



gemeente
werkendam

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Kern Sleeuwijk: Muggenschans'



NL.IMRO.0870.02BP1131KSMugschan-VA01

Status: Vastgesteld

Versie: 3.0

Langerak, 02-10-2018



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Opzet van de toelichting	4
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.1.2 Bebouwingstructuren	5
2.2 Beschrijving plangebied	8
3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014.....	11
3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant (geconsolideerd 1 januari 2018) ..	13
3.3 Regionaal Beleid	16
3.3.1 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena	16
3.3.2 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena	17
3.3.3 Regionale Agenda Wonen 2017	19
3.4 Waterbeleid	20
3.4.1 Kaderrichtlijn water (KRW)	20
3.4.2 Nationaal Waterplan	20
3.4.3 Waterbeheerprogramma 2016-2021 ‘Koers houden, kansen benutten’	20
3.5 Gemeentelijk beleid	21
3.5.1 Groenstructuurplan	21
3.5.2 Welstandnota	21
3.5.3 Bestemmingsplan ‘Kern Sleeuwijk’	25
3.5.4 Bestemmingsplan ‘Kern Sleeuwijk, reparatieherziening ‘Muggenschans’	25
3.6 Conclusie	26
4 Randvoorwaarden	27
4.1 Geluid	27
4.1.1 Spoorwegverkeerslawaai	27
4.1.2 Wegverkeerslawaai	27
4.1.3 Industrielawaai	28
4.2 Luchtkwaliteit	29
4.3 Externe veiligheid	30

4.4 Bodem	33
4.5 Brandveiligheid	35
4.6 Watertoets	37
4.7 Flora en fauna.....	42
4.8 Archeologie.....	45
4.9 Cultuurhistorie.....	47
4.10 Verkeer	49
4.11 Bedrijven en milieuzonering	50
4.12 Kabels en leidingen	51
5 PLANBESCHRIJVING.....	52
5.1 Beoogde situatie	52
5.2 Stedenbouwkundig plan	53
6 JURIDISCHE ASPECTEN.....	55
6.1 Algemeen.....	55
6.2 Systematiek van de planregels.....	55
6.3 Analoge plankaart.....	55
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
8 OVERLEG	57
8.1 Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners.....	57
8.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden.....	57

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bebouwingstudie	Ir Frank Rüter architect bna	12.129	05-02-2013
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170317-9- 14852	17-3-2017
3	Akoestisch onderzoek industrielawaai	Adromi Groep	S201703- Sleeuwijk	13-04-2017
4	Verkennend bodemonderzoek	Bakker Milieuadvies	BM/2341-2017	Maart 2017
5	Ecologische Quickscan	Blom Ecologie	BE/2017/078/r	30-03-2017
6	Standaardadvies veiligheidsregio 2017	Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant	U.012285	08-12-2016
7	Asbestbodem- onderzoek	Linge Milieu bv	17-3074W	19-07-2017
8	Klic-melding	Kadaster	17G280990	04-07-2017
9	Nota van Inspraak- reacties en wettelijk vooroverleg	Gemeente Werkendam	-	13-11-2017

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het plangebied achter de woning Hoekeinde 46 te Sleeuwijk betreft thans een braakliggend bouwkvavel. Op het bouwkvavel is het thans mogelijk om één vrijstaande woning te realiseren. De bouwkvavel staat inmiddels al geruime tijd te koop, maar dit heeft tot op heden nog niet geleid tot een definitieve koper. In de huidige woningmarkt is echter onvoldoende vraag naar een bouwkvavel van dergelijke omvang. Wel hebben zich geïnteresseerden gemeld welke interesse hebben in een bouwkvavel van een kleinere omvang. Om aan te sluiten bij de actuele vraag in de woningmarkt is de initiatiefnemer voornemens het huidige bouwkvavel te splitsen in twee kleinere bouwpercelen waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Sleeuwijk' en 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening Muggenschans'. Het bouwkvavel heeft thans een woonbestemming met één bouwvlak, waarbinnen het mogelijk is om maximaal één vrijstaande woning te realiseren. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bouwvlak en het woonbestemmingsvlak te worden vergroot en dient ter plaatse van het bouwvlak de maatvoerings-aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' te worden opgenomen.

Op 13 juni 2016 heeft adviesbureau Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. een principeverzoek ingediend voor de splitsing van het bouwkvavel. In reactie daarop heeft de gemeente Werkendam mondeling aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingplan-procedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Werkendam en is kadastraal bekend als Werkendam, sectie S, onder de nummers 3213, 3214 en 2623. Het perceel wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de Muggenschans. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door een perceelsgrens/erfafscheiding met de naastgelegen percelen Hoekeinde 45 en 46.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

'Kern Sleeuwijk'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' van de gemeente Werkendam, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 22 mei 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 5.
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'

'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening 'Muggenschans''

Op 2 juli 2014 is de herziening van bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk, genaamd 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening Muggenschans' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast. Voor het onderhavige plangebied betekent dat:

- Het bestemmingsvlak 'Wonen' is vergroot;
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen;
- Ter plaatse van het bouwvlak zijn de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de maatvoeringsaanduidingen 'Maximum bouw- en goothoogte (m): 10 en 6' opgenomen.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening 'Muggenschans'

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 5: Planbeschrijving en stedenbouwkundig plan;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Sleeuwijk is ontstaan als kleine nederzetting op een hoger gelegen oeverwal van de Merwede. De oudste vermelding van Sleeuwijk dateert uit 1266. Het dorp bestond toen uitsluitend uit enkele boerderijen rondom de kerk nabij de veerverbinding dat eeuwenlang een belangrijke verbinding was tussen de zuidelijke oever van de Boven-Merwede en Gorinchem. Als gevolg van overstromingen van de Merwede is men begonnen met het aanleggen van dijken, zogenoemde bandijken. Door deze dijken is het karakter van Sleeuwijk veranderd van een dorp op een oeverwal naar een dijkdorp. Door de bedijking is het binnendijkse gebied door de tijd steeds verder in ontwikkeling gebracht.

In de 19^{de} eeuw maakte Sleeuwijk een sterke groei door als gevolg van de door Napoleon aangelegde Rijksweg van Parijs naar Amsterdam. Deze Rijksweg liep door het Land van Altena en boog vanaf de kruising met de Werkensedijk af richting Sleeuwijk. De afbuiging is vandaag de dag bekend als de Rijksweg. In Sleeuwijk werd vervolgens de Merwede overgestoken middels het veer.

Na de Tweede Wereldoorlog tot ongeveer de jaren '60 van de 20^{ste} Eeuw is het dorp Sleeuwijk in eerste instantie kleinschalig uitgebreid. Met name in het bebouwingslint langs het Hoekeinde en de Rijksweg werden kleine aantallen woningen gerealiseerd. Later werden grotere aantallen woningen gerealiseerd, omdat de waterhuishouding in het voorheen natte buitengebied verbeterde. In het open gebied tussen het Hoekeinde en de Rijksweg werd grote aantallen woningen gerealiseerd, waardoor Sleeuwijk een metamorfose heeft ondergaan van dijkdorp tot forensendorp. Historische landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken, als de Muggenschans, en bewoningssporen van vroegmiddeleeuwse bewoning zijn hierdoor nagenoeg verdwenen. De oudste bebouwing vindt men langs het Kerkeinde, Hoekeinde en de Rijksweg. Het dorp Sleeuwijk bestaat dan hoofdzakelijk uit naoorlogse woningen. Het centrum van Sleeuwijk bestaat voornamelijk uit nieuwbouw.

2.1.2 Bebouwingstructuren

Het dorp bestaat voor het overgrote deel uit naoorlogse nieuwbouwwijken. In deze woonwijken ziet men een variatie aan bouwvolumes, architecturen, kleurgebruik en materiaalgebruik. Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningenblokken wisselen elkaar. Woningen zijn zowel haaks als parallel aan de aangelegene weg gepositioneerd. Kenmerkend voor de kern Sleeuwijk is het groen. In de woonwijken ziet men veel groenstroken met veel bomen en struiken welke het dorp een groene uitstraling geven.



Afbeelding 4: Woningen langs Notenlaan



Afbeelding 5: Woningen langs Munnikenland



Afbeelding 6: Woningen langs Kastanjelaan

Langs het Hoekeinde, Kerkeinde en de Rijksstraatweg ziet men een afwisseling van historische/ traditionele woningen en vervangende nieuwbouwwoningen. De bebouwing langs deze vormen zogenaamde historische bebouwingslinten. In de lintbebouwing ziet men voornamelijk vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen of boerderijvolumes. Zowel de vervangende nieuwbouwwoningen als de traditionele woningen hebben overwegend een rechthoekige opzet en zijn zowel haaks als parallel aan de weg/de dijk gepositioneerd. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele dorpse uitstraling. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen. In de historische lintbebouwing ziet men meer ingetogen architectonische detailleringen aan de gevels (o.a. sierlijke metselverbanden, rollagen, raamluiken en/of uitbouwen waaronder erkers) dan in de naoorlogse woonwijken van Sleeuwijk.



Afbeelding 7: Woningen langs Rijksstraatweg



Afbeelding 8: Historische bebouwing langs het Hoekeinde



Afbeelding 9: Woningen langs Hoekeinde

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft thans braakliggende bouwgrond welke doordat er geen activiteiten hebben plaatsgevonden een verwilde uitstraling heeft gekregen. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het dorp Sleeuwijk en bij het perceel Hoekeinde 46 te Sleeuwijk. Het plangebied is bereikbaar via de Muggenschans, een smalle doodlopende weg vanaf het Munnikenland. De Muggenschans is tevens de ontsluitingsweg voor het woonwijkje aan de Muggenschans. Het woonwijkje aan de Muggenschans bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Het onderhavige plangebied is gelegen in het overgangsgebied van het woonwijkje en de historische lintbebouwing langs het Hoekeinde.



Afbeelding 10: Bestaande situatie (deel 1)



Afbeelding 11: Bestaande situatie (deel 2)

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, Rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen Rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: '*Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' in werking getreden. Deze structuurvisie betreft een partiële herziening van de structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO) welke op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant is vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 zijn diverse besluiten genomen die de provinciale rol en sturing of het provinciaal beleid hebben veranderd. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. De belangrijkste beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie van zorgvuldige veehouderijen. Het overgrote deel van de structuurvisie is echter ongewijzigd gebleven.

De structuurvisie bestaat uit twee delen:

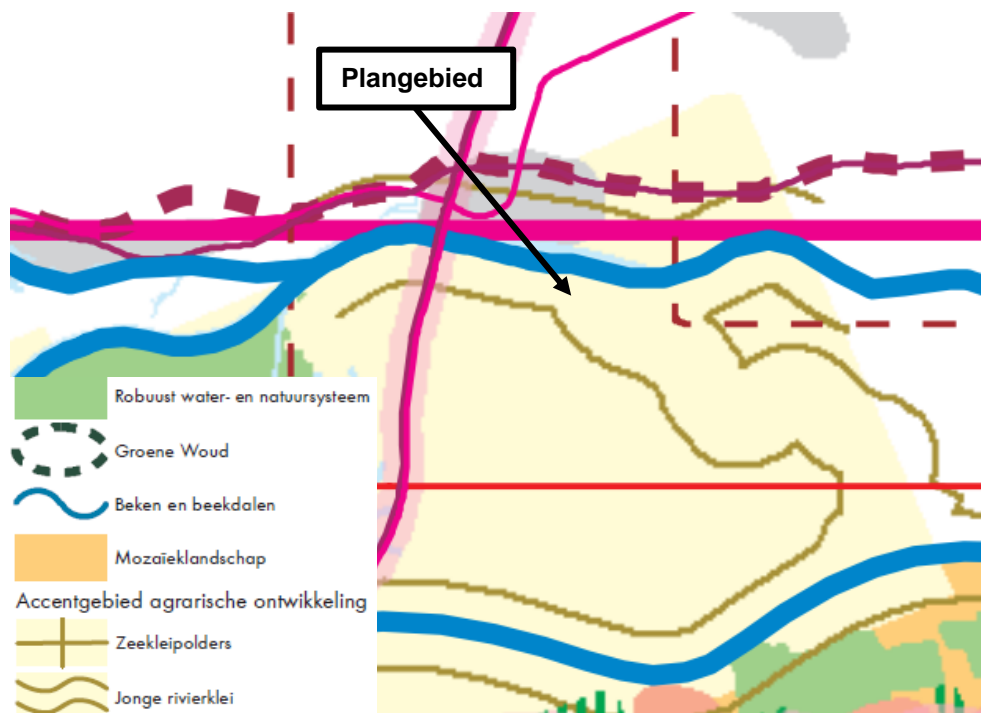
- Deel A: De hoofdlijnen van het beleid (definiëring van de provinciale belangen en de filosofie van de provincie om haar doelen te bereiken). De provinciale belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. De provincie Noord-Brabant realiseert haar doelen op vier manieren: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.
- Deel B: De beschrijving van de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen als het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie Noord-Brabant streeft naar een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie heeft de volgende doelstellingen:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- De ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- Het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- Het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- De internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Op de visiekaart van de structuurvisie is het plangebied gelegen in het accentgebied agrarische ontwikkeling 'Jonge rivierkleigebied'. De jonge rivierkleigebieden worden gekenmerkt door de afwikkeling van besloten oeverwallen met oeverwal-dorpen en open komkleigebieden met bijbehorend afwateringsstelsel. In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving. In de jonge rivierkleigebieden is de ontwikkeling van natuurwaarden gekoppeld aan de buitendijkse gebieden, de uiterwaarden. De samenhang met de andere zijde van de rivier is van belang.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in een bestaand woongebied aan de noordzijde van Sleeuwijk. In het kader van de woon- en leefomgeving is braakliggend terrein niet wenselijk. Het onderhavige plan draagt bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving. Wat betreft de woningen wordt qua bouwvolume, architectuur en maatvoering aangesloten bij de omliggende bebouwing. De nieuwe woonpercelen wordt groen ingeplant met de streekeigen erfbeplanting, waardoor het woongebied een groene uitstraling krijgt. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.



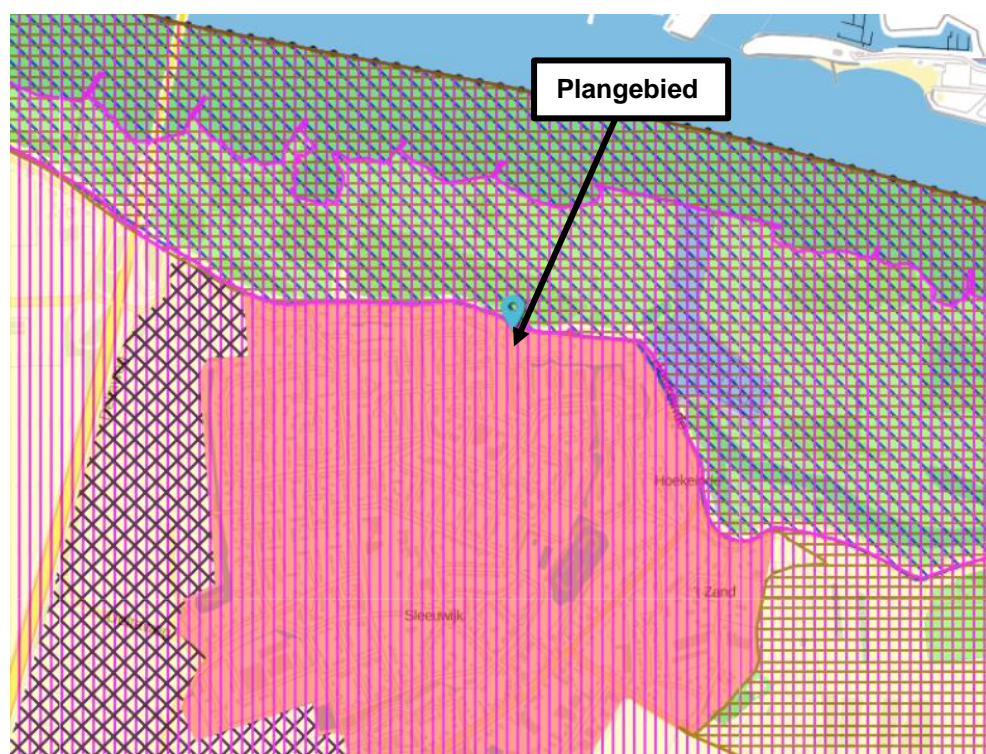
Afbeelding 12: Uitsnede visie kaart Verordening Ruimte 2014

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant (geconsolideerd 1 januari 2018)

Gekoppeld aan de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014 is de Verordening Ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en beheer verordeningen en vormt een toetsingskader voor bouwaanvragen. De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de bijbehorende kaart is aangewezen.

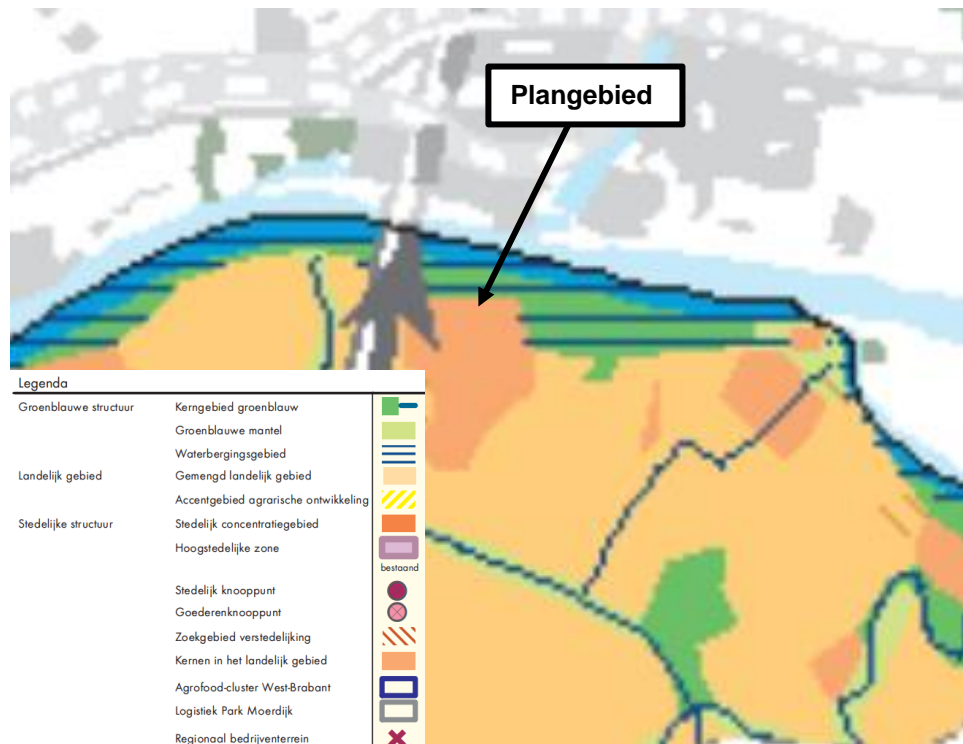
In de Verordening Ruimte zijn verder specifieke regels opgenomen over onder andere ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkeling, woningbouw, agrarische bedrijven, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, glastuinbouw, windturbines, leisure, Natuur Netwerk Brabant, landgoederen, watergebonden voorzieningen, lawaaisporten en wegen.

Artikel 4.1 'Stedelijke structuur' bevat de kern van het provinciaal verstedelijkingsbeleid. Hoofdregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het onderhavige plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente Werkendam vrij om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling (woningbouw).



Afbeelding 13: Bestaand stedelijk gebied

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Op de structurenkaart is het plangebied gelegen in 'kernen in het landelijk gebied'. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit twee vrijstaande woningen. Tot op heden hebben zich al meerdere geïnteresseerden gemeld voor de twee kleine bouwkvavels.



Afbeelding 14: Uitsnede structurenkaart bij Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

In artikel 3.1 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' wordt ingegaan op het aspect ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is één van de principes voor een ruimtelijke ontwikkeling. Iedere ontwikkeling moet passend zijn in de omgeving. De provincie vraagt gemeenten hierbij om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied in eerste instantie zo goed mogelijk te benutten. Als binnen bestaand stedelijk gebied geen ruimte is, wordt gezocht naar een passende locatie in het buitengebied.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft thans een braakliggend bouwperceel met een verwilderde en verrommelde uitstraling. In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk dat het bouwperceel een passende invulling krijgt. Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bouwkvavel in twee kleinere bouwkvavels. Op de bouwkvavels kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De vrijstaande woningen dienen qua bouwvolume, architectuur en maatvoering aansluiten bij de (woon-) bebouwing in de directe omgeving. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden dan wel in een goede staat van onderhoud teruggebracht. Middels het onderhavige plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De provincie Noord-Brabant is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de provinciale structuurvisie. In artikel 3.2 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' is de 'Ladder van duurzame verstedelijking' opgenomen. In het onderhavige plan wordt per saldo één wooneenheid toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk dan wel van toepassing (paragraaf 3.1.3).

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' zijn regels opgenomen over de verantwoording van woningbouwontwikkelingen. De behoefte naar woningen dient te worden verantwoord in relatie met de bestaande harde capaciteit en de regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen.

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bouwkaavel in twee kleinere bouwkaavels waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd (per saldo toevoeging van één wooneenheid). Het onderhavige plan betreft daarmee een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Gezien de ligging van de woningen in het overgangsgebied van de kern Sleeuwijk en de historische lintbebouwing is er voldoende vraag naar deze woningen. Tot op heden hebben zich al meerdere geïnteresseerden gemeld voor de twee kleine bouwkaavels. In de regionale agenda wonen is geprognosticeerd dat de gemeente Werkendam tot aan 2025 behoefte heeft aan 1.295 extra woningen. Het onderhavige plan speelt in op deze woningbehoefte.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena

In navolging op de vorige Structuurvisie Plus 'Land van Heusden en Altena' is door de gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem op 17 oktober 2013 de structuurvisie 'Land van Heusen en Altena' gepubliceerd. De visie geeft aan hoe de gemeenten tot 2025 omgaan met thema's als wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit.

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

1. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
2. Vernieuwing en afstemming van het ruimtelijke beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie;
3. 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 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.

Wonen

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

Het beleid voor wonen en leven is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- Een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen;
- Invulling geven aan de prestatieafspraken;
- Woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- Verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen.

Sleeuwijk

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.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling ter plaatse van een braakliggend bouwperceel. Het plan kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van Sleeuwijk. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Wat betreft het bouwvolume, architectuur en maatvoering van de vrijstaande woningen wordt aangesloten bij de woonbebouwing in de directe omgeving.

3.3.2 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

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.



Afbeelding 15: 10 Principes woonvisie Land van Heusden en Altena

Er zijn tien geboden opgesteld voor de woonvisie van Land van Heusden en Altena. Deze 10 principes fungeren als richtlijnen voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten aan bij de lokale cultuur en de vraagstukken waar de regio zich de komende jaren voor gesteld ziet.

Om de voorraad kwalitatief te laten aansluiten op de vraag beschikt het Land van Heusden en Altena over de volgende bouwstenen:

1. Mensen (menskracht, denkkraft, moraal)
2. Leefomgeving (natuur, historie, gemeenschap)
3. Woningen (voorraad, grond, plancapaciteit)
4. Communicatie en informatie
5. Investeringspotentieel (bewoners, bedrijven, corporaties, beleggers, overheid)

Mensen

In het Land van Heusden en Altena heeft men meer aandacht voor de gemeenschap, voor het geloof, voor het gezinsleven, voor ondernemerschap, voor het land en de ruimte. Dat maakt het Land van Heusden en Altena bijzonder en vormt voor vele inwoners en in verhuizers, waaronder mensen die na de studietijd teruggekeerd zijn naar deze regio, een unique selling point. Dit is de identiteit van Land van Heusden en Altena.

Leefomgeving

Het Land van Heusden en Altena heeft het in zich om door de veelkleurigheid veel mogelijkheden te bieden aan mensen om zich thuis te voelen. Deze positie leidt ook tot een hoger niveau van samenredzaamheid. Men lost de vraagstukken graag zelf op, binnen de eigen gemeenschap. Dit sluit heel goed aan op de participatiesamenleving, mits daar voldoende ruimte voor wordt geboden.

Het besef om deel uit te maken van het Land van Heusden en Altena is onder de inwoners nog niet zo sterk ontwikkeld. Wanneer de regio zich nadrukkelijker als interessante woon-, werk- en toeristische regio op de kaart gaat zetten, zal de beleving van een gezamenlijke identiteit verder toenemen.

Om die duidelijke en krachtige uitstraling naar buiten te behouden, wordt gestreefd de kwaliteiten van de regio te behouden en te versterken. Geen grootschalige uitbreiding, geen monotonie. Maar organische ontwikkeling, kleine aantallen, veel zelfbouw of samen met een groep, en veel differentiatie. Dat houdt de regio dorps.

Woningen

Desondanks een overvloed aan ruimte, komen er onvoldoende woningen vrij. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat er onvoldoende doorstroming is in de regio. Dit heeft te maken met belemmeringen die institutioneel van aard zijn. Ouderen blijven veelal in hun grote woning wonen, omdat een kleinere woning duurder is dan hun huidige woning, als gevolg van huurharmonisatieprocessen. Dit levert financieel eerder nadelen dan voordelen op. De gemeente is van mening dat wanneer nieuwe woningen lager geprijsd worden en de oude woningen geharmoniseerd worden bij leegkomst, een beter rendement behaald kan worden en een positief doorstromingsresultaat zal ontstaan. Uiteraard is dit enkel mogelijk alleen wanneer ouderen te kennen geven graag door te willen stromen en dit past binnen de wettelijke mogelijkheden.

Het Land van Heusden en Altena wil ook voor huishoudens met een hogere koopkracht (ondernemers, hoogopgeleide professionals) een hoogwaardig woon- en leefklimaat bieden. Het ontwikkelen van landgoederen, zoals in de gemeente Woudrichem plaatsvindt, is een mooi voorbeeld om deze groep met een bij het landschap en de historie passend woonconcept te bedienen

Communicatie en informatie

De oudere bevolking is zeer gehecht aan hun huidige woning, echter blijkt de woonbehoefte van de oudere bevolking steeds verder af te wijken van hun huidige woning. Om dit op te lossen is een goede communicatie met de (ouder wordende) bevolking essentieel. De gemeentes willen de bevolking bij het beleid betrekken en laten meedenken over de mogelijkheden om hun huis aan te passen, over locaties en nieuwe woonvormen.

Investeringspotentieel

Meerdere partijen zijn actief aan het investeren. De gemeentes zijn van mening dat wanneer deze investeerders zich op elkaar aansluiten, dit voordelen kan hebben op de woningmarkt.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit twee vrijstaande woningen. Het plan past daarmee binnen het streven van de regio naar organische ontwikkelingen met kleine aantallen, waardoor het regionale/dorpse karakter van de regio behouden blijft. Het onderhavige plan draagt bij aan het regionale streven om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De twee geplande vrijstaande woningen kunnen worden geschaard in het midden danwel hogere prijssegment, waarmee doorstroming in de bestaande bouw wordt gestimuleerd en wordt ingespeeld op de wens van de regio om huishoudens met een hogere koopkracht een hoogwaardig woon- en leefklimaat te bieden. Tot op heden hebben zich al meerdere geïnteresseerden gemeld voor de twee kleine bouwkavels.

3.3.3 Regionale Agenda Wonen 2017

Op 1 december 2016 hebben provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant en de daarin gelegen gemeenten de Regionale Agenda Wonen (RAW) voor de regio West-Brabant opgesteld. In de RAW wordt ingegaan op:

- De actuele woningmarkt ontwikkelingen;
- De regionale woningbouwafspraken 2016;
- De actuele woonagenda subregio's 2017.

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Voor de woningbehoefte is uitgegaan van de provinciale bevolkings- en woningbehoefte-prognose die periodiek (in de regel 1 maal per drie jaar) wordt geactualiseerd. Hierin is bepaald dat in de gemeente Werkendam behoefte is aan 1.295 extra woningen (2016 t/m 2025). Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bouwkaavel in twee kleinere bouwkavels waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De twee woningen passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

3.4 Waterbeleid

3.4.1 Kaderrichtlijn water (KRW)

Internationaal wordt gestreefd naar duurzame en robuuste watersystemen. De Europese Unie heeft in 2000 de Kader Richtlijn Water (KRW) vastgesteld. Het doel van de KRW is verbetering van de (ecologische) kwaliteit van het oppervlaktewater. Bij ontwikkeling dient het streven naar duurzame en robuuste watersystemen centraal te staan, waarbij een goede ecologische en chemische waterkwaliteit wordt gerealiseerd. Voor het voorliggende bestemmingsplan gelden, in het kader van de KRW, diverse aandachtspunten:

- Scheiden van schoon en vuil water;
- Op diepte houden van wateren;
- Een natuurvriendelijke inrichting en onderhoud van oevers;
- Het voorkomen en aanpakken van verontreinigingsbronnen van hemelwater.

In hoofdstuk 4.6 'Watertoets' van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan op bovenstaande aandachtspunten.

3.4.2 Nationaal Waterplan

Het Rijk heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteitsen waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergenafvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

In hoofdstuk 4.6 'Watertoets' van het voorliggende bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin de diverse wateraspecten in relatie tot het onderhavige plan worden behandeld.

3.4.3 Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

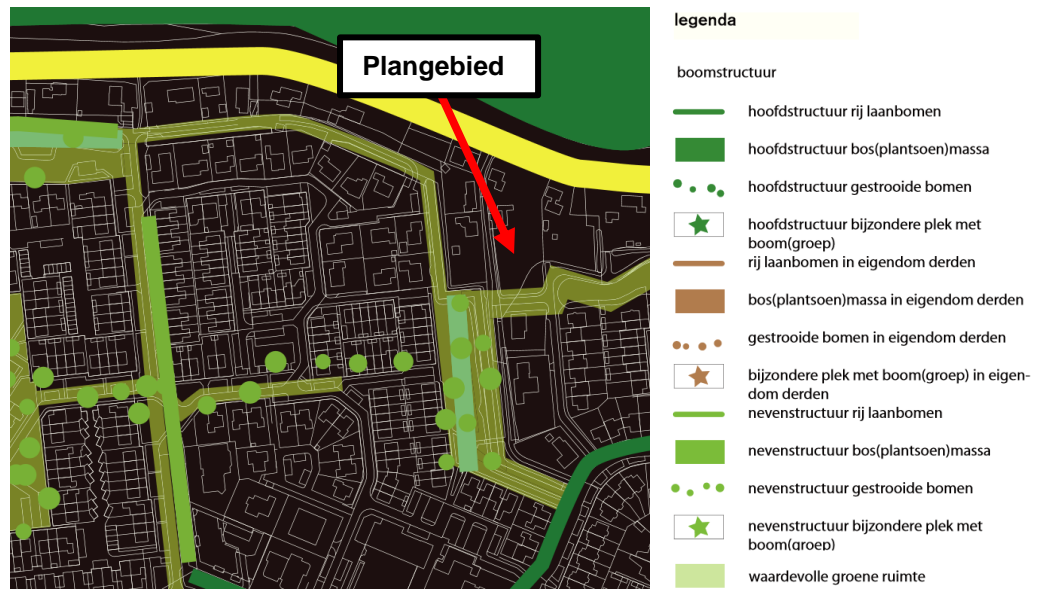
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

In hoofdstuk 4.6 'Watertoets' van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan op bovenstaande speerpunten.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 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. Het beleidskader voor het GSP is afgeleid van het GSP uit 1998. Op hoofdlijnen is dit beleid voortgezet en in onderliggend GSP overgenomen. Per kern is aangegeven wat de kwaliteit binnen het betreffende gebied is en waar eventuele verbeteringen liggen.



Afbeelding 16: Uitsnede groenstructuur kaart

Uitsluitend de zuidzijde van het plangebied is aangeduid als 'waardevolle groene ruimte'. De geplande woningen worden buiten dit waardevolle stuk groen gerealiseerd. Het onderhavige plan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de waardevolle groenstructuur ter plaatse. In het kader van de verbetering van het woon- en leefklimaat behoudt het plangebied de groene uitstraling. Het aanwezige groen wordt in hoeverre het mogelijk is voor de bouw van de woningen zoveel mogelijk behouden. Het groen wordt in goede staat van onderhoud teruggebracht.

3.5.2 Welstandnota

Op 29 maart 2011 is door de gemeente Werkendam de Welstandnota vastgesteld. In de welstandnota zijn vier welstandsniveaus opgenomen:

1. Niveau 1: Streng: Dit zijn gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld voor de kernen en het landschap. Verder is dit niveau van toepassing op gebieden met hoge cultureel-historische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde.
2. Niveau 2: Regulier: Dit zijn gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Dit niveau is van toepassing op de meest coherente woon-, werk- en leefomgevingen.
3. Niveau 3: Soepel: Dit niveau geldt alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte, zoals industrieterreinen of gebieden waar zeer bewust is gekozen voor een grote mate van vrijheid.
4. Niveau 4: Welstandsvrij: Deze gebieden zijn geheel welstandsvrij. Bouwwerken worden in deze gebieden niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel geldt hier de excessenregeling.

Voor grote delen van de kern van Sleenwijk geldt een welstandsvrij regime. Deze gebieden zijn in onderstaande afbeelding aangeduid met een lichtpaarse kleur. Het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied, waarvoor een welstandstoets noodzakelijk is. Het plangebied is gelegen in het karakteristieke deelgebied 'dijkbebouwing' langs het Hoekeinde. Karakteristiek voor dit deelgebied is de afwisseling tussen bebouwing en openheid en de grote verschillen in bebouwingsdichtheid. Elk pand is één voor één gerealiseerd. De bebouwing is daardoor qua vorm, massa, materiaal, kleur etc. verschillend van elkaar. De woningen dateren uit verschillende perioden.



Afbeelding 17: Uitsnede welstandsbeleid

Het is gewenst om in dit deelgebied de (historische) kenmerken te behouden, omdat ze een beeld geven van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarom gelden voor dit deelgebied gebiedsgerichte criteria:

Hoofdaspecten: Bebouwing en omgeving	
	De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
	Het ruimtelijk karakter dient gebaseerd te zijn op aanwezigheid van een dijk als ordenend element. De continuïteit van het dijkprofiel dient gewaarborgd te worden (aanaarden).
	Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden met variabele onderlinge afstanden is uitgangspunt. Slechts een geringe mate van herhaling is mogelijk.
	De huidige mate van openheid tussen twee bebouwingselementen of -complexen is leidend bij veranderingen.
	De bebouwing op één perceel dient tezamen een eenheid te vormen in kleur- en materiaalgebruik, architectonische uitwerking e.d.
	Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en in verschijningsvorm voldoende relatie te vertonen met de bestaande historische bebouwing en passen binnen de kenmerkende plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de dijk.
	Nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.
	Het onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ³ moet worden gehandhaafd en is bepalend voor nieuwe ontwikkelingen.
	Vrijstaande bijgebouwen dienen te worden gesitueerd op ruime afstand van de dijkvoet.
Deelaspecten: Massaopbouw, gevel en onderdelen	
	Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
	Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven. Kortom: De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
	De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
	De positionering en uitstraling van opbouwen en bijbehorende bouwwerken dient overeenkomstig de gebiedskarakteristiek te worden weergegeven en dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.
	Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.
	Gevelreclame aan panden met een commerciële functie dient ondergeschikt te zijn en binnen de structuur en de detaillering van de gevel te passen, waarbij de relatie tussen de begane grond en de verdiepingen zichtbaar moet blijven.

	Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
	Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
	De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
	De voorgevel van de hoofdmassa dient gericht te zijn op de openbare ruimte, waarbij de hoofdgebouwen met een representatieve gevel gericht dienen te zijn op deze openbare ruimte.
	Kleinschalige verspringingen van de voorgevel en goothoogte van de bebouwing onderling is gewenst.
Detailspecten: detaillering, kleur en materiaal	
	De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
	De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staat: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of licht pleisterwerk.
	Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm vergelijkbaar met traditionele materialen.
	Het gebruik van heldere, felle en contrasterende kleuren is niet toegestaan.
	Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.

De initiatiefnemer is voornemens het plangebied als twee afzonderlijke bouwkavels te verkopen. De toekomstige kopers dienen bij het ontwerp van de vrijstaande woningen te voldoen aan de bovenstaande gebiedsgerichte criteria. Wat betreft bouwmassa, kapvorm, mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik dient te worden aangesloten bij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de directe omgeving.

3.5.3 Bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' van de gemeente Werkendam, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 22 mei 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

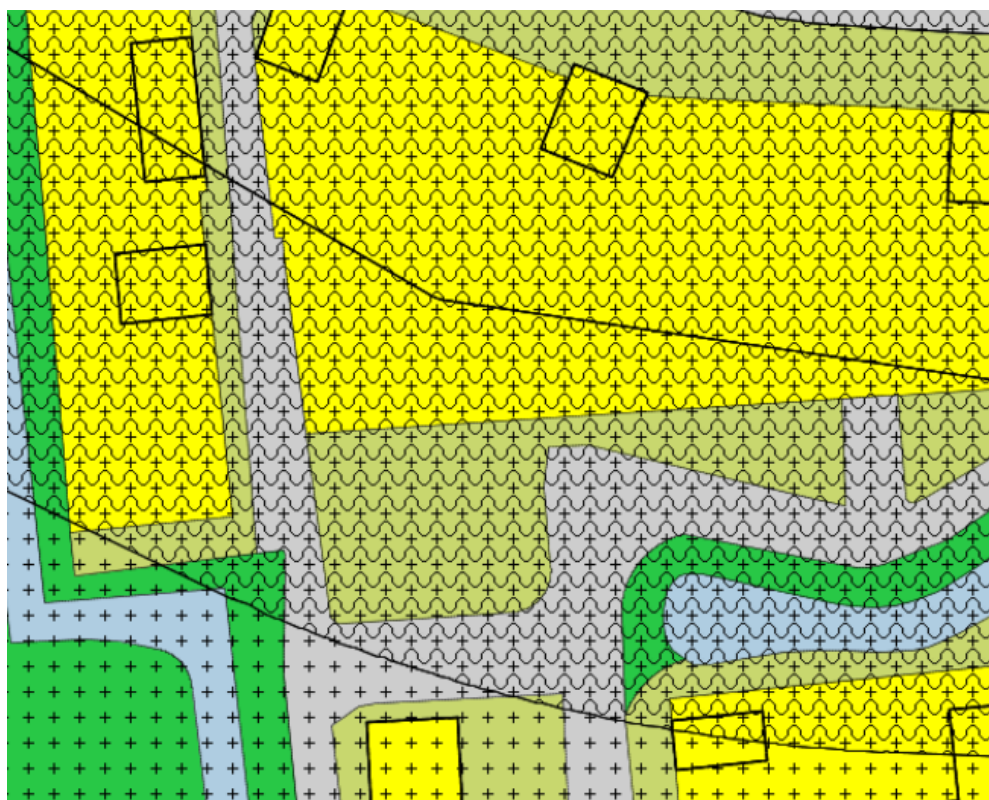
- Wonen;
- Tuin.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 5.
- Waterstaat – Waterkering.

En de gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.



Afbeelding 18: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'

3.5.4 Bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening 'Muggenschans''

Op 2 juli 2014 is de herziening van bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk, genaamd 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening Muggenschans' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast. Voor het onderhavige plangebied betekent dat:

- Het bestemmingsvlak 'Wonen' is vergroot;
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen;
- Ter plaatse van het bouwvlak zijn de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de maatvoeringsaanduidingen 'Maximum bouw- en goothoogte (m): 10 en 6' opgenomen.



Afbeelding 19: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening 'Muggenschans'

Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Sleeuwijk' en 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening Muggenschans'. Het bouwkvak heeft thans een woonbestemming met één bouwvlak, waarbinnen het mogelijk is om maximaal één vrijstaande woning te realiseren. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een tweede bouwvlak te worden opgenomen en dient het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' te worden vergroot.

3.6 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en regionale afstemming daarmee niet noodzakelijk.
- Het onderhavige plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en woon- en leefomgeving.
- Het plan sluit aan bij het regionale streven naar organische ontwikkelingen met kleine aantallen, waardoor het regionale/ dorpse karakter van de regio behouden blijft.
- Het plan draagt bij aan het regionale streven om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
- Bij de uitwerking van de vrijstaande woningen worden de gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota als uitgangspunt genomen.
- Het onderhavige plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Sleeuwijk' en 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening Muggenschans'.
- Het plan past binnen de gestelde beleidskaders.

4 Randvoorwaarden

4.1 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen

4.1.1 Spoorwegverkeerslawaai

In de gemeente Werkendam bevinden zich geen spoorlijnen. Het aspect spoorweglawaai hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bouwkaavel in twee kleinere bouwkaavels waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is milieuadviesbureau Adromi Groep uit Hendrik-Ido-Ambacht benaderd de akoestische situatie ter plaatse te beoordelen. Adromi Groep adviseert dat in deze situatie het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is:

- *Het bouwplan ligt niet binnen de geluidzone van de rijksweg A27. Immers, de locatie met het bouwplan is op ruim meer dan 900 meter van de rijksweg A27 gelegen. De geluidzone vanwege de rijksweg A27 bedraagt 600 meter.*
- *De wegen in het gebied rondom het bouwplan zoals het Hoekeinde, de Muggenschans en het Munnikenland hebben allen een maximumsnelheid van 30 km/uur. Wegen met deze maximumsnelheid hebben geen wettelijke geluidzone.*

Toetsing van de geluidbelasting van de hierboven vermelde wegen aan de relevante geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is verder nog beoordeeld of de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de wegen waaraan het bouwplan is gelegen ruimtelijke aanvaardbaar is. Het bouwplan bevindt zich aan een voor wegverkeer doodlopende straat (Muggenschans, tevens uitlopend in de Hoekeinde). Verkeer op het voor dit bouwplan relevante gedeelte van deze straat bestaat derhalve uit bestemmingsverkeer voor ten hoogste circa 10 adressen.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer (bestemmingsverkeer) zal gelet op voorstaande niet meer bedragen dan $L_{den} = 48$ dB hetgeen inhoudt dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer op het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai geen belemmeringen.

4.1.3 Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het bedrijventerrein 'Avelingen-Oost' te Gorinchem. Voor dit invloedsgebied is in het vigerend bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geldt een zone als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai noodzakelijk.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van Industrielawaai op de nieuwe woningen in kaart te brengen is door Adromi Groep uit Hendrik-Ido-Ambacht een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Nagegaan is of de voorkeursgrenswaarde vanuit de Wet geluidhinder van 50 dB(A)-etmaalwaarde op het bouwplan wordt overschreden en of het vaststellen van een hogere waarde (ten hoogste 55 dB(A)-etmaalwaarde) noodzakelijk is dan wel mogelijk is.

Gelet hierop is de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Avelingen-Oost berekend op het bouwplan. Deze geluidberekeningen zijn uitgevoerd door de zonebeheerder (Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (OZHZ) namens de gemeente Gorinchem).

Voor deze berekeningen zijn coördinaten van de rekenpunten die het bouwplan vertegenwoordigen verstrekt aan OZHZ. Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Avelingen-Oost op het bouwplan ten hoogste 49 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt.

OZHZ heeft aangegeven dat op de geluidzone nog circa 1 dB aan geluidruimte beschikbaar is. Zelfs met 1 dB extra wordt de 50 dB(A)-etmaalwaarde ter plaatse van de rekenpunten niet overschreden. Vaststellen van hogere waarden is derhalve niet noodzakelijk.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft geluidhinder Industrielawaai geen belemmeringen.

4.2 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (pm ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (pm ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg pm^{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.3 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's voor de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezige gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico (PR) groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer (Wm). Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

Beleidsvisie externe veiligheid 2017

In samenwerking met de gemeenten Aalburg en Woudrichem heeft de gemeente Werkendam de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld (op 19 december 2017 vastgesteld). In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals woningen. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. In de directe nabijheid van risicobronnen zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Vestiging van risicobronnen is alleen toegestaan op veilige locaties. In de Beleidsvisie externe veiligheid zijn kaders gesteld waar bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier mee dient te worden omgegaan.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten bevinden, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet. Belangrijk daarbij is dat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de vergunning op basis van de Wm. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen (Publicatierreeks Gevaarlijke Stoffen) beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen wegen gelegen die onderdeel uitmaakt van het Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen, zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader.

Involed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Involed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van de rivier de Boven-Merwede. De Boven-Merwede wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. Op de Boven-Merwede vindt uitsluiten regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} per jaar contour buiten de rand van het water. Gezien de geringe hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de Boven-Merwede en de bevolkingsdichtheid in Sleeuwijk ruim onder de 1500 per hectare blijft, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Toetsing plan aan standaardadvies veiligheidsregio

Een deel van de gemeente Werkendam is gelegen in het invloedsgebied van één of meerdere BRZO-bedrijven en/of van een spoorlijn, autoweg of buisleiding. De gemeente Werkendam dient voor ieder ruimtelijk besluit in het invloedsgebied het groepsrisico te verantwoorden. De veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies is van toepassing op:

1. Ontwikkelingen buiten de 750 m van een niet-categoriale Bevi-inrichting;
2. Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of een buisleiding;
3. Ontwikkelingen buiten de 30 m en tot een afstand van 200 m van een categoriale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding waarin geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan;
4. Kleine bestemmingsplannen behoudens ruimtelijke plannen waarin bijzonder kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt.

In een straal van 750 meter zijn geen niet-categoriale Bevi-inrichtingen gelegen. In een straal van 200 meter zijn geen categoriale Bevi-inrichtingen, spoorlijnen, autowegen, waterwegen of buisleidingen gelegen. Het onderhavige plangebied is gelegen op circa 400 m van de oever van de Boven-Merwede. Het onderhavige plan betreft een klein bestemmingsplan dat uitgaat van de realisatie van twee bouwkvavels voor de nieuwbouw van twee woningen. Op basis hiervan is het standaardadvies van toepassing op het onderhavige plan. Het standaardadvies is bijgevoegd in de bijlage.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de wijziging van de huidige tuinbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de splitsing van het bouwkwavel/nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. Om de kwaliteit van de bodem in relatie tot het beoogde gebruik in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen uit Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *‘Op het maaiveld en aan de uitkomende grond is zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op het terrein heeft ook nooit bebouwing bestaan. De kans op asbest in de bodem is op grond hiervan ingeschat als minimaal en om deze reden werd analytisch onderzoek hiernaar niet nodig geacht;*
- *De geroerde zandig kleiige bovengrond is licht verontreinigd met de parameters lood, zink en PAK. Deze verhoogde gehalten kunnen toegeschreven worden aan de aangetroffen puin- en kooldeeltjes;*
- *De slootdempingsgrond wijkt zintuigelijk niet af van de geroerde bovengrond op het overige terrein. Deze grond licht verontreinigd met lood en zink;*
- *In het grondwater zijn de gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn gangbare, niet relevante verhogingen.*

Aanbevelingen:

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor een eventuele woonbestemming.

NN: Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde bovengrond naar elders (bijvoorbeeld in geval van grondverbetering) dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. De bovengrond voldoet bij indicatieve toetsing aan dit Besluit aan klasse industrie vanwege het gehalte aan PAK. Er bestaat overigens geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.’

Beoordeling verkennend bodemonderzoek OMWB

Het verkennend bodemonderzoek is d.d. 14 juni 2017 beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). De conclusie en het advies van de OMWB betreft:

Met de in het rapport opgenomen conclusies en aanbevelingen kunnen wij gedeeltelijk instemmen.

De bodemkwaliteit van de locatie vormt mogelijk een belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

De antropogene bijmengingen (puin) geven aanleiding om de locatie aanvullend te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest. Zintuiglijk is geen asbest aangetoond op het maaiveld en in de grond. Aanbevolen wordt om dit analytisch te bevestigen conform de onderzoeksstrategie uit de NEN 5707 (Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond).

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.'

Asbestbodemonderzoek

Op basis van de beoordeling van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is het uitvoeren van een aanvullend asbestbodemonderzoek nodig. Door Linge Milieu bv is een indicatief asbest-bodemonderzoek uitgevoerd conform de actuele NEN 5707 richtlijnen. De conclusies uit het asbestbodemonderzoek luiden:

'Asbest mm, < 20 mm

Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het mengmonster van de verdachte grond.

Asbest mm, > 20 mm

Visueel is nergens asbestverdacht materiaal in de bovengrond of op het maaiveld aangetroffen.

Conclusie

Conclusie van het onderzoek is dat de (boven)grond van het terrein aan de Muggenschans in Sleeuwijk niet verontreinigd is met asbest.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen. Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

4.5 Brandveiligheid

Beleidskader

De gemeente Werkendam heeft in overleg met het Brandweercluster Lands van Heusden en Altena (Afdeling Risicobeheersing) een toetsingskader opgesteld waaraan in de ruimtelijke procedures dient te worden voldaan:

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

- a. Een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
- b. Zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
- c. Op doeltreffende wijze kunnen afwateren;
- d. Alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's.

2. Bluswatervoorziening

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Primaire bluswatervoorziening

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

Secundaire bluswatervoorziening

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

3. Brandweezorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialisme-spreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West Brabant)

Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

Op dit moment wordt door de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant een toolbox ontwikkeld die door gemeenten gebruikt kan worden om tot een acceptabel niveau van gelijkwaardige veiligheid te komen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

Onderzoek

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012, Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) en de Wet op Veiligheidsregio's. In het kader van het vooroverleg zal het plan worden voorgelegd aan het Brandweercluster Lands van Heusden en Altena (Afdeling Risicobeheersing), waarna eventuele opmerkingen worden verwerkt.

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan de voorwaarden wat betreft brandveiligheid.

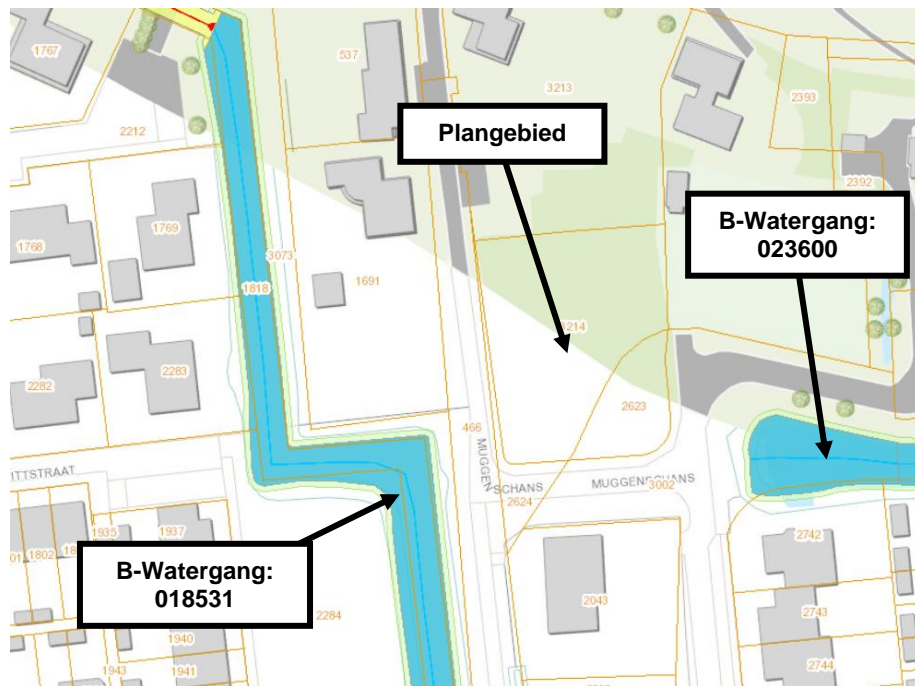
4.6 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Watergangen

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Werkzaamheden in de waterloop of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

In de directe omgeving bevinden zich twee B-waterlopen, 018531 en 023600. Voor deze B-watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter. De nieuwe vrijstaande woningen worden ruimschoots gerealiseerd buiten de beschermingszone.



Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170317-9-14852). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,2 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 0,3 meter boven straatpeil. De minimale drooglegging is bepaald door de benodigde ontwateringsdiepte en de opbolling tussen de ontwateringsmiddelen (o.a. sloten). De opbolling hangt af van de afstand tussen ontwateringsmiddelen en de karakteristieken van deze ontwateringsmiddelen, van de doorlatendheid van de grond boven en onder de ontwateringsmiddelen en van de af te voeren waterschijf.

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van verwerking op eigen terrein dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd per toename van het verhard oppervlak met 10.000 m². In geval van particuliere ontwikkelingen geldt in het stedelijk gebied een eenmalige vrijstelling van 500 m², indien deze nog niet eerder is benut.

Compensatieberekening

Het plangebied is thans volledig onverhard (braakliggend bouwkaavel). Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bouwkaavel voor een grote woning in twee kleinere bouwkaavels ten behoeve van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. De initiatiefnemer is voornemens het plangebied als bouwkaavels te verkopen. De twee geplande bouwkaavels hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1325 m². Ter plaatse van het zuidelijke bouwkaavel is een leidingtracé gelegen. Ter plaatse mag geen bebouwing worden gerealiseerd.

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Totaal bestaande situatie	0 m²
Nieuwe situatie	
Twee bouwkaavels (65% van totale oppervlakte van de bouwkaavels (1325 m ²))	862 m²
Totaal nieuwe situatie	862 m²
Particuliere vrijstelling	- 500 m²
Vershil	362 m² toename

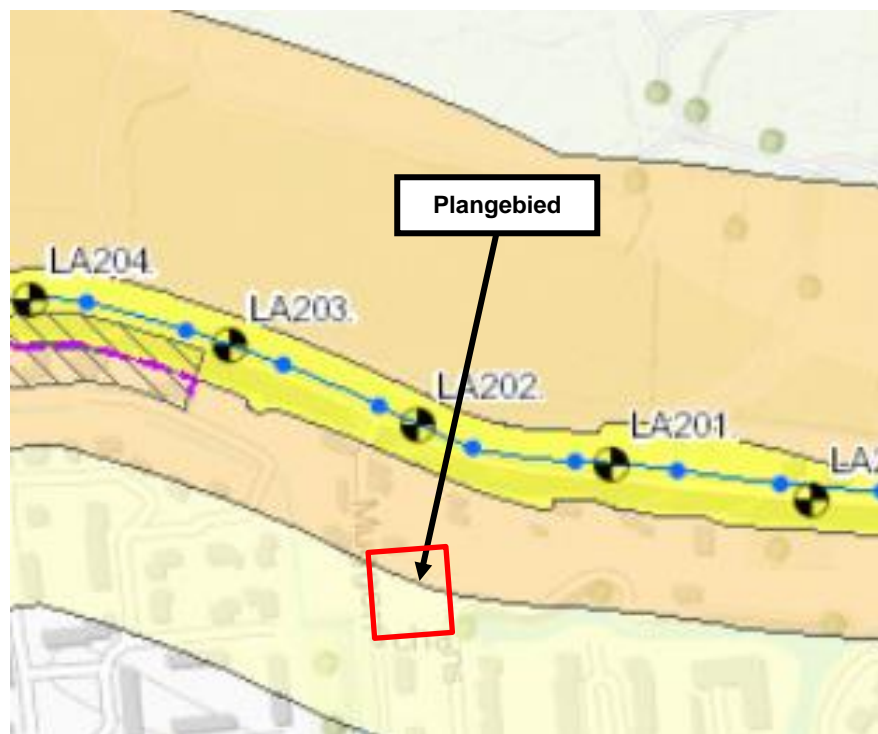
De benodigde waterberging bedraagt $362 \text{ m}^2 \times 0,0436 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 15,75 \text{ m}^3$. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,3 meter betekent dit een te realiseren waterberging van 53 m². De benodigde waterberging dient conform het beleid van het waterschap Rivierenland bij voorkeur binnen het plangebied te worden gerealiseerd. De beschikbare ruimte voor het realiseren van waterberging is echter nihil. Allereerst valt een aanzienlijk deel van het plangebied af door het leidingtracé dat over het plangebied loopt. In de bestaande situatie zijn op

ca. 15 meter afstand ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied twee watergangen gelegen. De tussenliggende gronden zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Het graven van een vijver is bovendien niet wenselijk. Een vijver is uitsluitend een buffer om het hemelwater tijdelijk langer vast te houden.

De situatie is beoordeeld door het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met het bovenstaande dat het realiseren van de benodigde watercompensatie binnen het plangebied niet mogelijk is. Om aan de watercompensatieplicht te voldoen worden de mogelijkheden voor de verbreding van de watergang(en) in de directe omgeving van het plangebied onderzocht. Dit zal nader worden uitgewerkt. De realisatie van de benodigde watercompensatie (53 m²) wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen in de beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. De Boven-Merwede en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Afbeelding 22: Uitsnede Legger Waterkeringen

De geplande vrijstaande woning op het noordelijke bouwperceel valt binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Ter bescherming van de primaire waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen.

De initiatiefnemer is voornemens het plangebied als twee bouwkavels te verkopen. De toekomstige koper van het noordelijke bouwperceel dient met de bouw van de woning en het bijgebouw rekening te houden met het Pvv. De onderkant van de fundering van de vrijstaande woning en het bijgebouw dient boven het Pvv te worden gerealiseerd. In geval hiervoor het terrein dient te worden opgehoogd, dient rekening te worden gehouden met de afwatering. De afwatering dient van de dijk af gerealiseerd te worden.

Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor de beschermings- en buitenbeschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone dijk – 1' en 'vrijwaringszone dijk – 2' te worden opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is echter gekozen om aansluiting te zoeken bij de vigerende bestemmingsplannen en derhalve de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op te nemen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bedrijfsbestemming te beperken.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee watergangen gelegen welke middels een duiker (Ø 500 mm) onder de weg (ten zuiden van het plangebied) met elkaar zijn verbonden. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden afgevoerd via een leiding op de put van de buisleiding en daarmee op het nabijgelegen oppervlaktewater.



Afbeelding 23: Duiker/buisleiding onder weg (incl. put)

Vuil water wordt afgevoerd via een door de initiatiefnemer nieuw aan te leggen gescheiden riolering welke wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel (waarop de omliggende bestaande woningen tevens zijn aangesloten). Dit zal nader worden uitgewerkt en ter beoordeling worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Werkendam. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Ten behoeve van het plan dient 53 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd. De realisatie van de benodigde watercompensatie wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna. In het onderhavige plan is sprake van werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Om de invloed van de geplande bouwwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft geen verblijfplaatsen of een andere essentiële betekenis voor soorten die behoren tot de beschermingsregimes habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. In de huidige situatie is het plangebied ongeschikt voor de rugstreepad, mogelijk bevolkt de soort het plangebied gedurende de bouwwerkzaamheden. Vleermuizen maken incidenteel gebruik van de locatie tijdens het foerageren. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. De bomen en overige vegetatie op de planlocatie zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreepad, vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *Voor rugstreepad dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein*

e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond.

De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Conclusie

De realisatie van twee woningen aan de Hoekeinde 46 en Muggenschans ong. te Sleeuwijk is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Indien de gestelde aanbevelingen strikt worden gevolgd wordt de kans op verbodsovertredingen zo goed als uitgesloten.

Gebiedsbescherming

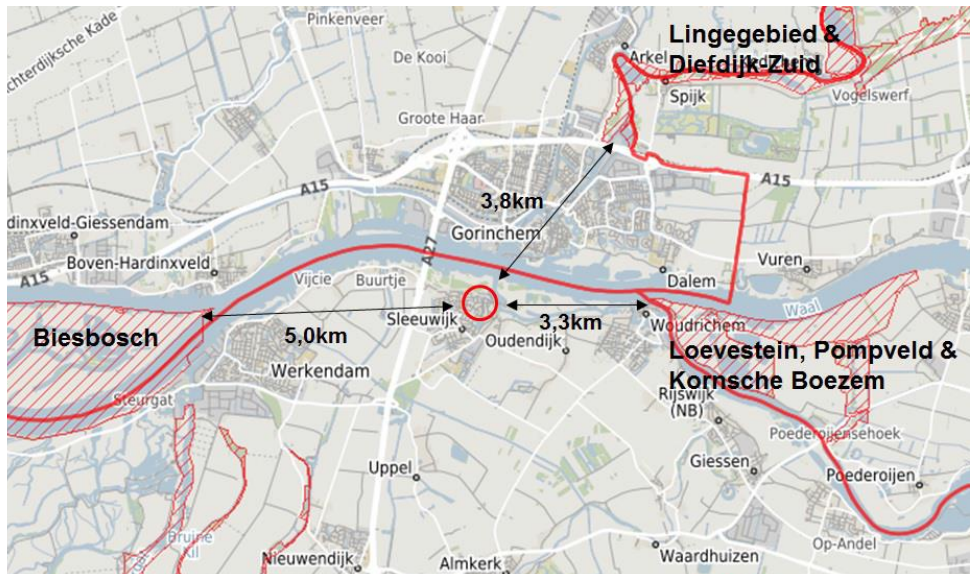
Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Natuurbeschermingswet. De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Natuurbeschermingswet vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Natuurbeschermingswet worden speciale beschermingszones en zogenaamde beschermde Natuurmonumenten aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige natuurwaarden in kaart te brengen is door Blom Ecologie tevens een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

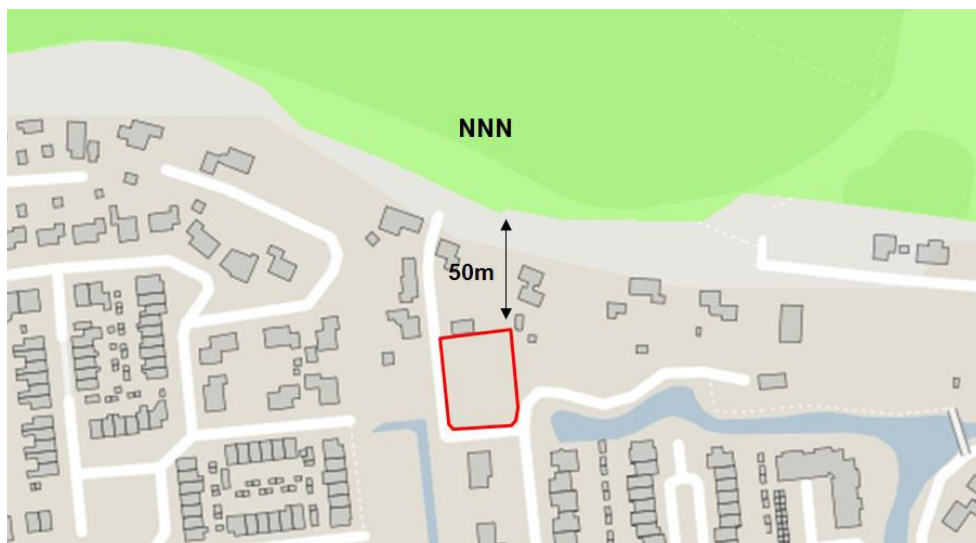
'De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 3,3km en meer liggen enkele Natura2000-gebieden. De planlocatie ligt op een afstand van 50m tot het Natuurnetwerk Nederland. De effecten van twee bewoonde perceel tussen andere woonpercelen resulteert niet in een permanent verhoogde stikstofdepositie. Tevens gelet op de hoeveelheid bebouwing en infrastructuur tussen de planlocatie en Natura2000-gebieden kan een permanent effect worden uitgesloten. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Conclusie

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.'



Afbeelding 24: Ligging plangebied in relatie tot Natura-2000 gebieden



Afbeelding 25: Ligging plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Het plan is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro). Indien de gestelde aanbevelingen strikt worden gevolgd wordt de kans op verbodsovertredingen zo goed als uitgesloten.

4.8 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in Land van Heusden en Altena, waaronder de gemeente Werkendam, hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door Archeologisch Adviesbureau RAAP.

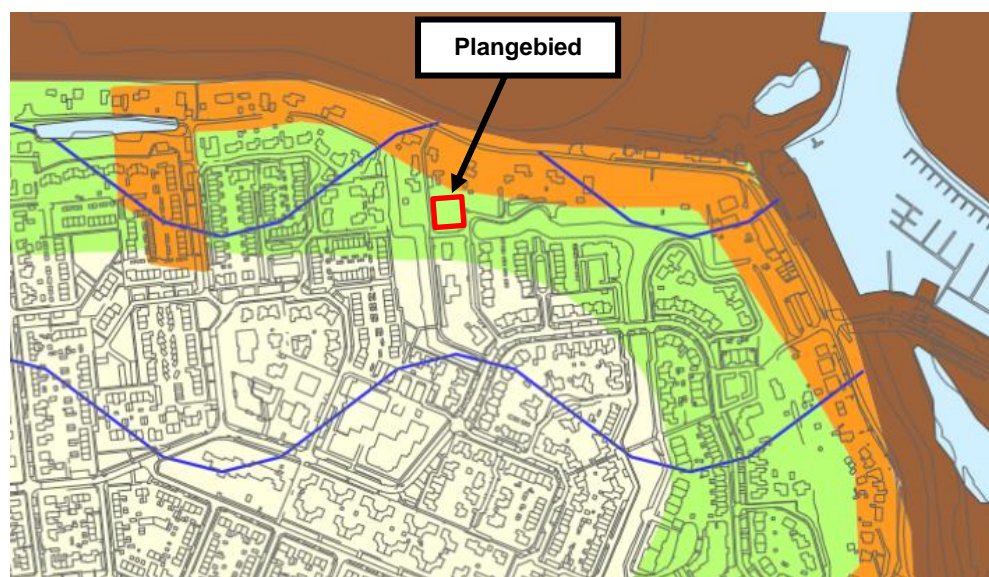
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodem verstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is te zien dat:

- Het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 3m-Mv is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 26: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is vertaald middels dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Bij bodemingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 3 meter beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bouwkaavel in twee kleine bouwkaavels waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor de nieuwbouw van de vrijstaande woningen is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m². Voor het bouwplan wordt echter niet dieper gegraven dan 3 meter beneden het maaiveld. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien zal voor de toekomstige bouw van de vrijstaande woningen het plangebied middels zand worden opgehoogd. Indien de toekomstige kopers dieper dan 3 meter onder het huidige maaiveld willen graven (b.v. het realiseren van een kelder onder de woning), dan dient men voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter bescherming van de archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 5' uit het vigerende bestemmingplan overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Indien dieper dan 3 meter onder het huidige maaiveld wordt gegraven dient voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.9 Cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Gemeentelijke erfgoedverordening

Op 27 september 2011 heeft de gemeenteraad van Werkendam de Erfgoedverordening 2011 gemeente Werkendam vastgesteld. In de erfgoedverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de instandhouding en aanwijzing van (gemeentelijke) monumenten, rijksmonumenten, beschermd gemeentelijke stads- of dorpsgezicht, archeologische verwachtingsgebieden en cultuurhistorische waardevolle objecten.

Erfgoedkaart

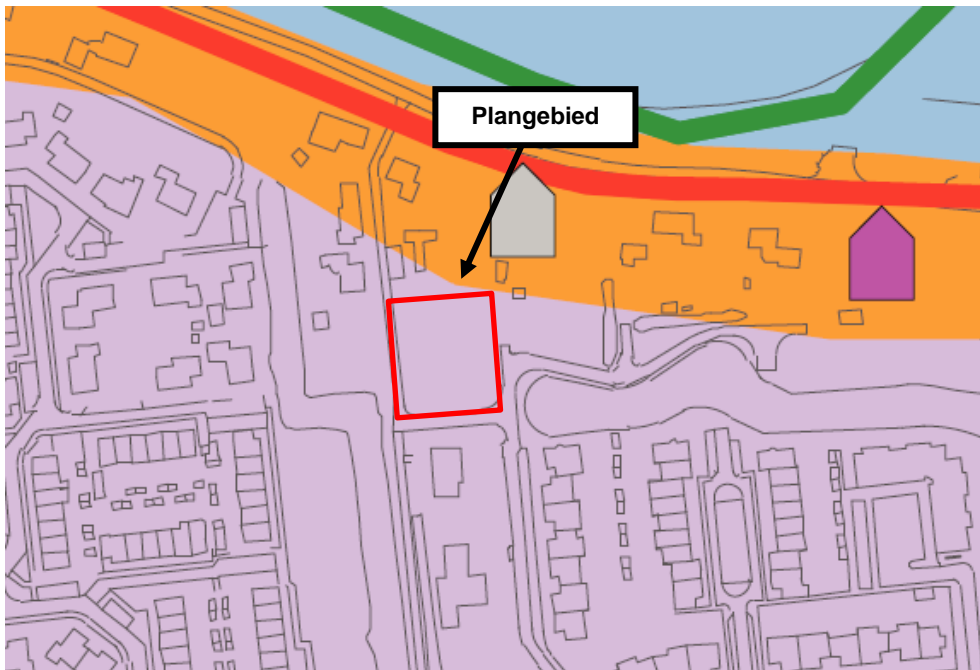
Naast de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart en Erfgoedverordening is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart wordt aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeld ondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen.

Onderzoek

Het dorp Sleeuwijk is ontstaan als kleine nederzetting op een hoger gelegen oeverwal van de Merwede. Als gevolg van overstromingen van de Merwede is men begonnen met het aanleggen van dijken, zogenoemde bandijken. Door deze dijken is het karakter van Sleeuwijk veranderd van een dorp op een oeverwal naar een dijkdorp. Door de bedijking is het binnendijkse gebied door de tijd steeds verder in ontwikkeling gebracht. In de 19^{de} eeuw maakte Sleeuwijk een sterke groei door als gevolg van de door Napoleon aangelegde Rijksweg van Parijs naar Amsterdam. Na de Tweede Wereldoorlog tot ongeveer de jaren '60 van de 20^{ste} Eeuw is het dorp Sleeuwijk in eerste instantie kleinschalig uitgebreid. Met name in het bebouwingslint langs het Hoekeinde en de Rijksweg werden kleine aantallen woningen gerealiseerd. Later werden grotere aantallen woningen gerealiseerd, omdat de waterhuishouding in het voorheen natte buitengebied verbeterde. In het open gebied tussen het Hoekeinde en de Rijksweg werden grote aantallen woningen gerealiseerd, waardoor Sleeuwijk een metamorfose heeft ondergaan van dijkdorp tot forensendorp. Historische landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken, als de Muggenschans, en bewoningssporen van vroegmiddeleeuwse bewoning zijn hierdoor nagenoeg verdwenen.

Het plangebied betreft thans een braakliggend bouwkveld in de overgangszone van het historische dijkland langs het Hoekeinde en de kern Sleeuwijk. De initiatiefnemer is voornemens het plangebied als twee afzonderlijke bouwkvelden te verkopen. De toekomstige kopers dienen bij het ontwerp van de vrijstaande woningen te voldoen aan de bovenstaande gebiedsgerichte criteria van de gemeentelijke Welstandsnota. Wat betreft bouwmassa, kapvorm, mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik dient te worden aangesloten bij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de directe omgeving. Hiermee is sprake van een passende en wenselijke ontwikkeling waarbij de cultuurhistorische waarden van het historische dijkland langs het Hoekeinde behouden blijven. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.2.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening is het plan getoetst aan de erfgoedkaart van de gemeente Werkendam. Op de gemeentelijke erfgoedkaart is te zien dat in het plangebied geen monumenten zijn gelegen, geen deel uitmaakt van een beschermd dorpsgebied en er geen sprake is van waardevolle stedenbouwkundige patronen.



Afbeelding 27: Uitsnede cultuurhistorische beleidsadvieskaart (Erfgoedkaart)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.10 Verkeer

Ontsluiting

In de nieuwe situatie zullen de bewoners van de vrijstaande woningen ieder een eigen perceelontsluiting hebben op de Muggenschans. Via de Muggenschans, de Munnikenland, het Hoekeinde en de Rijksstraatweg kan men het dorp Sleeuwijk verlaten. De Muggenschans betreft een voor autoverkeer doodlopende straat. Uitsluitend voor fiets- en voetverkeer kan men via de Muggenschans het Hoekeinde bereiken. Gezien het beperkte belang van deze straat voor de verkeerskundige structuur van het dorp is de Muggenschans geclassificeerd als straat met een woon- en verblijfsfunctie en geldt voor deze straat een maximum snelheid van 30 km/u.

Bij de verkaveling is rekening gehouden met de kabels en leidingenstrook welke over zuidelijke deel van het plangebied loopt. Deze zone zal worden vrijgehouden van bebouwing, waardoor het verleggen van de kabels en leiding niet noodzakelijk is. Door het vrijhouden van deze strook ontstaat er een verschil in oppervlakte van de twee percelen. Het vrijhouden van de strook zorgt voor een verbetering van de verkeersveiligheid (meer overzicht).

Parkeren

Het onderhavige plan gaat uit van de splitsing van een bouwkaavel in twee kleinere bouwkaavels ten behoeve van de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen.

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317. Uitgaande van het type 'koop, vrijstaand' liggend in de kern van Sleeuwijk, een weinig stedelijk gebied wordt uitgegaan van een minimale parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Dit betekent dat met 4 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid van Werkendam dienen per vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op ieder bouwkaavel worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met de verplichting tot aanleg en instandhouden van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de splitsing van een bouwkaavel in twee kleine bouwkaavels waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van hindergevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijk bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven/ instellingen en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven en/of instellingen gevestigd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven/instellingen in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

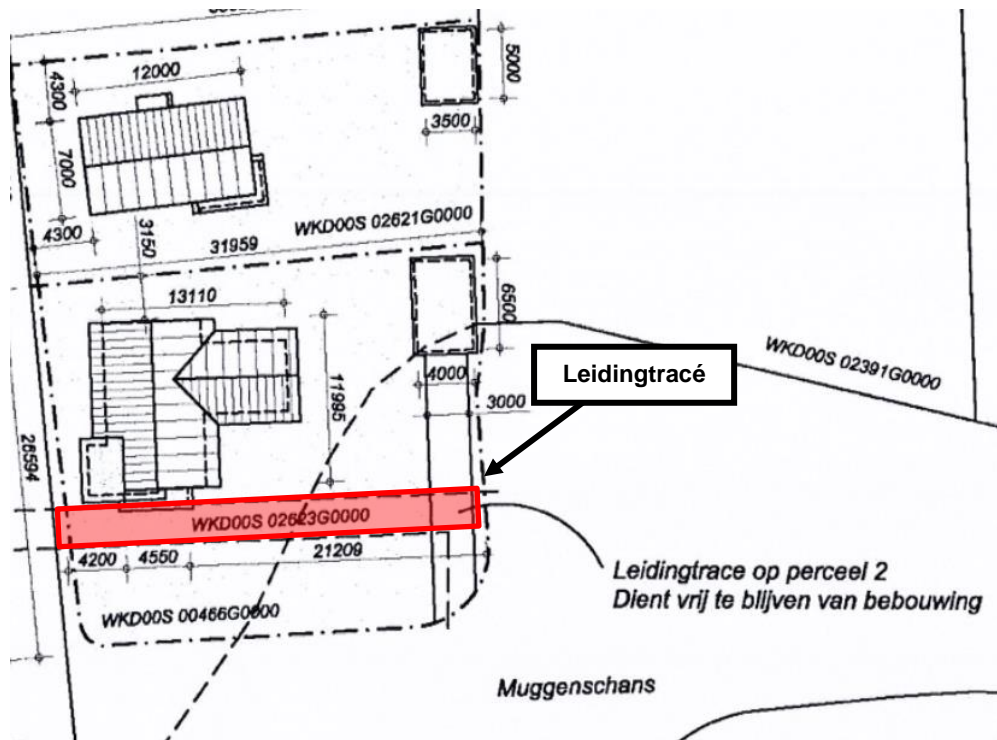
4.12 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Ten behoeve van het plan is een Klic-melding gedaan (meldnummer 17G280990). De Klic-melding is toegevoegd in de bijlage. Door het zuidelijk deel van het plangebied loopt een leidingtracé. De leidingen en kabels ter plaatse betreffen geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, hoofdkabels of hoofdrioolwatertransportleidingen. Bij de verkaveling van het plangebied is echter wel rekening gehouden met dit leidingtracé. De zone zal worden vrijgehouden van bebouwing, waardoor het verleggen van de kabels en leiding niet noodzakelijk is. Dit wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan (tuinbestemming). Gezien het geen hoofdaardgasleiding, rioolpersleiding of hoofdrioolwatertransportleiding betreft is het opnemen van een dubbelbestemming niet aan de orde. Verder zijn in het plangebied of de directe omgeving geen planologisch relevante leidingen zoals hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen.



Afbeelding 28: Leidingtracé aan de zuidzijde van het plangebied

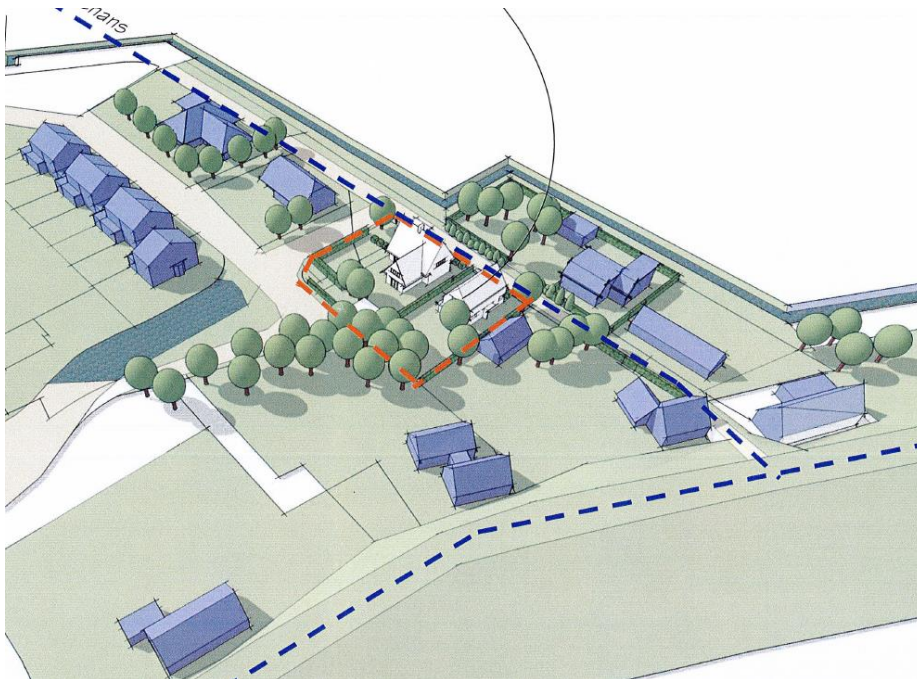
Conclusie

Bij de verkaveling is rekening gehouden met leidingtracé in het zuidelijk deel van het plangebied. De zone zal worden vrijgehouden van bebouwing, waardoor het verleggen van de kabels en leiding niet noodzakelijk is. Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Beoogde situatie

Het plangebied betreft thans een braakliggend bouwkvavel welke al geruime tijd te koop staat. In de huidige woningmarkt is echter onvoldoende vraag naar een bouwkvavel van dergelijke omvang. Wel hebben zich geïnteresseerden gemeld welke interesse hebben in een bouwkvavel van een kleinere omvang. Om aan te sluiten bij de actuele vraag in de woningmarkt wordt het huidige bouwkvavel gesplitst in twee kleinere bouwpercelen waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De initiatiefnemer is voornemens de grond als twee afzonderlijke bouwkvavels te verkopen. De toekomstige bewoners hebben de vrijheid om hun vrijstaande woning te ontwerpen binnen de gestelde kaders (o.a. welstand, beschermingszones etc.). De woningen worden gasloos gebouwd.



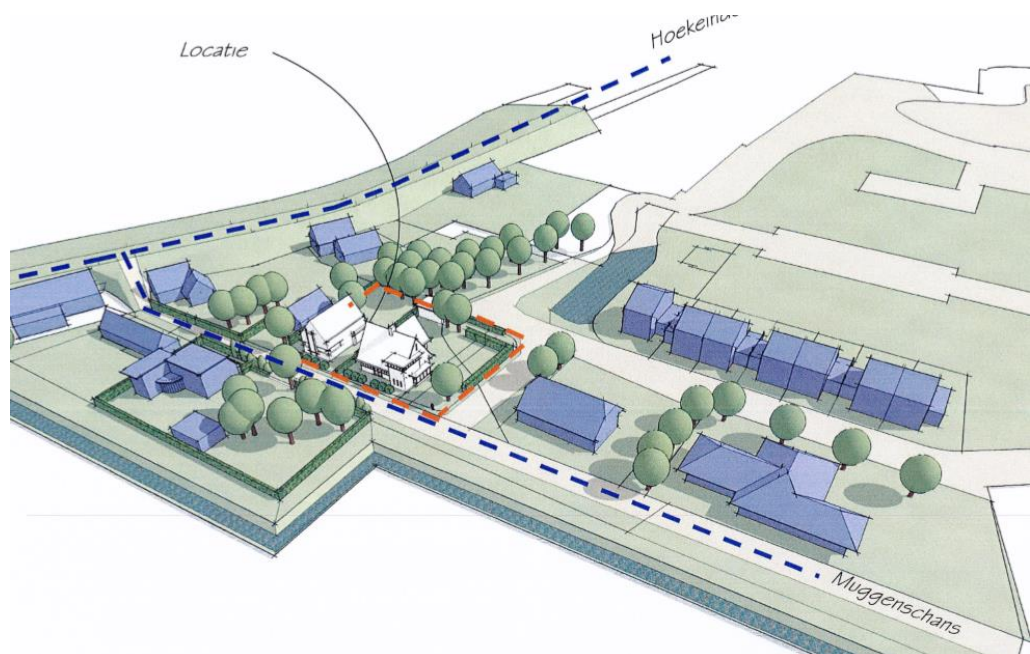
Afbeelding 29: Impressie beoogde situatie (splitsing bouwkvavels)

Bij de verkaveling is rekening gehouden met de kabels en leidingenstrook welke over zuidelijke deel van het plangebied loopt. Deze zone zal worden vrijgehouden van bebouwing, waardoor het verleggen van de kabels en leiding niet noodzakelijk is. Door het vrijhouden van deze strook ontstaat er een verschil in oppervlakte van de twee percelen. Het voordeel hiervan is dat door de kvavels in oppervlakte te laten verschillen er prijsdifferentiatie ontstaat, waardoor een bredere doelgroep kan worden aangesproken. Daarnaast zorgt het vrijhouden van de strook voor een verbetering van het straatbeeld en de verkeersveiligheid (meer overzicht).

Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Sleeuwijk' en 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening Muggenschans'. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het huidige bouwvlak en het woonbestemmingsvlak vergroot en wordt ter plaatse van het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' opgenomen. De maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouw- en goothoogte (m): 10 en 6 meter' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening Muggenschans'.

5.2 Stedenbouwkundig plan

In het kader van een goede ruimtelijke is in opdracht van de initiatiefnemer in de principeverzoekfase door ir. Frank Ruiters architect bna een bebouwingsstudie uitgevoerd naar de realisatie van twee vrijstaande woningen op deze locatie. Hieruit is gebleken dat het vanuit praktisch oogpunt mogelijk is om ter plaatse twee vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast is de realisatie van twee vrijstaande woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend op deze locatie gezien de directe omgeving hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen bestaat. In de directe omgeving ziet men een afwisseling van historische/ traditionele woningen en vervangende nieuwbouwwoningen. Het plangebied is gelegen in de overgangszone van het historische dijklint langs het Hoekeinde en de kern Sleeuwijk. In het dijklint ziet men voornamelijk vrijstaande woningen of boerderijvolumes. In de woonwijk aan de Muggenschans ziet men vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Vanuit welstands- en ruimtelijke kwaliteitsoogpunt is het wenselijk ter plaatse van het plangebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt aan te sluiten bij de historisch waardevolle bebouwing in het dijklint. Zowel de vervangende nieuwbouwwoningen als de traditionele woningen langs het Hoekeinde hebben overwegend een rechthoekige opzet en zijn zowel haaks als parallel aan de dijk gepositioneerd. De toekomstige kopers hebben dan ook de mogelijkheid om de vrijstaande woningen zowel haaks als parallel aan de Muggenschans/het Hoekeinde te realiseren. De hoofdgebouwen zijn overwegend opgebouwd uit bakstenen gevels met een steenachtige dakbedekking of riet als dakbedekking en hebben daarmee een landelijke en traditionele dorps uitstraling. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan. De gebruikte kleuren voor o.a. gevelstenen, overstekken, kozijnen, deuren zijn over het algemeen ingetogen. In de historische lintbebouwing ziet men meer ingetogen architectonische detailleringen aan de gevels (o.a. sierlijke metselverbanden, rollagen, raamluiken en/of uitbouwen waaronder erkers). De toekomstige kopers dienen bij het ontwerp van de vrijstaande woningen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria van de gemeentelijke Welstandsnota. De vrijstaande woningen dienen wat betreft bouwmassa, kapvorm, mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de traditionele bebouwing in de directe omgeving.



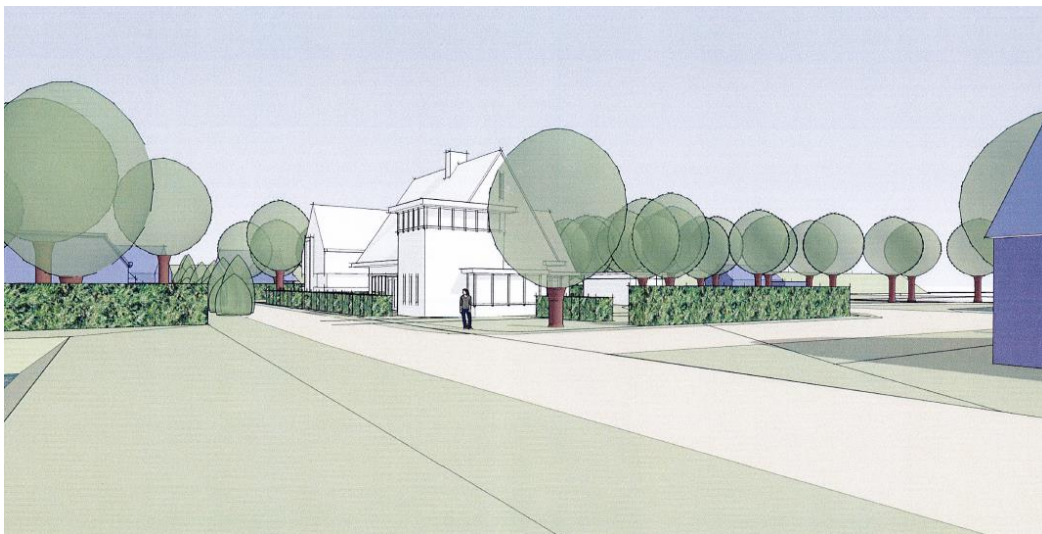
Afbeelding 30: Impressie nieuwe situatie



Afbeelding 31: Impressie straatbeeld Muggenschans



Afbeelding 32: Impressie straatbeeld vanaf Muggenschans (dijkzijde)



Afbeelding 33: Impressie straatbeeld vanaf Muggenschans (dorpszijde)

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Sleeuwijk, Hoekeinde 46/Muggenschans' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Sleeuwijk, Hoekeinde 46/Muggenschans' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de planregels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Sleeuwijk, Hoekeinde 46/Muggenschans' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Sleeuwijk' en 'Kern Sleeuwijk, reparatieherziening Muggenschans' van de gemeente Werkendam. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Analoge plankaart

Wonen

Ter plaatse plangebied wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' vergroot ten koste van de huidige tuinbestemming. Ter plaatse van het woonbestemmingsvlak wordt een vergroot bouwvlak opgenomen met de bouwaanduiding 'vrijstaand', de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'maximum bouw- en goothoogte (m): 10 en 6' en de aanduiding 'figuur gevellijn'. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. Ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen maximaal twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de maatvoerings- aanduiding 'maximum bouw- en goothoogte' mag de aangegeven maximale bouw- en goothoogte niet worden overschreden. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De woningen dienen in of gericht naar de aanduiding "figuur gevellijn" geplaatst te worden. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken en de maximaal toegestane bouw- en goothoogten van de bijbehorende bouwwerken zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Tuin

Aan de straatzijde (Muggenschans) van het plangebied en ter plaatse van het leidingtracé zal in aansluiting op de vigerende bestemmingsplannen de bestemming 'Tuin' behouden blijven. In de regels is vastgelegd dat binnen de bestemming 'Tuin' onder voorwaarden uitbreidingen van de woning zijn toegestaan. Ter plaatse van het leidingtracé mag geen bebouwing worden gerealiseerd.

Waarde – Archeologie 5

Ter bescherming van de archeologische waarden is, conform de vigerende bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waarbinnen bouw- en sloopwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder dat daarvoor voorafgaand een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Waterstaat – Waterkering

Het plangebied valt deels binnen de beschermings- en buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. Ter bescherming van de primaire waterkering blijft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ongewijzigd.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG

8.1 Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Werkendam bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners.

Vanaf 31 augustus 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Kern Sleeuwijk: Muggenschans” gedurende 3 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzage legging kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie kenbaar maken. In het kader van het vooroverleg is het plan tevens voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Rivierenland en de Regioarcheoloog.

In de periode van ter inzage legging zijn er geen inspraakreacties, maar wel twee vooroverlegreacties ontvangen.

1. Regioarcheoloog (d.d. 12 september 2017)
2. Waterschap Rivierenland (d.d. 20 september 2017)

De vooroverlegreacties zijn beantwoord in de Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg. De Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg is toegevoegd in de bijlage. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties zijn de enkele wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan doorgevoerd en is een ambtelijke wijziging toegevoegd.

8.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de initiatiefnemer het plan besproken met de omwonenden.

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.