduidelijk is of de woningen op voldoende afstand van de bestemming bedrijf gesitueerd zijn.	De nieuwe woningen zijn met inachtneming van nadere eisen die opgelegd worden in het kader van de milieuwetgeving, op voldoende afstand gesitueerd van het garagebedrijf.
k. De noodzaak van de bedrijfswoning is onvoldoende aangetoond.	Het betreft hier de verplaatsing van een bestaand bedrijf waarbij ook in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig is. In de huidige situatie is de noodzaak kennelijk aanwezig geacht, waardoor deze hier niet ter discussie staat. Bovendien is in het bestemmingsplan het begrip bedrijfswoning niet gedefinieerd in de zin dat de noodzaak hiertoe moet worden aangetoond.
l. Het akoestisch onderzoek is onvolledig. De gevolgen voor de bestaande woningen had in beeld gebracht moeten worden	Er worden geen activiteiten verricht die op grond van de Wet geluidhinder verplichten tot een beoordeling van de geluidssituatie op de bestaande woningen. Wel dienen de consequenties van het geluid dat het geplande garagebedrijf veroorzaakt op de woningen onderzocht te worden. Hiervoor zijn de nieuwe woningen maatgevend. Als het bij die woningen voldoet, voldoet het zeker bij de op meer dan 50 meter afstand gelegen bestaande woningen.
m. Uit de toelichting blijkt dat verbreding van de watergang noodzakelijk is, terwijl niet is gezien of de grote en kleine modderkruiper ter plaatse voorkomen terwijl die kans aannemelijk is. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hierdoor onvoldoende verzekerd.	De winterperiode is geen geschikte tijd voor het doen van onderzoek naar de aanwezigheid van de grote en kleine modderkruiper. Inmiddels is begin maart het geplande nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de kleine en grote modderkruiper in de te verbreden watergang. Deze is niet aangetroffen. Evenmin andere beschermde soorten. Een ontheffing op grond van de Flora en faunawet is daarom niet nodig. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit onderdeel voldoende verzekerd.
n. De maximale hoogte van 11 meter voor het garagebedrijf doet afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit en authentieke entree van het dorp. Zeker wanneer voor ondergeschikte bouwdelen van deze hoogte nog kan worden afgeweken ontstaat een onaanvaardbare situatie.	De locatie voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn opgesteld voor de herinvulling van het perceel. De verantwoording daarvan is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. Wel is het schetsplan voor het garagebedrijf dat is ingediend ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie. Het gebied is in de welstandsnota als historisch dorpse bebouwingslinten aangemerkt met een strenge toetsing op de hoofdaspecten. De welstandscommissie heeft het plan aanvaardbaar geacht en hierbij niet alleen naar de locatie zelf gekeken, maar ook naar de inpassing in de omgeving. Gelet op het voorgaande is voldoende rekening gehouden met het karakter van de locatie, ook ten opzichte van de omgeving.
o. Lichtmasten, reclameuitingen en	Een hoogte van 20 meter voor voorzieningen als

vlaggenmasten mogen 9 meter hoog worden met een afwijkingsmogelijkheid tot 20 meter. Dergelijke hoge masten passen totaal niet in Sleeuwijk. Deze afwijkingsmogelijkheid moet worden geschrapt.	reclameuitingen, licht- en vlaggenmasten is niet noodzakelijk. Een hoogte van 9 meter is voldoende voor het realiseren van dergelijke voorzieningen mede gelet op de afstand tot aangrenzende percelen. De afwijkingsmogelijkheid wordt verwijderd
p. Het ontwerp is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en moet niet worden vastgesteld.	Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet na aanvulling op bepaalde onderdelen waar het de toelichting betreft aan die eisen van een goede ruimte ordening en kan met wijzigingen worden vastgesteld.

Aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is in de toelichting een stedenbouwkundige onderbouwing van het plan opgenomen. Daarnaast is een nader onderzoek naar de aanwezigheid van de kleine en grote modderkruiper in de watergang en de gevolgen daarvan in de toelichting opgenomen.

Op de verbeelding zijn de maatvoeringen van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Bedrijf' genuanceerd. Uitsluitend op het gedeelte van het gebouw waar de bedrijfswoning wordt gerealiseerd blijft de bouwhoogte van 11 meter gehandhaafd. Voor het overige gedeelte van het gebouw mag de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen.

In de regels is de afwijkingsmogelijkheid voor een hoogte van 20 meter voor licht- en vlaggenmasten alsmede reclame-uitingen geschrapt.

Ambtshalve is ook een aantal wijzigen in het bestemmingsplan verwerkt. Het betreft een toevoeging aan het onderdeel geluid op grond van de ontheffing hogere grenswaarde welke het college op 19 april 2011 is verleend. Daarnaast is de tekst ten aanzien van de Verordening ruimte aangepast als gevolg van een wijziging in deze verordening.