

**Bestemmingsplan
Nieuwe Banne te Sleeuwijk**

Bestemmingsplan

Nieuwe Banne te Sleeuwijk

Opdrachtgever : Gemeente Werkendam
Postbus 16
4250 DA WERKENDAM

Projectnummer : 20160203


Status rapport / versie nr. : Vastgesteld bestemmingsplan

Datum : 10 oktober 2017

Opgesteld door : ing. S. Spapens

Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting

Voor akkoord : ing. S. Spapens

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C01	11-07-2016	Concept voorontwerpbestemmingsplan	SSp	HW
VO1	25-07-2016	Definitief voorontwerpbestemmingsplan	SSp	HW
VOI	19-09-2016	Definitief voorontwerpbestemmingsplan	SSp	HW
ON01	19-06-2017	Ontwerpbestemmingsplan	KJ	SSP
DO1	10-10-2017	Vastgesteld bestemmingsplan	KJ	MS

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	Historische ontwikkeling	6
2.2	Huidige stedenbouwkundige en functionele structuur	7
2.3	Huidige verkeersstructuur	8
2.4	Huidige groen- en waterstructuur	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	PLANBESCHRIJVING	16
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
5.1	Geluid	18
5.2	Bodem	19
5.3	Water	19
5.4	Externe veiligheid	22
5.5	Ecologie	26
5.6	Archeologie	28
5.7	Cultuurhistorie	28
5.8	Milieuhinderlijke bedrijvigheid (milieuzonering)	28
5.9	Luchtkwaliteit	30
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
6	HET JURIDISCHE PLAN	31
6.1	Het juridische plan	31
6.2	Toelichting bestemmingen	31
6.3	Overige regels	33
7	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	34
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
8.1	Vooroverleg en inspraak	35
8.2	Ter inzage legging en vaststelling	35

BIJLAGEN

- 1 Akoestisch onderzoek, AGEL adviseurs
- 2 Berekening waterparagraaf
- 3 Standaard advies Veiligheidsregio
- 4 Quicksan flora en fauna, AGEL adviseurs
- 5 Inventariserend archeologisch onderzoek, BAAC bv
- 6 Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg
- 7 Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Nieuwe Banne'

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Werkendam heeft het gebied Nieuwe Banne, aan de zuidoostzijde van de kern Sleeuwijk, aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Om deze ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan Nieuwe Banne (Sleeuwijk) op 1 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Werkendam. Nu, inmiddels 8 jaar later, is slechts een deel van het gebied ook daadwerkelijk ingevuld. Veranderende marktomstandigheden zijn hier de belangrijkste reden voor. Het huidige bestemmingsplan blijkt te 'star' te zijn, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet langer aansluiten bij de huidige woningbehoefte. Een herziening van dit bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische en juridische kaders voor de verdere invulling van een groot gedeelte van het woongebied Nieuwe Banne. Het oostelijk gedeelte van de noordelijke rand waar woningen waren bestemd, is uit dit bestemmingsplan gehouden. Hiertoe wordt te zijner tijd een apart bestemmingsplan opgesteld. Het overige gedeelte, waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, biedt meer flexibiliteit dan het huidige bestemmingsplan. Voor een beschrijving van de juridische mogelijkheden wordt verwezen naar de hoofdstukken 4 en 6.



Ligging plangebied in haar omgeving

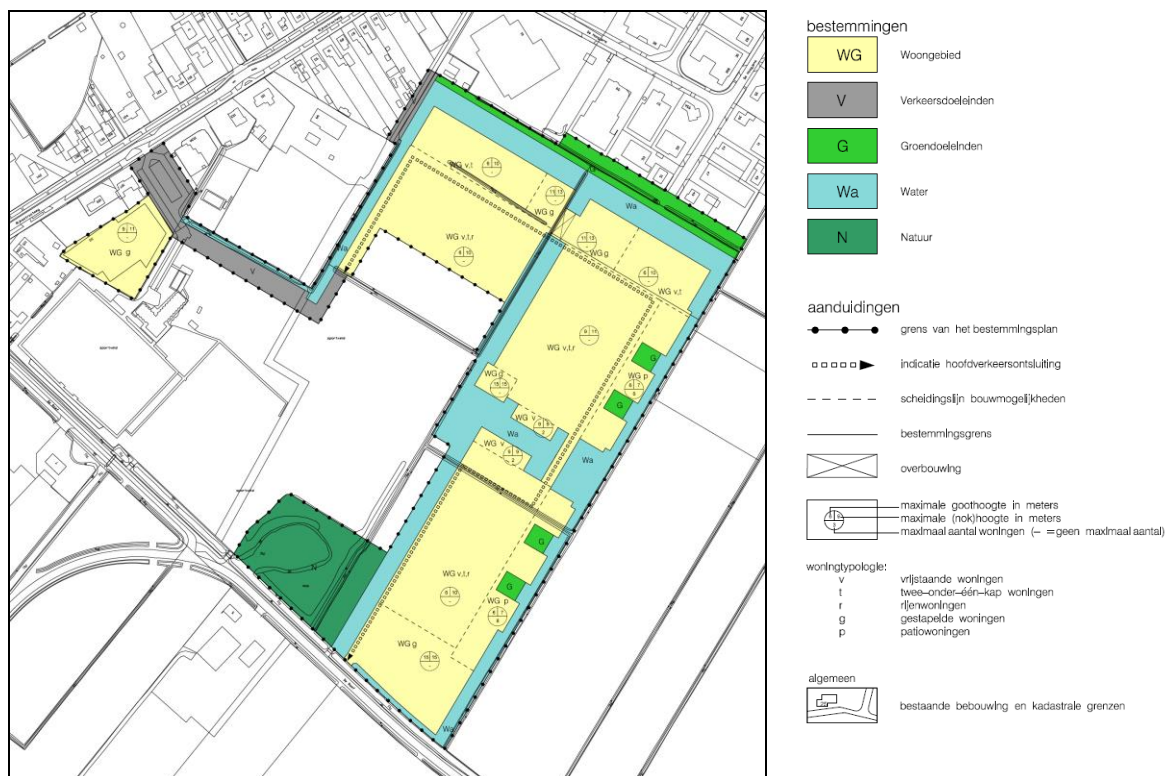
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de geprojecteerde uitbreidingswijk Nieuwe Banne, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwe Banne uit 2008. De wijk wordt in het noordoosten begrensd door bedrijventerrein De Hoogjens, in het zuidwesten door de Roef, en in het noordwesten door de Rijkstraatweg. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke randen worden ingevuld met waterpartijen en groen.

Ook midden in de wijk liggen nog een waterpartij en enkele watergangen. Daardoor is sprake van vijf deelgebieden die door waterpartijen van elkaar worden gescheiden, en door een ringweg met elkaar worden verbonden. Een deel van de woningen, in het hart van de wijk, zijn inmiddels gerealiseerd. De overige gronden liggen nog braak. Op de voorgaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Nieuwe Banne (Sleeuwijk) dat door de gemeenteraad van de gemeente Werkendam op 1 juli 2008 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de uitgeefbare gronden voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Hierbij is onderscheid aangebracht tussen verschillende deelgebieden. Per deelgebied is een keuze gemaakt in toegestane typologie en goot- en bouwhoogte. De deelgebieden met de grootste diversiteit in toegestane typologie zijn inmiddels gerealiseerd, dan wel in aanbouw. De deelgebieden met een strakker voorgeschreven typologie zijn tot op heden niet ontwikkeld, omdat de bouwmogelijkheden te beperkend zijn. Dit geldt vooral voor de meest noordelijk gelegen bouwblokken. Dit gebrek aan flexibiliteit is de belangrijkste aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan Nieuw Banne.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De hoofdontsluiting is globaal op de verbeelding aangeduid. Deze mag nog 5 meter verschuiven ten opzichte van de opgenomen aanduiding. De breedte van de rijweg mag niet meer bedragen dan 6 meter. De hoofdontsluiting is inmiddels grotendeels gerealiseerd als bouwstraat.

Daarnaast zijn de belangrijkste groen- en waterstructuren specifiek op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen en voorzien van een passende bestemming. De beoogde structuren zijn in voorliggend bestemmingsplan passend vertaald, waarbij meer flexibiliteit bij de kaveluitgifte is nagestreefd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivering en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldend beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hierbij wordt achtereenvolgens in gegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de huidige stedenbouwkundige structuur, de verkeersstructuur en de groenstructuur. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 4 wordt het plan toegelicht. De omgevingsaspecten worden vervolgens behandeld in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt grotendeels verwezen naar milieuonderzoeken die in het kader van het vigerend bestemmingsplan zijn uitgevoerd. De juridische toelichting is beschreven in hoofdstuk 6 en de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen aan de orde in de hoofdstukken 7 en 8.

2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarnaast worden de huidige stedenbouwkundige en functionele structuur van het plangebied en haar omgeving beschreven.

2.1 Historische ontwikkeling

De oudste vermelding van Sleeuwijk dateert uit 1266. Sleeuwijk dankt zijn betekenis vooral aan het veer naar Gorinchem. Dit werd voor het eerst in 1327 genoemd en was één van de oudste voetveren van Nederland. De -steeds drukker wordende- veerpont was van groot belang en heeft gefunctioneerd tot in 1961 de Merwedebrug werd geopend.

Sinds ongeveer 1815 maakte Sleeuwijk deel uit van de gemeente De Werken en Sleeuwijk. In 1950 ging de toen 4.218 inwoners tellende gemeente op in de gemeente Werkendam, een gemeente welke in 1973 nog sterk werd vergroot. Deze ontwikkeling is zichtbaar op de volgende afbeeldingen. Duidelijk zichtbaar is dat de Rijksstraatweg en de weg op de Merwededijk de belangrijkste aders van het dorp zijn. De meeste bebouwing concentreerde zich rondom deze wegen.



1875



1920



1950



1985



2000



2015

Pas in de jaren 70 van de vorige eeuw vonden grotere uitbreidingen plaats buiten deze linten, waarbij Sleeuwijk zich in eerste instantie ontwikkelde ten noordwesten van de Rijkstraatweg. Aan het eind van de jaren 90 van de vorige eeuw vonden uitbreidingen aan de zuidoostzijde van de Rijkstraatweg plaats, met als meest recente uitbreidingen de ontwikkeling van bedrijventerrein De Hoogjes en het in ontwikkeling zijnde woongebied Nieuwe Banne.

2.2 Huidige stedenbouwkundige en functionele structuur

2.2.1 Omgeving

De omgeving van het plangebied is gevarieerd. Ten westen van het plangebied bevindt zich het plaatselijke sportpark, met voornamelijk enkele voetbalvelden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein 'De Hoogjes'. Bedrijventerrein De Hoogjes heeft een oppervlakte van circa 7,5 hectare en is bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. In de praktijk komen dergelijke, zwaardere bedrijven, echter niet of nauwelijks voor. Daarnaast is op een klein deel van het bedrijventerrein detailhandel toegestaan. De locaties waar dit geldt, zijn in het huidige bestemmingsplan aangeduid. Op het terrein is naast bedrijfsgebouwen ook een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Aan de zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. Het is een karakteristiek landschap behorende bij het rivierengebied, bestaand uit kleiige akkers en weiden, boerderijen, vergezichten, de watertoren bij Uppel en hier en daar een molen. Het plangebied ligt tegen de Hollandse Waterlinie aan; Fort Altena en groepsschuilplaatsen zijn in het landschap herkenbare herinneringen daaraan. Het landschap ten zuidoosten van het plangebied is nu grotendeel open en in agrarisch gebruik.



Gerealiseerd cluster



Wooncluster in aanbouw



De Hoogjes



Sportveld

2.2.2 Plangebied

Het plangebied is grotendeels nog onbebouwd, waarbij de toekomstige wegen- en waterstructuur inmiddels zichtbaar is. In het hart van het woongebied is één cluster inmiddels gerealiseerd en één cluster is in aanbouw. De gerealiseerde woningen zijn aaneengebouwd en hebben een traditionele bouwvorm. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak. Het deel van het woongebied dat in aanbouw is, heeft een vergelijkbare bouwmassa. Naast enkele aaneengebouwde woningen, worden ter plaatse ook enkele twee-onder-één kap woningen gerealiseerd.

2.3 Huidige verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten op de Roef en de Rijkstraatweg. De Roef is een doorgaande weg die de kern Sleenwijk verbindt met de Almkerkseweg, de doorgaande weg van Almkerk naar Woudrichem. Op de Roef geldt een snelheidsregime van 60 km/h en de weg is uitgevoerd in asfalt. Fietsers maken ter plaatse gebruik van de rijbaan. De Rijkstraatweg is één van de historische routes door de kern, en is de belangrijkste ontsluiting van het dorp. Op de Rijkstraatweg geldt een snelheidsregime van 50 km/h. Het fietsverkeer wordt zoveel mogelijk gescheiden van het autoverkeer, door middel van een vrij liggend fietspad.



Waterpartij aan zuidzijde, met bosgebied op achtergrond



Waterpartijen aan noordzijde

2.4 Huidige groen- en waterstructuur

In het plangebied is de toekomstige groen- en waterstructuur al zichtbaar. Aan de randen komen brede groenzones voor. Zo is aan de noordzijde een groenzone met open water ingericht, die als afscherming dient met het naastgelegen bedrijventerrein. Ook aan de noordwest- en zuidoostzijde komen groenzones met open water voor. Open water vormt een belangrijk element in de toekomstige wijk. Aan de zuidzijde van het plangebied, rondom de Roef, komen nog een 'bosgebied' en een 'waterpartij' voor. Beide natuurlijke elementen blijven ook in de toekomst behouden. Voor de plas met bossages bestaat het vermoeden dat het een restant is van het middeleeuws omgrachte huis 'De Roobouwe'.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Omdat er sprake is van een herbestemming van bestaande planologische mogelijkheden is een uitgebreide beleidstoetsing niet noodzakelijk.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. Onderhavig bestemmingsplan valt conform de uitgangspunten van de SVIR onder de bevoegdheid en belangen van de gemeente en is geen rijksbelang.

3.1.2 *Bro (Ladder duurzame verstedelijking)*

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het geldende bestemmingsplan werd reeds voorzien in de bouw van woningen. In totaal bood het plan ruimte aan circa 170 woningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van circa 150 woningen.

De ladder

Versie 2: november 2013



Schematische weergave van de Ladder duurzame verstedelijking

De overige 20 woningen waren bedoeld in het noordoostelijk gedeelte van het oorspronkelijke bestemmingsplan, welke niet in voorliggend bestemmingsplan zijn meegenomen. Hierin zijn de reeds gerealiseerde woningen meegenomen. In tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan biedt voorliggend bestemmingsplan alleen meer mogelijkheden om de bebouwingstypologie af te stemmen op de actuele behoefte van dat moment. Voorliggend bestemmingsplan maakt het derhalve mogelijk om beter aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag naar woningen binnen Sleeuwijk. De kwantitatieve vraag is reeds geaccordeerd, door vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwe Banne uit 2008. In de Regionale woonvisie is de boogde ontwikkeling meegenomen binnen de harde plancapaciteit. Uit de regionale woonvisie blijkt bovendien dat er binnen de planperiode nog ruimte is voor de bouw van honderden woningen. De vraag naar woningen is groter dan de harde plancapaciteit. Ontwikkeling van de locatie Nieuwe Banne is derhalve cruciaal om te voorzien in de woningbouwbehoefte binnen de regio.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevanter voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan. Er is tevens aangegeven hoe het provinciaal beleid is vertaald in dit bestemmingsplan.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 1 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is met ingang van 15 juli 2015 in werking getreden. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen. Op 1 januari 2016 is door de provincie Noord-Brabant een geconsolideerde versie gepubliceerd.



Uitsnede Verordening ruimte met aanduiding van het plangebied

Het plangebied valt, blijkens de kaarten bij de Verordening ruimte, binnen het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen dienen volgens de provincie Noord-Brabant plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningbouwontwikkeling past daarmee binnen de regels van de provincie, zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

Het zuidoostelijk deel van het plangebied is daarnaast onderdeel van een 'aardkundig waardevol' gebied. Hiervoor geldt dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast dient een bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In dit geval betreft het 'Rivierlandschap Alm'. Het aardkundig waardevolle gebied 'Rivierlandschap Alm' ligt in het noorden van het Land van Heusden en Altena, tussen Almkerk, Giessen, Sleeuwijk en Woudrichem. Het vormt een deel van het Noord-Brabantse rivierengebied ten oosten van de Biesbosch. Het gebied bestaat uit een bijzonder landschap van duidelijke stroomruggen (onder andere van de Alm) en tussenliggende lage komgrondgebieden.

De kwetsbaarheid van de aardkundige waarden in het gebied is vooral een gevolg van de geringe reliëfverschillen. De zeer geleidelijke hellingen op de overgang van de stroomruggen van de Alm en van Rijswijk naar de ernaast gelegen komgronden zijn kwetsbaar voor afgraving, waardoor de hellingen in een lage steilrand zouden kunnen veranderen en/of verplaatst worden. Het kenmerkende maar weinig uitgesproken golvende patroon van kronkelwaardruggen, dat plaatselijk zichtbaar is op de stroomrug van de Alm, is erg kwetsbaar voor verdergaande afvlakking, bijvoorbeeld door landbouwactiviteiten. Verder kan de meestal toch al geringe zichtbaarheid van de aardkundige verschijnselen in het gebied gemakkelijk worden verstoord door menselijk ingrijpen zoals nieuwe bebouwing of wegbermen.

In het plangebied bevinden zich geen stroomruggen van de Alm en van Rijswijk. De, zo karakteristieke, hoogteverschillen komen in het plangebied niet voor, waardoor aantasting van dit aardkundig waardevol gebied niet aan de orde is. Bovendien is het volledige terrein reeds bouwrijp gemaakt, waardoor er geen verder aantasting van eventuele waarden meer is voorzien.

Algemene en rechtstreeks werkende regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing.

Voor een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente een zorgplicht met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1 van de Verordening ruimte de volgende onderdelen te bevatten:

- het bestemmingsplan geeft inzicht in hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten;
- het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat bij de voorbereiding de effecten op de omgeving en mobiliteit zijn onderzocht.

De toelichting van het onderhavige bestemmingsplan geeft voldoende inzicht in de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien heeft voorliggend bestemmingsplan betrekking op een voortzetting van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die grotendeels reeds waren voorzien in het vigerende bestemmingsplan. Maatregelen, zoals de aanleg van een robuuste groen- en waterstructuur, om de effecten op eventuele waarden te beschermen, zijn reeds getroffen. Daarnaast is de daadwerkelijke realisatie van de groene buitenruimte in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting gesteld voor het in gebruik nemen van de woonwijk. Bovendien is sprake van een 'binnenstedelijke' locatie, waardoor aantasting van het open buitengebied zoveel mogelijk wordt beperkt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Land van Heusden en Altena*

Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025. De structuurvisie is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam.

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de kwalitatieve woonwensen beter te kunnen bedienen, conform het beschreven beleid van de gemeenten in de regio. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het beleid, zoals dat is beschreven in de structuurvisie.

3.3.2 *Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena*

Deze regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016-2019.

De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. Het zijn mensen met een hoog arbeidsethos, een hoge betalingsmoraal, spaarzaamheid, gebondenheid aan de eigen gemeenschap/kern, ingetogen gedrag, lagere verhuisdrang, gemeenschapszin, waardering voor traditie en vakmanschap, sterkere drang tot vrijwilligerswerk, maar ook sociale controle en morele beoordeling. Dit biedt ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.

In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. Geconstateerd is dat de woningvoorraad niet meer op alle punten aansluit bij de behoeften van de wijzigende bevolking. Er komen meer 1- en 2-persoonshuishoudens en veel meer ouderen. Dit zal leiden tot een vraag naar andere woonvormen en ook goedkopere woningen.



Er zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze zijn hiernaast verwoord. Een andere manier van sturing wordt ingezet waarbij de gemeente minder zelf wil bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen worden vervolgens getoetst aan de beschreven principes. Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt om ontwikkelingen toe te laten, dan wel te stimuleren die daaraan het beste tegemoet komen.

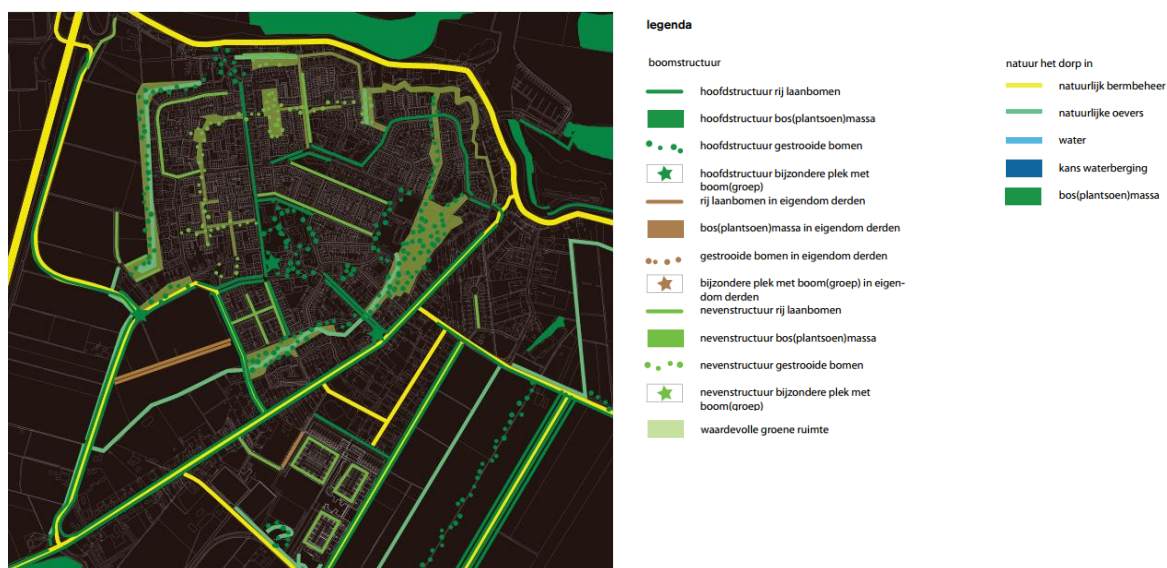
De ontwikkeling van woonwijk Nieuwe Banne sluit één op één aan bij de geformuleerde ambities.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de gewenste flexibiliteit om beter in te kunnen spelen op de actuele kwalitatieve woonwensen van nu, en de toekomst. Ook programmatisch is de ontwikkeling gewenst, omdat het een belangrijke bijdrage levert aan de gewenste woningbouwproductie in de regio. Zelfs met alle harde plancapaciteit, waar Nieuwe Banne onderdeel van uitmaakt, is behoefte aan nieuwe ontwikkellocaties.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (GSP) is het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen vastgelegd. Het GSP geeft inzicht in de kwaliteit van het openbaar groen en geeft aan waar verbeteringen nodig zijn. Het GSP is een beleidsplan voor een periode van 10 jaar en is in 2009 vastgesteld. Per kern is aangegeven wat de kwaliteit binnen het betreffende gebied is en waar eventuele verbeteringen liggen.



Uitsnede hoofdgroenstructuur Sleeuwijk

Voor de nieuwe dorpsranden wordt ingezet op het aanzetten van de overgang met het landschap, inclusief de realisatie van natuurlijke oevers en bermen. Op voorgaande uitsnede van de hoofdstructurenkaart is deze ambitie duidelijk waarneembaar. In voorliggend bestemmingsplan is deze groene inpassing ook juridisch geborgd middels een groen- of waterbestemming. Daarnaast is de daadwerkelijke realisatie van de groene buitenruimte als voorwaardelijke verplichting gesteld voor het in gebruik nemen van de woonwijk.

3.4.2 Welstand

De gemeenteraad van Werkendam heeft in 2011 de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota is opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigd dient te blijven in de meest waardevolle delen van de gemeente. Welke gebieden dit zijn, is vastgelegd op de kaart. Voor uitbreidingswijk Nieuwe Banne is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het afwegingskader bij toekomstige omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit bouwen.

4 PLANBESCHRIJVING

Het sterk wisselende karakter van de randen en omgeving van het plangebied zijn bepalend voor het verkavelingsconcept. Twee randen grenzen aan bestaand stedelijk gebied, waar het plan een eigen antwoord op moet geven. De twee overige randen grenzen aan het polderlandschap en kunnen daar kwaliteit aan ontlenen. Beide kwaliteiten worden met elkaar verbonden door een sterke groenstructuur. Het plan kenmerkt zich door een raamwerk van voornamelijk water en groen. Deze robuuste structuur, samen met de verkeersstructuur, scheiden de verschillende bouwblokken van elkaar. Aan de zuidzijde, rondom de Roef, blijven de huidige groene elementen behouden. Deze waterplas en de grotere bosschages versterken het natuurlijk karakter van het gebied. Ten opzichte van het verkavelingsplan uit 2008 zijn er geen grote wijzigingen voorzien aan de hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur is zelfs grotendeels al gerealiseerd.



Indicatieve verkaveling met gerealiseerde wooneilanden in oranje (rood gearceerde gedeelte is buiten dit bestemmingsplan gehouden)

De ontsluitingen van het woongebied zijn gelegen aan de Rijksstraatweg en de Roef. De toegang tot de wijk vanaf de Rijksstraatweg vindt plaats over het bestaande parkeerterrein behorende bij het naastgelegen sportveld. De aansluiting op de Roef wordt voorzien van een T-kruising. Deze aansluiting wordt begeleid door de natuurlijke elementen aan de zuidzijde van het plangebied. De entrees vanaf de Roef en de Rijksstraatweg worden al slingerend door de wijk met elkaar verbonden. Vanaf deze wijkontsluitingen worden de woonclusters, de randen en de assen ontsloten. Alle wegen in het plangebied kennen een 30 km-regime. Het oude pad achter de boerderij aan de Rijksstraatweg blijft gehandhaafd en staat in verbinding met bedrijventerrein de Hoogjens voor voet- en fietsverkeer. In het plan wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte en deels op eigen terrein. Een oprit op eigen terrein wordt gerekend als 1 parkeerplaats. De tweede parkeerplaats wordt gerealiseerd op openbaar terrein. Een oprit waarbij twee auto's naast elkaar kunnen worden opgesteld wordt gerekend als 2 parkeerplaatsen. Met deze norm wordt ruim voldaan aan de huidige parkeerbehoefte en is er ruimte voor (eventueel verruimde) toekomstige parkeerbehoefte.

Op de wooneilanden zelf is een grote variëteit aan typologieën toegestaan. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is een verdere verruiming van de mogelijkheden gewenst. Veel woningen zijn geplaatst aan woonstraten, vaak met uitzicht over groen en watergangen. Kenmerkend is verder dat de oriëntatie zoveel mogelijk naar buiten gericht is, om de beleving van de omringende ruimte te maximaliseren. Twee wooneilanden zijn inmiddels gerealiseerd. Deze zijn op de vorige afbeelding gevisualiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in nagenoeg het volledige plangebied gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter.

De wooneilanden, genummerd met een 1, bevinden zich aan de noordzijde van het plangebied. Ter plaatse zijn vooralsnog voornamelijk rijwoningen beoogd, maar voorliggend bestemmingsplan biedt ter plaatse ook de mogelijkheid om vrijstaande en twee-onder-één kap woningen te realiseren. Nabij de centrale watergang is het, conform het vigerende bestemmingsplan, toegestaan om een appartementengebouw te bouwen. In afwijking van de standaard toegestane goot- en bouwhoogte, mag het appartementengebouw een goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 11 en 13 meter. De woningen zijn bereikbaar via enkele 'insteken', waaraan ook enkele parkeervakken zijn gesitueerd.

De wooneilanden met nummer 2 bevinden zich aan de (zuid)oostzijde van het plangebied. Deze eilanden vormen de grens van de woningbouwontwikkeling, en moeten zorgen voor een zorgvuldige overgang naar het buitengebied. Ter plaatse zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen toegestaan. Door een aanvullende eis dat de afstand tot de zuidwestelijke perceelgrens minimaal 6 meter moet bedragen, is de openheid geborgd. Ook blijven hierdoor, vanuit het woongebied, zichtlijnen richting het buitengebied behouden. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte in deze zone beperkt tot respectievelijk 6 en 7 meter.

De wooneilanden, die zijn aangeduid met een 3, bevinden zich in het hart van het plangebied. Ter plaatse is optimale flexibiliteit beoogd, waardoor zowel vrijstaande, aangebouwde als twee-onder-één-kap woningen zijn toegestaan.

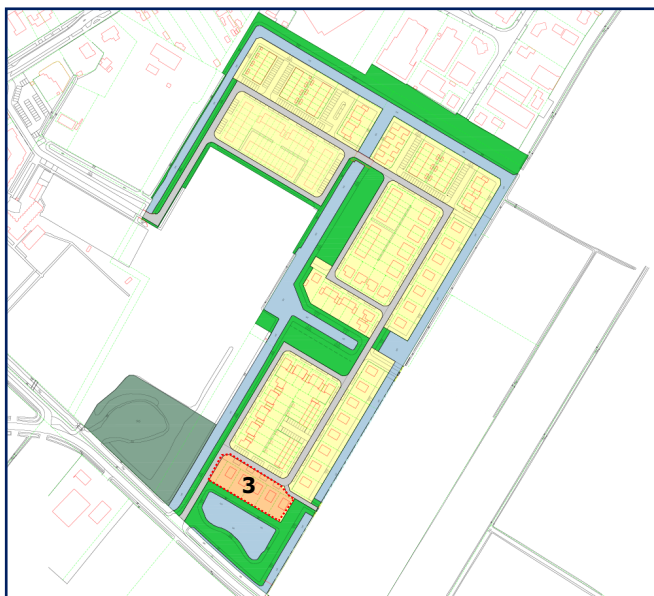
Wooneiland 4 bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied en vormt de afronding van de woonwijk aan deze zijde. Ter plaatse zijn, naast vrijstaande, aaneengebouwde en twee-onder-één-kap woningen, ook appartementen toegestaan. De mogelijkheid voor de bouw van appartementen ter plaatse is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De bouwhoogte van een appartementengebouw mag ter plaatse 15 meter bedragen. Voor de grondgebonden woningen gelden de 'standaard' goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste omgevingsaspecten. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan Nieuwe Banne (Sleeuwijk) uit 2008. Het planologisch toegestane gebruik wijzigt immers niet. Hierdoor is het uitvoeren van nieuwe milieuonderzoeken niet altijd noodzakelijk. Voor enkele onderdelen is een actualisatie van de reeds uitgevoerde onderzoeken uitgevoerd. Indien dit aan de orde is, is dit in de betreffende paragraaf genoemd.

5.1 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer er via een ruimtelijk besluit nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke gelegen zijn binnen een door deze wet vastgestelde zone. Het plangebied bevindt zich binnen zo'n zone waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek verplicht is. Door Grontmij is in 2007 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Omdat het onderzoek enigszins is gedateerd (>3 jaar), is door AGEL adviseurs een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.



Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Roef ter plaatse van bouwvlak met nummer 3 wordt overschreden (zie bijgaande afbeelding). De geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt bij geen van de woningen overschreden. Ter plaatse van alle overige bouwvlakken vindt geen overschrijding plaats. De geluidbelasting ten gevolge van de Rijksstraatweg en de Hoogjens voldoet ter plaatse van alle bouwvlakken aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren met betrekking tot stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen mogelijk zijn. Deze maatregel bestaat uit het vervangen van het asfalt door een stil type asfalt. Op basis van de nu beschikbare gegevens is dit niet kostenefficiënt, omdat de kwaliteit van de huidige asfaltverharding nog voldoende is. Derhalve zal een hogere waarde worden verleend voor bouwvlak 3.

5.1.1 Conclusie

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

5.2 Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan Nieuwe Banne (Sleeuwijk) uit 2008 zijn enkele bodemonderzoeken verricht om de bodemkwaliteit ter plaatse te beoordelen.

Het betreffen de volgende rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek nabij de Roef (sectie S nr. 185) te Sleeuwijk, (april 2006, Geofox-Lexmond)
- Verkennend bodemonderzoek nabij de Roef (sectie S nr. 187, 189, 1571) te Sleeuwijk, (april 2006, Geofox-Lexmond)
- Aanvullend verkennend bodemonderzoek nabij de Roef te Sleeuwijk (sectie S nr. 187, 189 ged.) (10 oktober 2006, Geofox-Lexmond)

Uit de resultaten en conclusies van de verkennende bodemonderzoeken bleek dat de bodemkwaliteit in het plangebied geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling oplevert. Naar aanleiding hiervan is destijds een woonbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwe Banne uit 2008. Sindsdien hebben geen werkzaamheden plaatsgevonden die hebben kunnen leiden tot een andere bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan betreft geen planologische wijziging van het gebruik, waardoor volstaan kan worden met een verwijzing naar het bestemmingsplan met bijbehorende bodemonderzoeken.

5.3 Water

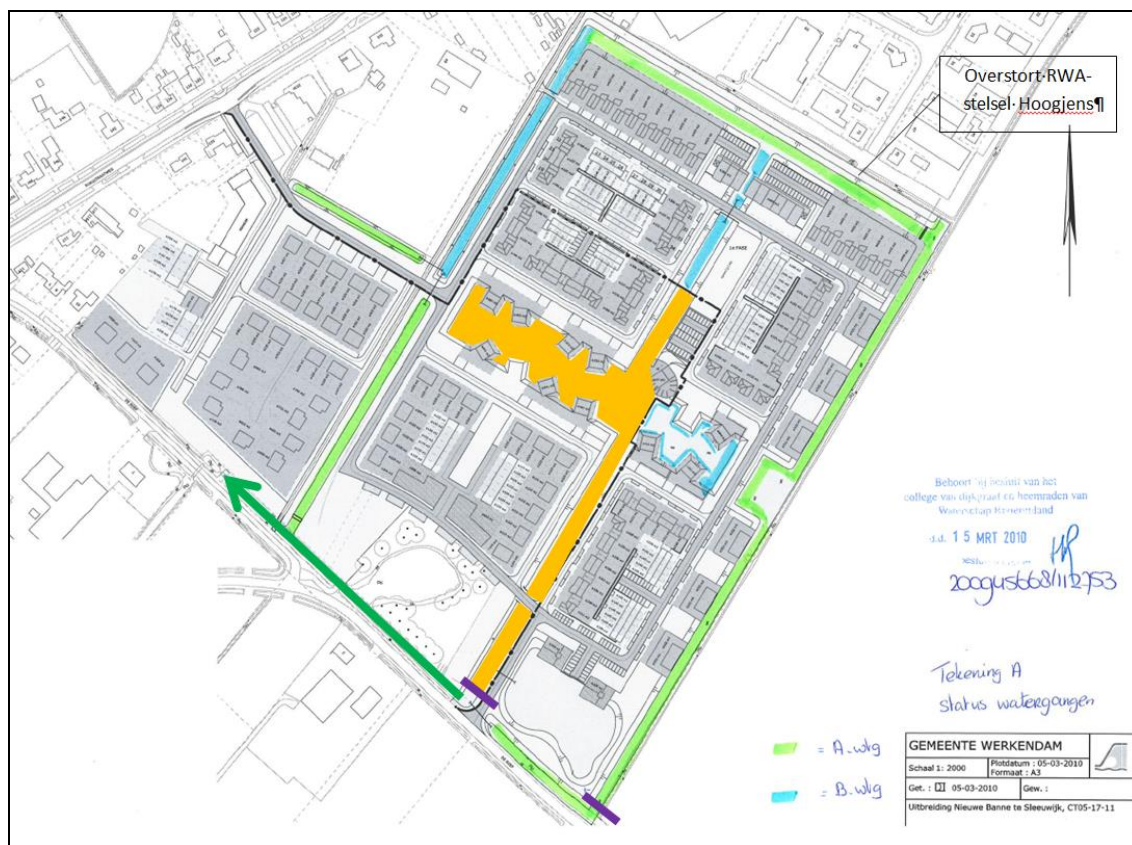
Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Werkendam. In het Waterbeheerplan heeft het waterschap Rivierenland haar beleid voor de periode 2016-2021 vastgelegd met als titel "Koers houden, kansen benutten". Met dit programma blijft het waterschap op koers om de lange termijn doelen te bereiken voor waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het Waterbeheerplan 2016-2021 heeft een integraal en strategisch karakter. Het waterschapsbeleid is gebaseerd op de Europese Kaderrichtlijn water, Nationale waterplan, Beheer- en ontwikkelplan voor de Rijkswateren en de regionale waterplannen van de provincies.

De gemeente Werkendam beschrijft in haar gemeentelijk rioleringsplan Werkendam 2010-2014 de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het plan beschrijft de visie op een duurzame stedelijke waterhuishouding en geeft een overzicht van de maatregelen die nodig zijn om de gestelde doelen te realiseren. Op dit moment is de gemeente Werkendam, samen met de gemeente Aalburg en Woudrichem i.v.m. de aanstaande herindeling, bezig met het actualiseren van het GRP. De gemeente Werkendam heeft eveneens het waterplan 2008-2015. Dit is een strategische beleidsplan en geeft richtlijnen voor toekomstige plannen en investeringen voor het water in het stedelijke gebied van de gemeente.

Het plangebied is grotendeels nog onbebouwd, waarbij de toekomstige wegen- en waterstructuur inmiddels zichtbaar is. Aan de zuidelijke rand van het plangebied, ten noorden van De Roef, bevindt zich een belangrijke afvoerende watergang. Deze voert het water noordwaarts af (navolgende afbeelding groene pijl). Ten behoeve van de waterhuishouding

voor het plangebied zijn reeds twee stuwen geplaatst (paarse lijn) welke afwateren op de A-watergang langs De Roef. In het plangebied liggen categorie A- (groen gemankeerd) en B- (blauw gemankeerd) wateren welke behoren bij het besluit van het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland 15 maart 2010. In het oranje is het water aangegeven waarvan de categorie gedurende het opstellen van het bestemmingsplan nog onbekend zijn. In 2009-2010 is het peilbesluit herzien en wordt in de polder een zomerpeil van 1,10 m –N.A.P. en winterpeil van 1,20 m –N.A.P. aangehouden. De reeds gerealiseerde bouwwegen hebben een hoogtepeil van 0,05 - 0,10 m +N.A.P. Het noordwestelijk deel bestaat uit matig fijn zand (Zn50A) en het zuidoostelijk uit zavel en lichte klei.

Het gebied is kwelgevoelig en er is sprake van lokale kwel geïnfiltrerd vanuit open water (de Boven Merwede). In de sloot langs de noordgrens van het plangebied stort het schoonwaterriool over van het bedrijventerrein de Hoogjens, waar een verbeterd gescheiden rioolstelsel ligt.



In het kader van het vigerende bestemmingsplan is een uitgebreide waterparagraaf opgesteld. Over de inhoud en mogelijke oplossingsrichtingen is destijds ruggespraak gehouden met onder andere het waterschap, waardoor kan worden volstaan met een verwijzing naar de reeds opgestelde waterparagraaf. De afgelopen jaren is fase 1 van het bestemmingsplan Nieuwe Banne te Sleeuwijk ontwikkeld op basis van de uitgangspunten in de opgestelde waterparagraaf.

De grondsoort is niet geschikt voor infiltratie. De berging in het plangebied is gezocht in de vorm van oppervlakte water. De wijk inclusief het bedrijventerrein De Hoogjens hebben een eigen watersysteem. De afvoer naar het landelijk gebied wordt gereguleerd doormiddel van twee stuwen. Het plangebied heeft een vast peil, zoals afgestemd met het waterschap. Binnen het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het regenwater dat op verharding valt, wordt niet op het riool aangesloten, maar afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen is het van belang dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht pvc.

Het plan is echter gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Hierdoor zijn wijzigingen opgetreden in wateroppervlak en in type bebouwing. Om deze redenen is de wateropgave voor fase 1 herberekend. Daarbij is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Oppervlakte openbare verharding en water volgens tekening "uitbreidingsplan Nieuwe Banne te Sleeuwijk", gemeente Werkendam van 7 april 2016;
- Rekening gehouden met wateropgave De Hoogjens van 5.400 m² wateroppervlak conform eerdere berekening (memo 10 juni 2011);
- Rekening gehouden met wateropgave Carlock Systems voor 1.544 m² toename verhard oppervlak, met éénmalige aftrek van 500 m² conform eerdere berekening (memo 10 juni 2011);
- Rekening gehouden met wateropgave aanleg kunstgrasvelden en aanpassingen sportpark conform afspraken 2015;
- Geen basisaftrek van verhard oppervlak gerekend voor bestemmingsplan;
- Aftrek van 2.050 m² voor oorspronkelijk verhard oppervlak (parkeerterrein aan Rijksstraatweg, is op tekening van 7 april 2016 ook meegerekend als nieuw oppervlak);
- Benodigd wateroppervlak 1.453 m² per ha verhard oppervlak (436 m³/ha verhard bij 0,3 m peilstijging);
- Oppervlak aan openbare verharding voor 100% als verhard oppervlak gerekend;
- Oppervlak uitgeefbare grond voor 60% als verhard oppervlak gerekend (daken plus opritten en terrassen afwaterend naar het regenwaterriool). In de oorspronkelijke berekening van 2011 is met 50% gerekend. Gelet op het grotere aantal kleinere percelen, welke over het algemeen meer verhard worden, wordt rekening gehouden met 60% verhard;
- Geen rekening gehouden met waterberging op taluds.

In cijfers vertaald betekent dit:

- Openbare verharding Nieuwe Banne 23.191 m². Toename is 21.141 m² na aftrek bestaand verhard oppervlak (zie uitgangspunten);
- Uitgeefbare grond 33.266 m² bruto, 60% verhard is 19.960 m²;
- Wateroppervlak 18.072 m² volgens tekening. Een klein deel hiervan van 747 m², parallel aan de Roef behoort niet tot het plangebied. Dit wordt in mindering gebracht. Oorspronkelijk wateroppervlak 5.075 m². Toename 12.250 m².
- Wijzigingen sportpark 1.716 m² verharding (100%) en 17.217 m² kunstgras als 30% verhard gerekend conform vergunningaanvraag 2015.

Berekend is dat er een klein tekort aan water is van 275 m³, ofwel circa 83 m³ waterberging. Hier staat echter tegenover dat waterberging op taluds niet mee is gerekend. De totale taludlengte is ongeveer 3.300 meter. Indien van alle particuliere percelen die doorlopen tot de waterlijn het talud de C-status krijgt, resteert ongeveer 2.750 meter talud met A- of B-status. Bij een taludhelling van 1 op 2 (een deel van de taluds is flauwer) en een peilstijging van 30 cm, betekent dit een extra waterberging op taluds van 248 m³. Inclusief waterberging op taluds is er dus voldoende waterberging in de Nieuwe Banne. De volledige berekening is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

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

5.4 Externe veiligheid

Binnen het plangebied worden meerdere kwetsbare objecten gerealiseerd die bescherming vragen in het kader van externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied komt, blijkens de risicokaart, één relevante risicobron voor. Het betreft een gasleiding met kenmerk Z-543 ten zuiden van het plangebied. Deze leiding heeft een diameter van 6 inch en kent een druk van 40 bar. Voor deze leiding geldt een PR 10^{-6} contour van 0 meter en een invloedsgebied van 70 meter. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied, maar in dit stadium is niet duidelijk of binnen dit invloedsgebied kwetsbare objecten (woningen) worden gebouwd. Een nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

Op basis van artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient te worden voldaan aan de volgende aspecten:

Artikel 12 Bevb

1. *Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord. In de toelichting bij het besluit wordt vermeld:*
 - a) *de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;*
 - b) *het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-4 per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar;*
 - c) *indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;*
 - d) *andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;*
 - e) *de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;*
 - f) *de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;*
 - g) *de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.*

Onderdelen c tot en met e kunnen, indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, buiten beschouwing blijven. Eén van deze uitzonderingen is aan de orde wanneer het plangebied gelegen is buiten de 100% letaliteitsgrens. De 100% letaliteitsgrens voor een leiding van 40 bar en 6 inch bedraagt 40 meter, gemeten vanaf de leiding. De nieuwe kwetsbare objecten binnen het plangebied liggen met zekerheid buiten deze afstand, waardoor niet hoeft worden ingegaan op de onderdelen c, d en e. In het onderstaande wordt ingegaan op de onderdelen a, b, f en g.

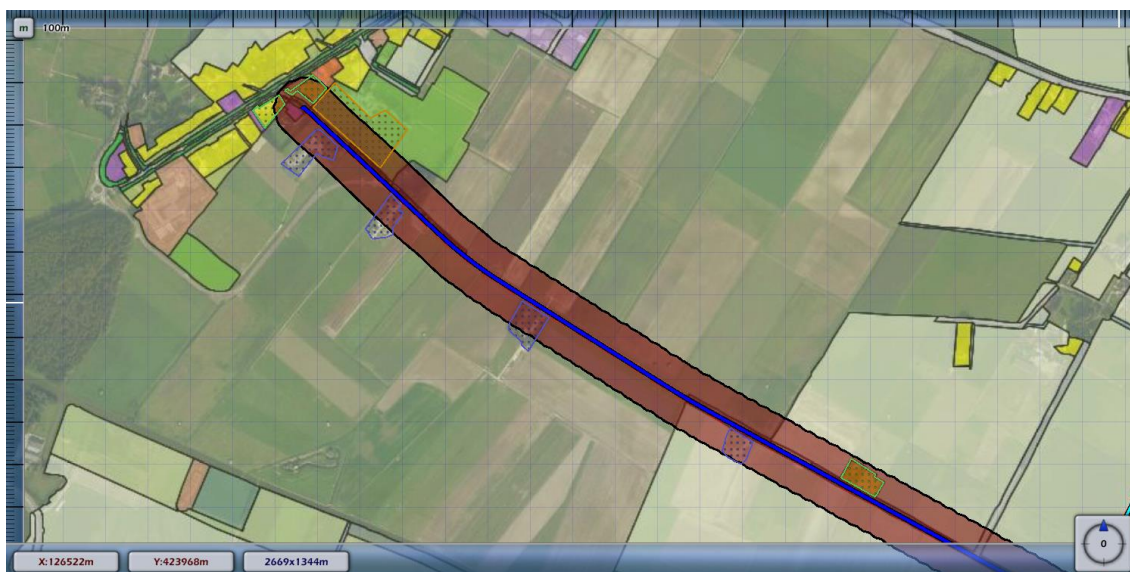
a en b) dichtheid personen en groepsrisico

In januari 2012 is een QRA voor het gebied rondom de gasleiding uitgevoerd om het groepsrisico ten behoeve van de hogedruk aardgasleiding te berekenen. In de QRA is binnen het invloedsgebied uitgegaan van de volgende populatiedichtheden:

- 5 personen zowel overdag als 's nachts;

- Aan het eindtraject van de buisleiding meerdere woningen op basis van het populatiebestand;
- Twee voetbalvelden met ongeveer 60 personen. Hierbij is ingevoerd dat deze personen zich voor 100% buiten bevinden en dus geen bescherming genieten van bebouwing. Ingevoerd is dat deze velden 14 % van het gehele jaar een hele dag zowel overdag als in de avond (trainingen) bezet zijn.
- Aan het einde van de buisleiding is een verdeelstation van de gasunie gelegen, hiervoor is geen populatie ingevoerd.

In deze QRA is de uitbreidingslocatie Nieuwe Banne niet meegenomen. De QRA geeft echter wel een indruk van de hoogte van het groepsrisico in het gebied. Het groepsrisico is zodanig laag dat het groepsrisico niet met de oriëntatiewaarde te vergelijken is. Het groepsrisico wordt pas getoond vanaf 10 dodelijke slachtoffers. De populatie binnen de invloedsgebieden van de leiding is dusdanig laag dat de kans op 10 doden vrijwel nihil is. Het is niet de verwachting dat de woonbestemming in voorliggend bestemmingsplan leidt tot een substantiële waarde ($> 0,1$ OW) van het groepsrisico. De woningen zijn immers gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens en de directe omgeving kent een extensief bebouwingskarakter.



Ingevoerde populatiepolygoenen (rode contour is het invloedsgebied)



F_n curve behorend bij de maatgevende kilometer

Ter plaatse van het invloedsgebied is de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied' opgenomen. Mocht binnen dit gebied op termijn woningbouw worden voorzien, dan geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de verplichting om het groepsrisico te berekenen. Door deze regeling wordt voldoende rekening gehouden met het aspect externe veiligheid. Vooralnog is er geen woningbouw geprojecteerd binnen deze zone.

f en g) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Door een beschadiging van de leiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gassen vrijkomen.

Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerders maatregelen kunnen worden getroffen om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van permanent toezicht om de kans op een incident te verkleinen. Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het groepsrisico ten gevolge van de aardgasleiding is echter vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer.

Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De werkzaamheden van de brandweer zullen met name gericht zijn op het voorkomen van uitbreiding van de brand. De leidingbeheerder dient de toevoer van het gas af te sluiten bij een incident, er zijn dus geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding.

Omdat de ontwikkeling is gelegen buiten 30 meter van de gasleiding en er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van bewoners, heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat het standaardadvies gebruikt kan worden. Dit advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Ten aanzien van de opkomsttijden geldt dat voldaan kan worden aan de normen (geen overschrijding).

De planlocatie moet bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Als de wegen in het plangebied voldoen aan de CROW 165 zijn geen problemen met de bereikbaarheid te verwachten.

f) de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet

Binnen de 100% letaliteitsgrens van een leiding geldt een hittestraling van meer dan 35 kW/m² in geval van een incident en zijn de mogelijkheden tot zelfredzaamheid beperkt. De 100% letaliteitsgrens van de aardgasleiding Z-543 is gelegen op 40 meter. Binnen deze zone bevinden zich de bestemmingen 'Natuur', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'. Dit zijn bestemmingen waarbij geen (beperkt) kwetsbare functies worden toegelaten.

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar en hoorbaar voor aanwezigen) is mogelijk buiten deze zone van 40 meter, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De woningen zijn niet specifiek bestemd voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. In het geval van grondgebonden woningen zijn het gebouwen die tevens snel kunnen worden ontvlucht. Indien wordt gekozen voor gestapelde woningbouw is het relevant dat er een (nood)uitgang is aan de noordelijke zijde van het pand, van de risicobron af. Ten noorden van de gestapelde woningbouw kan men rechtstreeks uit het invloedsgebied van de leiding vluchten en is men veilig, mede door de afschermdende werking van het woongebouw.

Het gebied kan ontvlucht worden via de Waterlinie in noordelijke richting. Deze ontsluitingsroute is geschikt om meer afstand te nemen van het incident.

De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat het standaardadvies gebruikt kan worden. Ter verbetering van de veiligheid wordt geadviseerd de volgende maatregelen te treffen, indien binnen het invloedsgebied kwetsbare objecten worden gebouwd:

- Actief communiceren met de burgers in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen. Bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.

Conclusie

Het plangebied ligt in de nabijheid van één risicobron, te weten de hogedruk aardgasleiding Z-543. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10⁻⁶ contour of belemmeringsstrook. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 70 meter. In het bestemmingsplan is een aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied' opgenomen. Dit betekent dat indien - in een later stadium - blijkt dat gebouwd wordt binnen het invloedsgebied van de leiding een op het plan afgestemde verantwoording inclusief berekening van het groepsrisico wordt opgesteld.

Vanuit externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

5.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de invloed op beschermde flora en fauna in beeld te worden gebracht. Hiertoe zijn in het verleden reeds enkele natuuronderzoeken uitgevoerd. Zo is door Staro in april 2006 een natuuronderzoek uitgevoerd in het plangebied. In maart 2007 is vervolgens een specialistisch onderzoek naar vissen en amfibieën uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is voor de bittervoorn en de modderkruiper. Deze ontheffing is inmiddels ook verleend, waarna het terrein bouwrijp is gemaakt. Omdat de onderzoeken enigszins verouderd zijn en de terreingesteldheid is gewijzigd is door AGEL adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 4 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem". Gezien de tussenliggende afstand en functies zijn versturende factoren zoals vervuiling, oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing. Op basis van ervaringen met AERIUS berekeningen kan eveneens worden gesteld dat plannen met een dergelijke hoeveelheid woningen (cv-ketels) met bijhorende aantrekkende verkeersbewegingen een invloedsfeer hebben van 1 tot 1,5 km met een stikstofdepositie waarde hoger dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/j. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bevindt zich buiten deze afstand.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft het type: 'Vochtig bos met productie' gelegen ten zuiden van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het NNN is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.

5.5.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Hierna worden de belangrijkste conclusies opgenomen:

- Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig en worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.
- Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren of sporen ervan waargenomen.
- Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (*vleermuisprotocol*), onderzocht. Met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging zullen er geen gebouwen worden gesloopt.
- De reeds aanwezige bomenstructuur en natuur rondom de aanwezige waterpartijen aan de zuidzijde van het plangebied zullen met de bestemmingsplanwijziging als bestemming natuur/groen behouden blijven. De bomen zijn van enige omvang (>3dm op borsthoogte)

waardoor ze geschikt kunnen zijn voor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen in het plangebied is te verwachten, maar zullen door de bestemmingsplanwijziging niet worden aangetast. Mede gezien de reeds aanwezige functies (sportvelden met lichtinstallaties en bouwplaats verlichting) zullen de toekomstige bestemmingen (wonen en verkeer) in de directe omgeving van de bomenstructuur, geen negatieve invloed hebben op eventueel aanwezige verblijfplaatsen.

- Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Zoals reeds verwoord wordt de aanwezige natuur/groen ten zuiden van het plangebied niet aangetast door de bestemmingsplanwijziging. Met de voorgenomen planontwikkeling zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste vliegroutes/foerageergebied van vleermuizen.
- Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.
- Het aanwezige groen in het plangebied kon goed worden geïnspecteerd gedurende het veldbezoek. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. In de huidige situatie is geen sprake van ruigte en met de realisatie van de toekomstige woningen zal dit niet wijzigen. Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de bredere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.
- De reeds aanwezige nieuwbouwwoningen bieden geen toegang of openingen voor huismussen en gierzwaluwen of andere gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen).
- Ten tijde van het oriënterend veldbezoek zijn alleen drie scholeksters en drie boerenzwaluwen waargenomen. Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet worden verstoord met de voorgenomen woningbouw. De bouwwerkzaamheden dienen daarom te worden gestart buiten de broedperiode.
- Bij de Quickscanhulp is de poelkikker en de rugstreeppad binnen één kilometer van het plangebied waargenomen. Tevens is te verwachten dat er algemene amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker voorkomen. De aanwezige watergangen binnen het plangebied bieden een geschikt leef- en voortplantingsgebied voor de bovengenoemde soorten. Negatieve effecten zijn niet te verwachten op (beschermde) amfibiesoorten, mits men tijdens het verbreden van de watergang aan de volgende eisen houdt:
 - Werkzaamheden in het beginsel uitvoeren in de periode tussen 15 juli en 1 november, dat wil zeggen na de voortplantingsperiode en voor de winterrust;
 - Oevervegetatie wordt voorafgaand aan de inrichtingswerken gemaaid, waardoor amfibieën zich elders zal gaan ophouden;
 - Ten behoeve van in slib levende of vluchtende juridisch zwaarder beschermde soorten wordt slib waarin zich deze soorten bevinden, verplaatst naar plaatsen van waaruit deze soorten kunnen vluchten of overleven.

Aangezien de rugstreeppad in de nabijheid van het plangebied is waargenomen, kan ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad, de volgende maatregelen worden getroffen:

- Tijdig zandige omstandigheden wegnemen of de activiteiten afronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen);

- Als de activiteiten voor langere tijd worden stilgelegd in braakliggende toestand, paddenschermen plaatsen;
- Afdekken of dempen van natte plekken.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen natuurwaarden in het plangebied voorkomen die een toekomstige herontwikkeling in de weg staan.

5.6 Archeologie

Reeds in het kader van het bestemmingsplan uit 2008 heeft het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie (BAAC bv) in opdracht van de gemeente Werkendam een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied en daarbuiten. Het onderzoek is een verdieping van de archeologische beleidskaart die onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk archeologiebeleid. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierin zijn diverse locaties beschouwd, waarvan locatie 5 deels in het plangebied gelegen.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het grootste gedeelte van het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Binnen een deel van het plangebied is echter een archeologische vindplaats aangetroffen. Deze vindplaats beperkt zich tot deze locatie. Ter bescherming van de vindplaats is ter plaatse hiervan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2 ' met bijbehorende regels opgenomen. De rest van het plangebied is vrij van het aspect archeologie.

5.7 Cultuurhistorie

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Noord-Brabant maakt het plangebied geen onderdeel uit van een cultuurhistorische waardevol landschap. Bovendien zijn er zowel binnen als in nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische waarde aanwezig die aangetast worden middels de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

Wel maakt een deel van het plangebied onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied. Het betreft 'Rivierlandschap Alm'. In paragraaf 3.2.2. is reeds aandacht besteed aan de gebiedskarakteristieken. De ontwikkelingen in het plangebied doen geen afbreuk aan deze gebiedskarakteristieken, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de beoogde bouwplannen in het plangebied.

5.8 Milieuhinderlijke bedrijvigheid (milieuzonering)

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied.

Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstanden genoemd in de VNG publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

Het gebied kent een matige functiemenging. In de omgeving zijn sportvelden gelegen en ten noorden van de uitbreidingswijk Nieuwe Banne is een bedrijventerrein gelegen. Omdat er overwegend sprake is van een woonfunctie in het gebied wordt in beginsel uitgegaan van een rustige woonwijk.

5.8.1 Onderzoek

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Nieuwe Banne (Sleeuwijk) dat in 2008 is vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van een bestemming 'Woongebied'. De VNG-brochure is van toepassing op nieuwe situaties. In dit geval is geen sprake van een nieuwe situatie, omdat het vigerende bestemmingsplan al woningbouw mogelijk maakt op de dichtstbijzijnde gronden, uit oogpunt van de omliggende inrichtingen. Ten tijde van het vigerende bestemmingsplan heeft reeds een afweging plaatsgevonden naar het woon- en leefklimaat en zijn voor sommige bedrijven maatregelen genomen om de geluidsbelasting te beperken.

In voorliggend bestemmingsplan is, gezien de milieuzones van de noordelijk gelegen bedrijven, een gedeelte in het noordwesten uit het plangebied gehouden. Daarnaast worden de gevoelige functies in onderhavig bestemmingsplan niet op kortere afstand van de bedrijvigheid gesitueerd, dan op basis van vigerende rechten is toegestaan. Derhalve worden de nabijgelegen inrichtingen door voorliggend bestemmingsplan niet verder beperkt in hun bedrijfsvoering. Vanuit het woon- en leefklimaat geredeneerd, kan worden gesteld dat te allen tijde aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit voldaan moet worden. Derhalve is het woon- en leefklimaat aanvaardbaar en geborgd.

5.8.2 Conclusie

De VNG-brochure is van toepassing op nieuwe situaties. In dit geval is geen sprake van een nieuwe situatie, omdat het vigerende bestemmingsplan al woningbouw mogelijk maakt op dezelfde gronden als onderhavig bestemmingsplan. Gezien de bestaande rechten worden omliggende inrichtingen niet beperkt in hun bedrijfsvoering. De gevoelige objecten worden niet dichterbij de milieubelastende inrichtingen gerealiseerd, dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar omdat ten allen tijde dient te worden voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

5.9 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling, hoeft geen toetsing aan de luchtkwaliteitseisen plaats te vinden indien sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM zijn categorieën van projecten aangewezen met getalsmatige grenzen voor de omvang van projecten, waaronder woningbouw. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt circa 150 woningen mogelijk. Er is derhalve geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage 1994 gewijzigd. Met deze wijziging kan niet langer worden volstaan met toetsing van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de drempelwaarden. Indien een activiteit onder de drempelwaarde ligt zal alsnog moeten worden getoetst aan de Europese richtlijn. In dit geval ligt het project ruim onder de drempelwaarde, waardoor kan worden volstaan met een beperkte onderbouwing.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van de potentiële effecten van het project.

5.10.1 Onderzoek

Met de ontwikkeling worden circa 150 woningen mogelijk gemaakt. In bijlage D van het Besluit m.e.r. is opgenomen dat een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Het plan ligt daarmee ruim onder de drempelwaarde. Het plan is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied.

Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen gelden voor de planvorming. Er zijn er geen significante nadelige effecten te verwachten op het gebied van water, flora en fauna, stikstofdepositie, geluidshinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet aan de orde.

6 HET JURIDISCHE PLAN

6.1 Het juridische plan

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene bepalingen), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksbeperkingen, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), met daarin de overgangsbepalingen, een strafbepaling en de slotbepaling.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.2 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

6.2.1 *Bedrijventerrein*

Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, zijn enkele percelen aan het vastgestelde bestemmingsplan toegevoegd. Deze kennen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij de planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, al dan niet in combinatie met ondergeschikte kantoren en productiegebonden detailhandel. Bedrijfswoningen worden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogelijk gemaakt.

Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diverse afwijkingen.

6.2.2 Groen

De voor Groen bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, bergbezinkbassins en trailerhellingen. Daarnaast zijn bijbehorende functies, zoals nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en verkeersvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Via een binnenplanse afwijking is het mogelijk om gebouwen te realiseren voor beheer en onderhoud.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook specifieke regels opgenomen. Zo gelden voor speeltoestellen, kunstwerken, bewegwijzering, masten en kunstobjecten maximale bouwhoogtes, in afwijking van de standaard bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Om in een gedeelte van de groenbestemming, centraal in het plangebied, parkeervoorzieningen mogelijk te maken, is hier de functieaanduiding 'parkeervoorzieningen' toegevoegd. Uitsluitend hier zijn binnen de groenbestemming parkeervoorzieningen mogelijk.

6.2.3 Natuur

De voor Natuur bestemde gronden zijn bedoeld voor de instandhouding, herstel, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarde. Daarnaast zijn paden voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, trailerhellingen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Via een binnenplanse afwijking is het mogelijk om bouwwerken te realiseren voor natuurbeheer.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook specifieke regels opgenomen. Zo gelden voor terreinafscheidingen een maximum bouwhoogte van 1,5 meter, in afwijking van de standaard bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van aanwezige waarden is een het uitvoeren van sommige werkzaamheden pas toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

6.2.4 Verkeer

De voor Verkeer bestemde gronden zijn bedoeld voor wegen, starten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Daarnaast zijn bijbehorende functies, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Via een binnenplanse afwijking is het mogelijk om gebouwen te realiseren voor beheer en onderhoud.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook specifieke regels opgenomen. Zo mogen palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en kunstobjecten niet hoger zijn dan 12 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

6.2.5 Water

De voor Water bestemde gronden zijn bedoeld voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn onder andere ook ook trailerhellingen, extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeer- en verblijfsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Via een binnenplanse afwijking is het mogelijk om gebouwen te realiseren voor beheer en onderhoud. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook specifieke regels opgenomen.

Ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse is een het uitvoeren van sommige werkzaamheden pas toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

6.2.6 Woongebied

De gronden met de bestemming Woongebied zijn primair bestemd voor woningen en bijbehorende tuinen. Ten behoeve van de gewenste flexibiliteit zijn tevens voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen als water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor het bouwen is per typologie aangegeven welke regels gelden. Binnen elk woonblok kunnen meerdere typologieën worden gerealiseerd, waardoor flexibiliteit is ingebouwd in dit bestemmingsplan. Om de openheid richting het buitengebied te garanderen is aangegeven dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zuidwestelijk perceelgrens 6 meter moet bedragen, in plaats van 3 meter die standaard is in Nieuwe Banne. Ook gelden er generieke regels voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een woning.

Teneinde te voorkomen dat dit bestemmingsplan te rigide is en een voorspoedige uitgifte beperkt zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Zo is het onder voorwaarden mogelijk om af te wijken van de voorschreven afstand tot de voorste, en de zijdelingse perceelsgrens en kunnen diepere hoofdgebouwen worden toegestaan. Daarnaast zijn er via afwijking mogelijkheden voor de vestiging van een beroep op bedrijf aan huis, het gebruiken van een vrijstaand bijgebouw als mantelzorgwoning, of het gebruiken van hoofdgebouwen voor een bijzonder woonvorm.

Om de daadwerkelijke realisatie van een groene buitenruimte te borgen, is de uitvoering hiervan als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Alvorens de gronden bestemd als woongebied mogen worden gebruikt, dient de groene buitenruimte te zijn gerealiseerd.

6.2.7 Waarde Archeologie 2

Ter plaatse van een klein gedeelte in het westen van het bestemmingsplangebied is een gedeelte aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'. De inhoud van deze bestemmingsregeling is direct overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' en zorgt voor een beschermende regeling ter plaatse van de dubbelbestemming.

6.3 Overige regels

Tot slot zijn in dit bestemmingsplan enkele algemene regels opgenomen, zoals algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene gebruiksregels. Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat is tevens een gebiedsaanduiding opgenomen, waarmee voorkomen wordt dat (beperkt)kwetsbare objecten zonder meer kunnen worden gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een nabijgelegen risicovolle leiding.

7 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. Daarnaast heeft het bestemmingsplan, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voor een duur van 6 weken ter inzage gelegen.

De resultaten van het vooroverleg en de ter inzage legging zijn opgenomen in de Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De beschreven wijzigingen zijn in voorliggend ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Belangrijkste wijziging is de verkleining van het plangebied door een gedeelte in het noordwesten uit het plan te halen.

8.2 Ter inzage legging en vaststelling

Het bestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juni 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Gedurende de periode zijn twee zienswijzen ontvangen. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Nieuwe Banne'' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het vastgestelde bestemmingsplan. Een van de wijzigingen betreft een uitbreiding van het plangebied. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn de percelen aan de Hoogjens 43, 45, 47 en 49 toegevoegd. Door deze percelen in het bestemmingsplan mee te nemen wordt een omissie in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: Reparatieherziening bedrijfsperven' hersteld. Hierin was namelijk per abuis de categorie metaalbewerkingsbedrijven uit het bestemmingsplan gehaald. In voorliggend vastgesteld plan is deze omissie hersteld.
