



# Bestemmingsplan

Toelichting

Kern Sleeuwijk: Oudland van Altenastraat 20 A

Gemeente Werkendam

# BESTEMMINGSPLAN

Kern Sleeuwijk: Oudland van Altenastraat 20 A

Gemeente Sleeuwijk

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Inhoud              | : Toelichting                                   |
| IDN-nummer          | : NL.IMRO.0870.02BP1140KSOVALTSTR.VA01          |
| Projectnummer       | : 125-018                                       |
| Profitmanagernummer | : P170796                                       |
| Opdrachtgever       | : Werkendamse Projectontwikkelings Maatschappij |
| Opsteller           | : ir. G.P.A. Willems                            |
| Status              | : vastgesteld                                   |
| Datum               | : 3 juli 2018                                   |



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01

## INHOUD

BLZ

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                      | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen.....                              | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied.....      | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan .....             | 2         |
| 1.4      | Opzet van de toelichting .....             | 2         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>               | <b>3</b>  |
| 2.1      | Inleiding .....                            | 3         |
| 2.2      | Historische ontwikkeling .....             | 3         |
| 2.3      | Beschrijving planlocatie en omgeving ..... | 3         |
| 2.4      | Planopzet.....                             | 4         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                  | <b>5</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                          | 5         |
| 3.2      | Provinciaal beleid.....                    | 6         |
| 3.3      | Regionaal beleid .....                     | 9         |
| 3.4      | Beleid waterschap .....                    | 11        |
| 3.5      | Gemeentelijk beleid .....                  | 12        |
| <b>4</b> | <b>RANDVOORWAARDEN.....</b>                | <b>15</b> |
| 4.1      | Algemeen.....                              | 15        |
| 4.2      | Geluid .....                               | 15        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit .....                       | 16        |
| 4.4      | Externe veiligheid .....                   | 17        |
| 4.5      | Brandveiligheid .....                      | 20        |
| 4.6      | Bodem .....                                | 22        |
| 4.7      | Water .....                                | 22        |
| 4.8      | Flora en fauna.....                        | 27        |
| 4.9      | Archeologie.....                           | 28        |
| 4.10     | Cultuurhistorie .....                      | 30        |
| 4.11     | Verkeer en parkeren .....                  | 30        |
| 4.12     | Bedrijven en milieuzonering.....           | 31        |
| 4.13     | Kabels en leidingen.....                   | 32        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>           | <b>33</b> |
| 5.1      | Algemeen.....                              | 33        |
| 5.2      | Planregels.....                            | 33        |
| 5.3      | Bestemmingen.....                          | 33        |
| <b>6</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>   | <b>35</b> |

**7 OVERLEG ..... 36**

7.1 Overleg met overlegpartners ..... 36

7.2 Overleg met omwonenden ..... 36

7.3 Zienswijzenprocedure ..... 36

**8 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING ..... 37**

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Digitaal wateradvies

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Ecologische quickscan

Bijlage 5 Tussentijdse resultaten vleermuizenonderzoek



## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de planologische basis te leggen voor: het omzetten van de kantoorbestemming in een woonbestemming voor 3 woningen op de locatie Oudland van Altenastraat 20a/b. Het bestaande winkel-/kantoorpand zal worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Ter plaatse van het gesloopte kantoorpand alsmede de aangrenzende tuin worden twee vrijstaande burgerwoningen opgericht. Per saldo worden er dus 2 woningen toegevoegd.

De gemeente Werkendam heeft per brief d.d. 16 augustus 2017 aangegeven bereid te zijn hieraan medewerking te verlenen door het geldende bestemmingsplan te herzien. De gemeente geeft aan dat er wel rekening mee moet worden gehouden, dat:

- voor de realisatie van de 2 woningen de aankoop van een strook gemeentegrond noodzakelijk is;
- een bestaand (riool)leiding tracé onder de aan te kopen strook gemeentegrond loopt;
- bij elke nieuwe woning 2 parkeerplaatsen op eigen erf dienen te worden gerealiseerd.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Werkendam, binnen de bebouwde kom van Sleeuwijk ter plaatse van de Oudland van Altenastraat 20a/b. Sleeuwijk ligt aan de Boven-Merwede, schuin tegenover Gorinchem en tussen de westelijk gelegen kern van Werkendam en de oostelijk gelegen kern van Woudrichem. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld) in groter verband (bron: google maps)

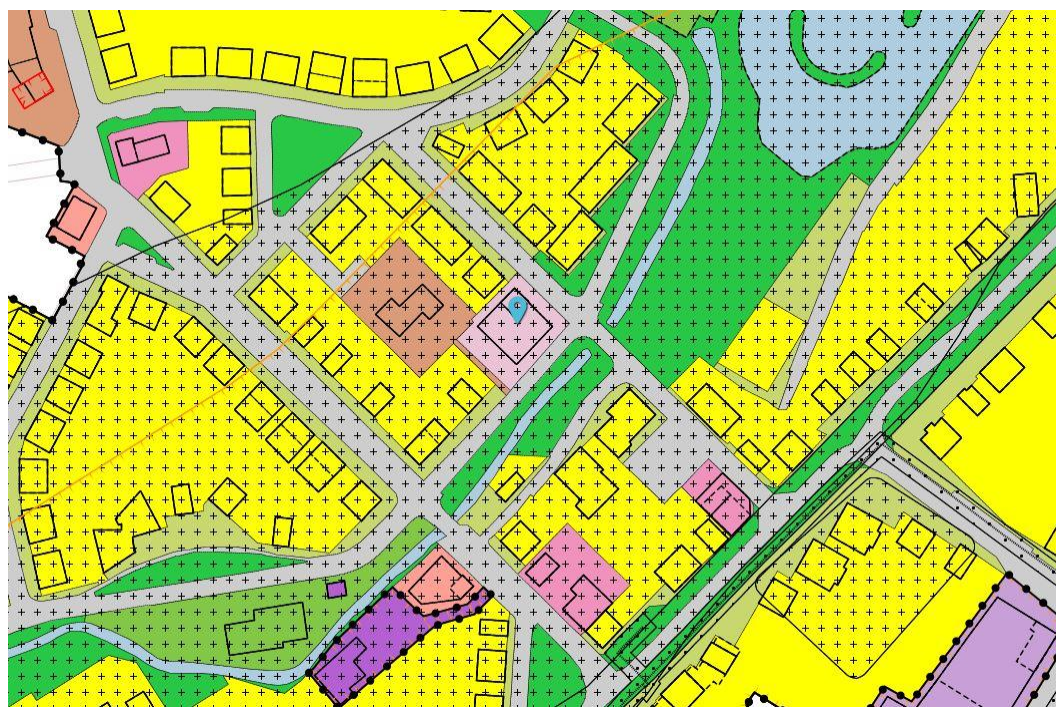


### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan zorgt voor een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' voor de percelen kadastraal bekend als Kerkeinde, sectie W nummers 1818, 1842 en 1933 (deels).

Het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' is op 22 mei 2012 door de gemeenteraad van Werkendam vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk. De percelen met nummer 1818 en 1842 hebben hierin de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Het perceel met nummer 1933 is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De bouw van twee extra woningen is op grond van deze regels ter plaatse niet mogelijk.

Teneinde de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan vereist.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan*

### 1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg. In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt een korte omschrijving van het geldende beleid weergegeven van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische aspecten uiteengezet. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid.

## **2 PLANBESCHRIJVING**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk staat de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan beschreven. Ten behoeve van een algemeen beeld wordt allereerst ingegaan op de historische ontwikkeling van de kern Sleeuwijk, waarin het plangebied is gelegen. Daarna wordt ingegaan op de beschrijving van het plangebied en omgeving waarin aandacht is voor de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur, de cultuurhistorische waarden en de functionele opzet. Tot slot volgt een beschrijving van het beoogde woningbouwplan.

### **2.2 Historische ontwikkeling**

Sleeuwijk maakt historisch deel uit van het Land van Altena en werd gedurende een lange periode bestuurd vanuit Woudrichem. Sinds 1815 maakte Sleeuwijk deel uit van de gemeente De Werken en Sleeuwijk. In 1950 ging de toen 4218 inwoners tellende gemeente op in de gemeente Werkendam. Uit de rechtsbronnen van Woudrichem blijkt dat Sleeuwijk al in 1307 bestond. Haar ontwikkeling dankt het dorp aan de ligging langs de belangrijke verbinding naar het verderop gelegen veer, dat eeuwenlang de zuidelijke oever van de Waal met Gorinchem verbond. De oudste vermelding van het 'vere tote Sleewijc' dateert uit 1327 uit een afschrift van de Leenkamer Holland, en daarmee is het één van de oudste veren van Nederland. Archeologische bewoningssporen zijn nauwelijks bekend, met uitzondering van sporen van vroeg-middeleeuwse bewoning bij de Roef. Het dorp bestaat grotendeels uit 20e-eeuwse woonwijken. De oudste bebouwing is te vinden langs het Hoekeinde en de Rijksstraatweg." In 1589 werd de kerk van Sleeuwijk verwoest toen de dijk van de Boven-Merwede werd doorgestoken. Later werd deze kerk weer hersteld. In 1594 werd in opdracht van Willem van Oranje, de Muggenschans gebouwd, alsmede Fort De Werken, op de plaats waar later Fort Altena zou komen. Deze schans werd sinds het begin van het Twaalfjarig Bestand, 1609, niet meer gebruikt. Tot in de 2e helft van de 20e eeuw was de schans nog enigszins zichtbaar. Thans is de schans niet meer zichtbaar.

### **2.3 Beschrijving planlocatie en omgeving**

Het plangebied ligt aan de Oudland van Altenastraat, op de hoek met de Vlietstraat. De locatie wordt veelal omringd door burgerwoningen. Ten noordwesten van de planlocatie is een brandweerpost gesitueerd. Ten zuidoosten bevindt zich een groenstrook, rondom de watergang Bijtelskil.

Het noorden van de planlocatie wordt begrensd door een reguliere halfvrijstaande woning, zoals die aan weerszijden van de Oudland van Altenastraat ten noorden van de planlocatie zijn gesitueerd.



Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Oudland van Altenastraat en de geschakelde enkellaags woningen aan de Griendweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de vrijstaande woning aan de Griendweg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Vlietstraat en de daarachter gelegen Bijtelskil met aangrenzende oevers. Aan de overzijde van de Bijtelskil bevinden zich aan de Vlietstraat diverse dubbellaagse appartementengebouwen voorzien van een plat dak.

Het plangebied zelf bestaat uit een (enkellaags) voormalig winkel-/kantoorpand met plat dak, dat reeds geruime tijd leeg staat. De gronden rondom het pand zijn volledig verhard. Ten noorden van het pand bevindt zich de aangebouwde dubbellaagse voormalige bedrijfswoning met kleine voortuin. Het noordwestelijk gedeelte van de planlocatie is in gebruik als tuin en wordt aan de straatzijde middels een geschoren haag van de Vlietstraat afgescheiden.

## 2.4 Planopzet

Met het voornemen wordt het voormalige winkelpand in zijn geheel (omvang ca. 375 m<sup>2</sup>) gesloopt. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Ter plaatse van het gesloopte winkelpand en de aangrenzende tuin worden een tweetal vrijstaande woningen opgericht. Eén woning is gericht op de Oudland van Altenastraat en de andere woning is gericht op de Vlietstraat. De voorgevelrooilijn van beide woningen sluit aan op de rooilijn van de huidige bebouwing.

Voor onderstaande opzet is gekozen vanuit de grootte en ligging van de percelen, alsmede de ruimtelijke context met omliggende woongebouwen. Voor de nieuwe woningen geldt conform de omliggende woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. Bij iedere nieuwe woning worden tevens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.



Afbeelding: impressie inrichtingsschets plangebied

### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Onderhavig rijksbeleid kent geen doorwerking voor deze partiële herziening.

##### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderhavig besluit kent geen doorwerking voor deze partiële herziening.

##### 3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Deze partiële herziening maakt in totaal 3 woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in planologische zin sprake is van toevoeging van 2 woningen. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Op basis van vaste rechtspraak wordt de toevoeging van twee woningen niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft aldus niet verder in de toelichting van dit bestemmingsplan te worden uitgewerkt.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiele herziening 2014*

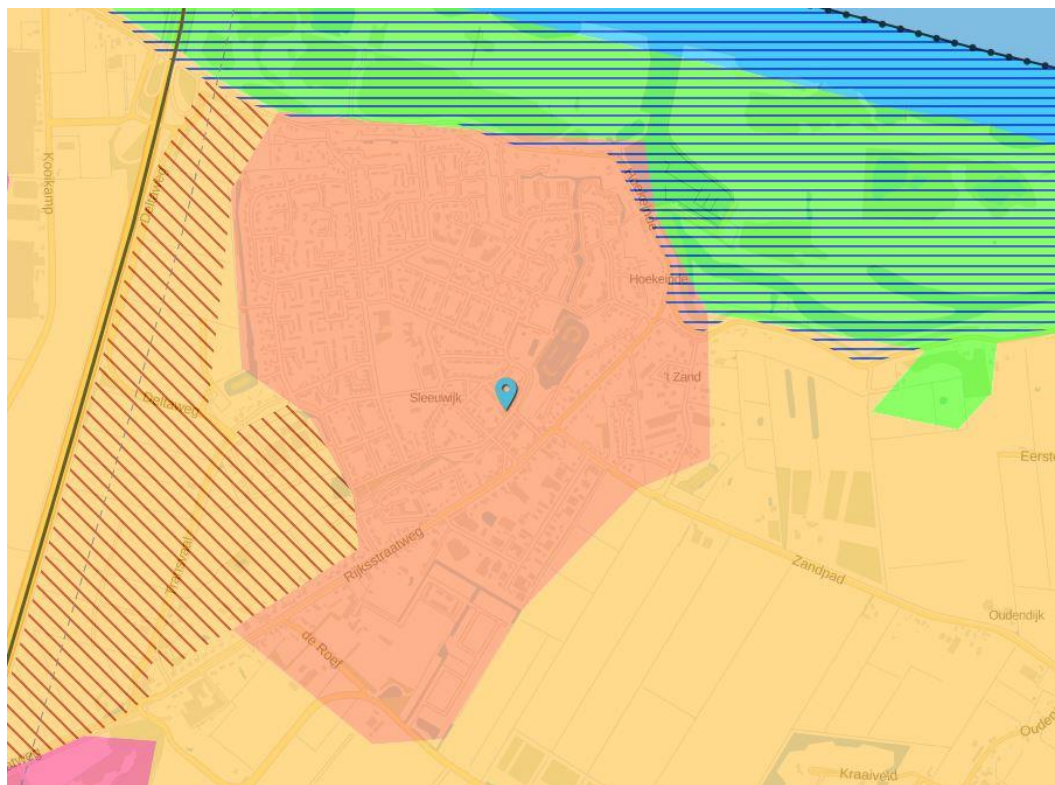
De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 7 februari 2014 gedeeltelijk herzien. De visie geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant tot en met 2025. De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- 'groen-blauwe structuur';
- 'landelijk gebied';
- 'de stedelijke structuur' en tenslotte;
- 'de infrastructuur'.

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden, zoals Sleeuwijk, vraagt de provincie aandacht voor een goede

ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie vraagt verder om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.



*Sleeuwijk en daarmee tevens het plangebied is op de structurenkaart van de structuurvisie aangeduid als 'Kernen in landelijk gebied'.*

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de planologische toevoeging van twee woningen in het stedelijk gebied welke passend wordt geacht binnen de woningbouwprogrammering. Het plan is dan ook niet strijdig met de uitgangspunten die in de provinciale structuurvisie zijn opgenomen.

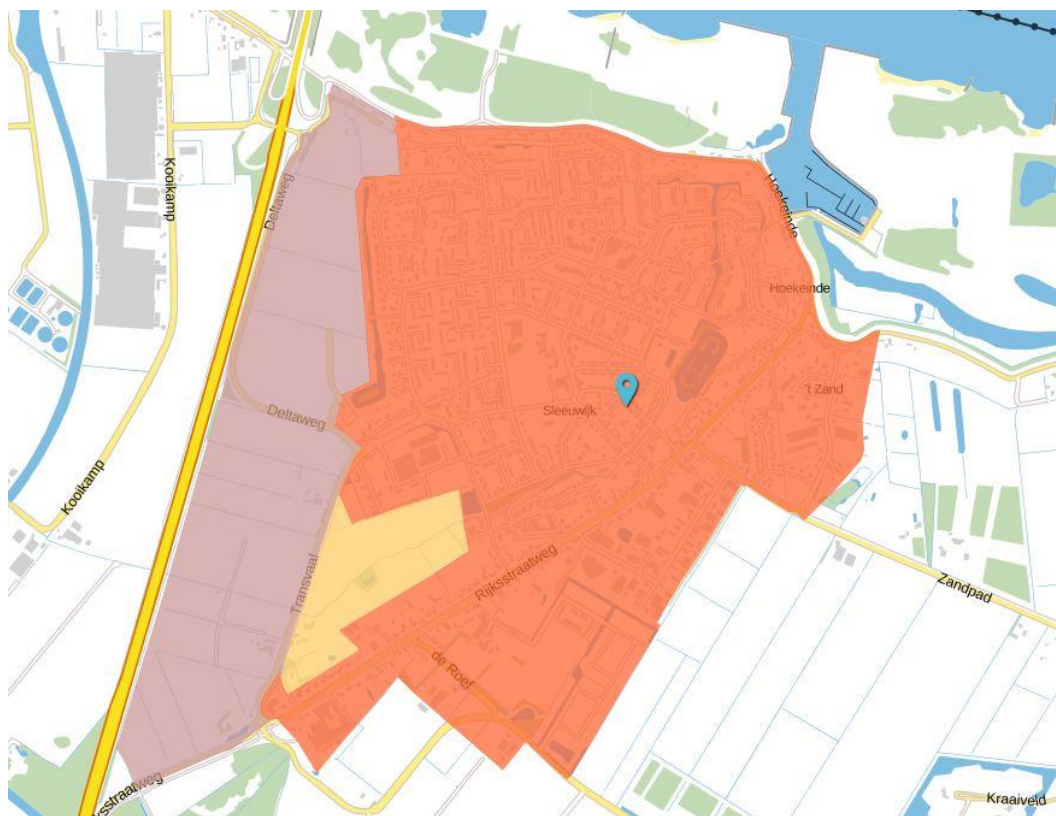
### 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (Vr) is reeds op 19 maart 2014 in werking getreden, maar in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld. Daarnaast vindt jaarlijks een kaartaanpassingsronde plaats.

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De kern van Sleeuwijk en het daarin gelegen plangebied wordt in de Verordening aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen een dergelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen, aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties, regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied.



Afbeelding: ligging plangebied in bestaand stedelijk gebied (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De provincie vraagt gemeenten hierbij om bij ruimtelijke afwegingen het principe van *zorgvuldig ruimtegebruik* toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

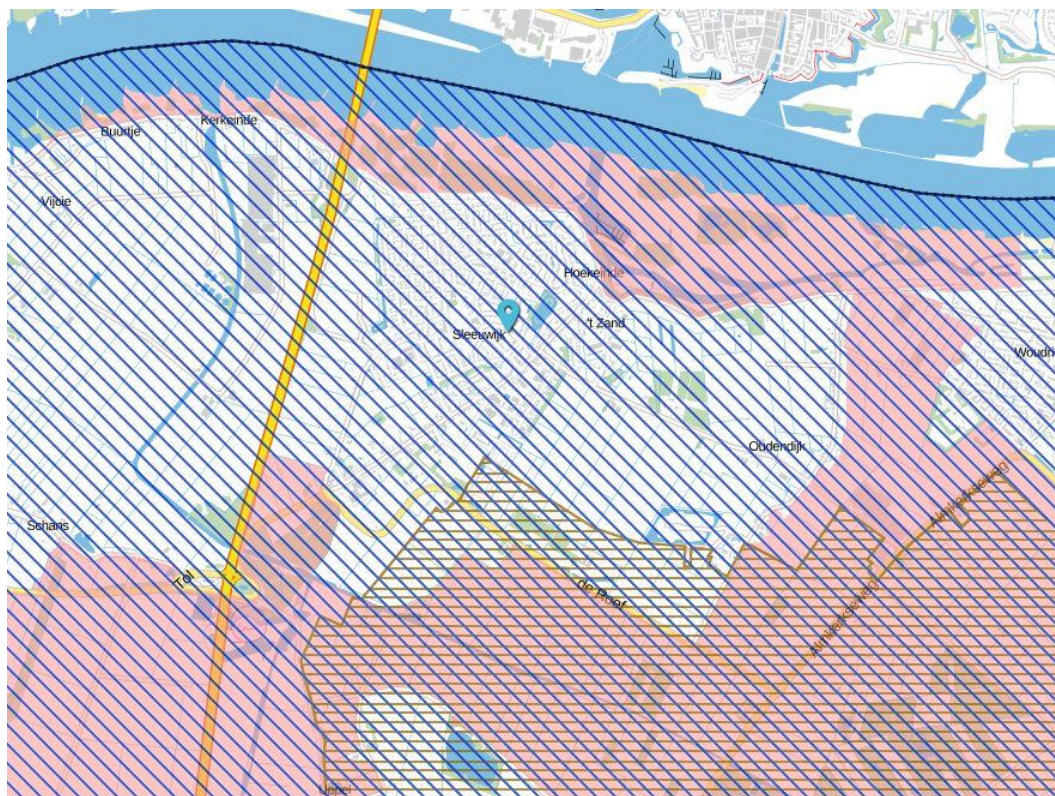
Het bestemmingsplan gaat uit van intensivering ofwel hergebruik van bestaand bebouwd gebied. Ter plaatse van een voormalig winkel-/kantoorpand temidden van woonbebouwing worden met dit plan twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit is in lijn met het uitgangspunt van intensivering van bestaand bebouwd gebied. Het plan is hiermee niet in strijd met de regels van de Verordening.

#### Nieuwe Hollandse Waterlinie

Uit de themakaart cultuurhistorie van de verordening ruimte blijkt dat het plangebied in een zone ligt die is aangeduid als 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het provinciaal cultuurhistorisch belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang. Het



gaat om erfgoed dat belangrijk is voor de regionale identiteit. Vanuit provinciaal oogpunt is dit beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie vormt in deze geen belemmering. In onderstaande is een afbeelding van themakaart cultuurhistorie opgenomen, met daarop nader geduid de ligging van het plangebied.



Afbeelding: themakaart cultuurhistorie verordening ruimte met ligging plangebied in aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Plus 'Land van Heusden en Altena'

De Structuurvisie Plus 'Land van Heusden en Altena' is een gezamenlijke structuurvisie van de gemeenten Aalburg, Werkendam, Woudrichem en het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch. Het document is op 27 oktober 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam. Met het plan wordt beoogd om een aantal knelpunten gezamenlijk op te lossen. Oplossingen worden gezocht voor de allocatie van bedrijven, het waterbeheer binnendijs, de ruimtevraag voor de waterafvoer in de benedenrivieren, de hinder voor bewoners van de verkeerssituatie langs de A27 en de bouw van voldoende en goede woningen.

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



Onderdeel van de Structuurvisie Plus is de plankaart. Op deze kaart zijn onder meer de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de kernen aangegeven. Door middel van contouren is per kern de afweegbare ruimte voor nieuwe stedelijke functies gedefinieerd.

Voor Sleeuwijk wordt primair getracht de bijzondere relatie met de rivier te versterken. Dit impliceert:

- versterking van het centrum;
- versterking ruimtelijke kwaliteit en (in bescheiden mate) functionele betekenis;
- versterking van de relatie met de kern van de rivier;
- versterken van de kwaliteiten van de uiterwaarden, zowel natuurontwikkeling als recreatieve kwaliteiten: wandelen in de natuur, ontwikkelen (en opschonen) van (jacht)havens en veerpont.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een tweetal nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk en geeft daarbij invulling aan de woonwensen en leefbaarheid van de kern. Betreffende ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Plus.

### 3.3.2 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van Werkendam de regionale woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Deze regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016-2019.

De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. De eigenschappen van de bewoners bieden ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.

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

In de woonvisie zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten goed aan op de lokale cultuur en de vraagstukken voor de komende jaren. Er wordt ingezet op een andere manier van sturing.

De gemeenten willen minder zelf bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen zullen de gemeenten toetsen aan de principes en vervolgens die ontwikkelingen toelaten, dan wel stimuleren, die daaraan het beste tegemoet komen.

De woonvisie zal tweejaarlijks worden herijkt, inspeliend op de dynamiek in het brede woondomein.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit toevoeging van 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 alsmede het regionale streven om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

### 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 woningbehoefteprognose 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 herontwikkeling van een leegstaand winkelpand. Na sloop van het pand kunnen vervolgens twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De twee woningen passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

## 3.4 **Beleid waterschap**

### 3.4.1 *Waterbeheersplan*

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op realisering van twee vrijstaande woningen ter plaatse van een te slopen winkel-/kantoorpand. Het voornemen leidt niet tot ingrijpende wijzigingen in de waterhuishouding.

### 3.4.2 Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het voornemen leidt niet tot wijzigingen of aanpassingen met betrekking tot watergangen en eventueel bijbehorende obstakelvrije beschermingszones.

## 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 fragment groenstructuurplan (plangebied in rode contour)

De watergang met oevers ten zuiden van de planlocatie zijn als nevenstructuur aangeduid.

Het voornemen leidt niet tot wijziging en/of aantasting van de waardevolle groenstructuur.

### 3.5.2 *Waterplan Werkendam 2008-2015*

De gemeente Werkendam heeft samen met het Waterschap Rivierenland een waterplan ontwikkeld voor de kernen van de gemeente Werkendam.

Het hoofddoel van het gemeentelijke waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem dat voldoet aan de Europese en landelijke normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente.

In het waterplan zijn concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden. Belangrijke nevendoelstellingen zijn:

- Het afstemmen van waterbeleid binnen en buiten de gemeente, zodat de stedelijke wateropgaven gerealiseerd worden de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.
- Het vergroten van het maatschappelijk bewustzijn van water; daartoe worden bij de uitvoering van het plan waar mogelijk bewoners betrokken.
- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging en de doorwerking daarvan in de ruimtelijke ordening en (meerjaren)begrotingen van beide partijen. Kosteneffectiviteit en laagst mogelijke kosten zijn hierbij voorwaarden.

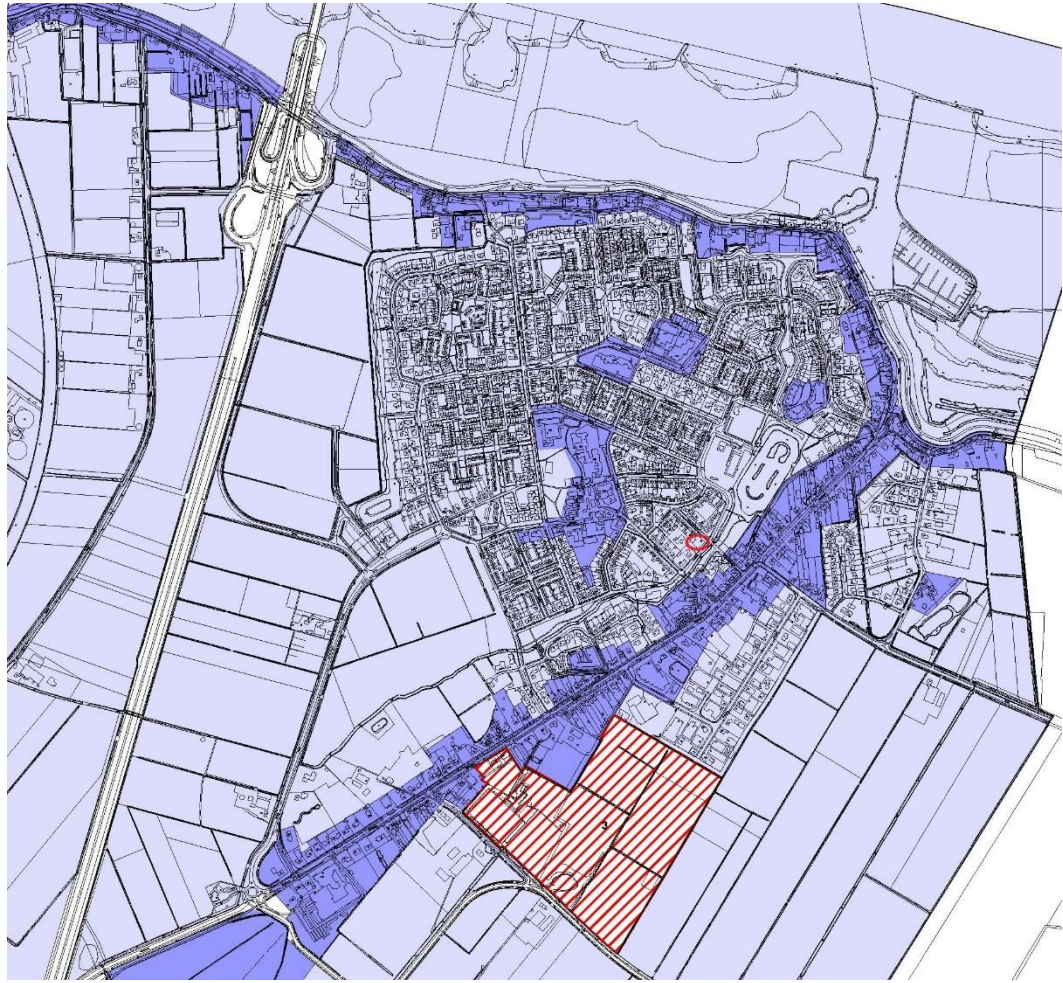
De watergangen binnen Sleeuwijk liggen als een ring om de oude kern heen, maar niet alle verbindingen zijn aanwezig. Het grootste gedeelte van Sleeuwijk voert via de Bijtelskil af naar het landelijk gebied. Sleeuwijk bevat weinig open water. De afvoer loopt voor het grootste gedeelte via de Bijtelskil. Langs de Bijtelskil liggen ook de volkstuinten, waar regelmatig wateroverlast is door een slechte ontwatering en een geringe drooglegging. Binnen het watersysteem zijn er geen mogelijkheden om de wateroverlast of de kans hierop te verkleinen. In de Bijtelskil ligt het accent op natuur en is de ambitie om het ecologisch streefbeeld zoveel mogelijk stroomopwaarts door te trekken.

Het planvoornemen heeft betrekking op realisering van 2 extra woningen binnen de bebouwde kom van Sleeuwijk ter plaatse van een te slopen winkelpand. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding van de gemeente.

### 3.5.3 *Welstandsnota*

Op 29 maart 2011 is een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Voor grote delen van de kern van Sleeuwijk geldt een welstandsvrij regime. Binnen het plangebied is ook sprake van een welstandsvrij regime. In welstandsvrije gebieden worden bouwwerken niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.





Afbeelding fragment Welstandsnota Sleeuwijk (plangebied in rode contour)



## 4 RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld. Indien er beperkingen uit het plan voortvloeien naar aanleiding van één van de aspecten, dan is hier in dit plan als randvoorwaarde rekening mee gehouden. Een en ander betekent dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het criterium van een 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 4.2 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt welke geluidsbronnen in of de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn en wat de geluidbelasting is voor woningen en andere geluidgevoelige gebouwen. Op basis van de Wet geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee moet worden gehouden:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorweglawaaï en
- industrielawaaï.

#### 4.2.1 *Spoorweglawaaï*

In de gemeente Werkendam bevinden zich geen spoorlijnen. Het aspect spoorweglawaaï hoeft derhalve voor onderhavig plangebied niet nader onderzocht te worden en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

#### 4.2.2 *Wegverkeerslawaaï*

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen binnen de onderzoekszones van omliggende wegen.

Onderhavig plangebied, waaronder de bouwvlakken van de beoogde woningen, zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Rijksstraatweg. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, waarin de geluidbelasting op de gevel (gevelbelasting) is berekend ten gevolge van het omliggende wegennet voor het jaar 2017+ 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is bepaald wat de cumulatieve belasting ter hoogte van het bouwproject is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Dit rapport is als bijlage in de toelichting opgenomen.

Uit de resultaten van het akoestisch rapport blijkt dat ten gevolge van de Rijksstaatweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan wordt overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de omliggende akoestisch relevante wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Griendweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op vier gevels van het bouwplan met maximaal 7 dB. Daarnaast wordt de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Oudland van Altenastraat op twee gevels van het bouwplan met maximaal 7dB overschreven.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aanvullende berekening van de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Deze berekening dient te worden toegevoegd bij de definitieve bouw aanvraag, nadat de bouwplannen definitief zijn. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid niet tot belemmeringen leidt en wordt voldaan aan de gestelde juridische bepalingen met betrekking tot de geluidzone – weg in dit bestemmingsplan, maar dat wel een aanvullende berekening van de geluidwering van de gevel noodzakelijk is.

#### 4.2.3 *Industrielawaai*

In het plangebied zijn geen inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. De locatie is tevens niet gelegen in een geluidzone van een bedrijf of bedrijventerrein.

Omdat in het onderhavige bestemmingsplan wordt voorzien in de bouw van twee woningen buiten een geluidzone vormt het aspect Industrielawaai geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### 4.3 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Hierbij zijn tevens op 15 november 2007 het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: het Besluit) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: de Regeling) in werking getreden. Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project na de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt. Als aangetoond wordt dat een project niet meer bedraagt dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie, behoeft het het project niet te worden getoetst aan de grenswaarden en is het inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. De grens van de bouw van woningen ligt bij 1500 woningen.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van slechts twee extra woningen mogelijk maakt, wordt op grond van het voornoemde geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

## **4.4 Externe veiligheid**

### *4.4.1 Algemeen*

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is onder meer verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid (Revi). In het Bevi zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ingevolge artikel 5, eerste en tweede lid van het Bevi neemt het bevoegd gezag bij de vaststelling van een bestemmingsplan, de hierin genoemde grenswaarden in acht en wordt rekening gehouden met de richtwaarde, zoals genoemd in artikel 8, tweede lid. Het dient te gaan om plannen die de bouw of vestiging van kwetsbare objecten toelaten.

Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht onbeschermd persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeluk met gevaarlijke stoffen.

### *4.4.2 Beleidsvisie externe veiligheid 2017*

De gemeente Werkendam heeft in samenwerking met de gemeenten Aalburg en Woudrichem een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld, die naar verwachting op 19 december 2017 door de raad zal worden 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. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toe te staan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid.

#### 4.4.3 Plangebied

In het plangebied zijn géén (potentiële) risicobronnen aanwezig. Hieronder wordt aangegeven of, en zo ja welke (potentiële) risicobronnen in de besluitvorming betrokken moeten worden.



Afbeelding risicokaart.nl (met globale ligging plangebied blauw gemarkeerd)

#### Inrichtingen

Op basis van voorgaande afbeelding van de risicokaart externe veiligheid blijkt dat er binnen de kern Sleeuwijk drie risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

| inrichting                   | adres        | object                          | afstand tot plangebied |
|------------------------------|--------------|---------------------------------|------------------------|
| Sleeuwijk Yachting           | Hoekeinde 24 | propaantank                     | 765 meter              |
| Stichting Zwembad Bijtelskil | Griendweg 18 | opslag chloorbleekloog          | 140 meter              |
| GOS Station                  | De Roef 1a   | gasdrukmeet- en reguleerstation | 840 meter              |

Betreffende inrichtingen bevinden zich op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze inrichtingen. De risicovolle inrichtingen vormen dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### Wegen

Binnen de gemeente Werkendam is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. In het plangebied zelf vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over de A-27 (gelegen op ca. 1,1 km) vinden dergelijke transporten wel plaats. Op basis van de regeling Basisnet heeft dit wegvakgedeelte van de A-27 een veiligheidszone cq. plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar van 12 meter, gemeten vanaf het midden van de weg.



Het invloedsgebied bedraagt op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport 355 meter aan weerszijden van de weg. Daarnaast kent de A-27 een Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 30 meter. Het plangebied is gelegen buiten de veiligheidszone, het PAG en het invloedsgebied van de A-27.

Voor alle overige wegen binnen de gemeente is in de beleidsvisie externe veiligheid 2017 gesteld dat op geen van de gemeentelijke transportroutes sprake is van een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast kan zonder nader onderzoek gesteld kan worden dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Bij nieuwe kleinschalige ontwikkelingen nabij deze wegen, zoals onderhavig voornemen, behoeft geen inzicht te worden gegeven in het groepsrisico.

#### Vaarroutes

Ten noorden van de kern Sleeuwijk ligt de Boven Merwede, die onderdeel uitmaakt van het Basisnet Water. De vrijwaringszone bedraagt 25 meter.

Op deze vaarroute vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. De persoonsgebonden risicocontour (PR) wordt hierbij bepaald door het plasbrandaandachtsgebied. In dit verband is er geen sprake van een PR-contour buiten de rand van het water ofwel de PR-contour blijft gezien vanuit het water binnendijs.

Voor wat betreft het groepsrisico (GR) ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Boven Merwede kan het volgende worden opgemerkt. Gelet op de geringe hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de Merwede en dat de bevolkingsdichtheid in Sleeuwijk ruim onder de 1500 per hectare blijft is een verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

#### Buisleidingen

Binnen de kern Sleeuwijk ligt op ca. 800 meter afstand van de planlocatie een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (Z-542-02) met een werkdruk van 40 Bar en een uitwendige diameter van 168 mm. Rondom de leiding is geen plaatsgebonden risiciocontour aanwezig. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt conform de beleidsvisie externe veiligheid 2017 70 meter. De planlocatie is derhalve niet gelegen in de plaatsgebonden risiciocontour danwel het invloedsgebied.

#### Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft een standaard verantwoording groepsrisico ontwikkeld aansluitend aan het standaard advies van de Veiligheidsregio.

Dit standaardadvies kan worden toegepast voor ruimtelijke ontwikkelingen op meer dan 750 meter afstand van een niet-categorale Bevi-inrichting en op meer dan 200 meter afstand van een categorale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding.

Onderhavig plangebied voldoet aan voorgaande en valt derhalve onder de werking van het standaardadvies, zie ook onderstaande afbeelding zone indeling beleidsvisie externe veiligheid.



Legenda

- 30 meter zone (vanaf categoriale installaties, buisleidingen & transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties en transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

*Fragment zone-indeling standaardadvies veiligheidsregio met planlocatie rood gemarkeerd*

### Conclusie

Onderhavig voornemen heeft betrekking op realisering van 2 extra burgerwoningen binnen de bebouwde kom van Sleeuwijk. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of van infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen. Op grond van het voornoemde wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid géén belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.5 Brandveiligheid**

### *4.5.1 Regelgeving*

De gemeente Werkendam heeft met de het Brandweercluster Land van Heusden en Altena afgesproken het toetsingskader dat het cluster hanteert in het bestemmingsplan op te nemen.

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:

1. 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;
2. 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
3. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
4. alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's;

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 60m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

Brandweezorgnorm

**Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialismespreidingsplan 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.

#### Plangebied

De planlocatie is gelegen op 15 meter afstand van de Bijtelskil, die dienst kan doen als bluswatervoorziening. Daarnaast bevindt zich de brandweerpost Sleeuwijk 30 meter ten noorden van het plangebied en is de bestaande en nieuwe bebouwing op 7 meter van de openbare weg gesitueerd. Gelet op bovenstaande kan op de planlocatie aan de gestelde normen van de brandweer worden voldaan.

## **4.6 Bodem**

Bij het toekennen van een bestemming aan de grond is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygienische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het is bijvoorbeeld in strijd met een goede ruimtelijke ordening om gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden te plannen op gronden die verontreinigd zijn.

Om inzicht te verkrijgen in de milieuhygienische kwaliteit van de bodem is voor onderhavig plangebied, waarin een bestemming voor drie woningen is voorzien, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen (dd. juli 2017). Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### Resultaten

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- In de bovengrond is een lichte verontreiniging met lood en zink aangetroffen; deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;
- In de venige ondergrond zijn alle parameters in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Voor barium is dit een gangbare, niet relevante lichte verhoging.

Op grond van bovenstaande resultaten leidt het aspect bodem niet tot belemmeringen voorgenomen bestemmingswijziging. De onderzochte bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde gebruiksfunctie.

## **4.7 Water**

### *4.7.1 Algemeen*

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

#### 4.7.2 Huidige situatie

##### Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd op een oeverwal in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse ligt op circa 0,1 meter - NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat uit rivierkleigronden, te weten kalkloze poldervaaggronden, hoofdzakelijk bestaande uit zavel of klei. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de toplaag bestaat uit matig humeus kleiig fijn zand. Daaronder werd humusarm lichtbruin zand aangetroffen en vervolgens kleiige veen en daaronder humeuze klei.

##### Grondwater

Ten tijden van de grondwateropname (20 juni 2017) bevond het grondwater zich blijkens het uitgevoerde bodemonderzoek op 1,40 m -mv.

De gemiddelde grondwaterstand ligt waarschijnlijk aanzienlijk hoger, aangezien ter plaatse van de kleigronden de grondwaterstand normaliter hoger ligt dan het waterpeil in de watergang en daarnaast vaak sprake is van opbollende grondwaterstanden. De zuidelijk gelegen watergang heeft een zomerpeil van 1,30 m -NAP.

De horizontale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is noordwestelijk gericht.

##### Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van de planlocatie bevindt zich op ca. 15 meter ten zuiden van de planlocatie een A-watergang.

##### Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van het te slopen pand wordt momenteel via het riool afgevoerd. Het hemelwater ter plaatse van de aangrenzende tuin infiltreert momenteel nog vrij in de bodem omdat het terrein op dit moment onverhard is.

##### Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het nationaal respectievelijk gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

#### 4.7.3 Toekomstige situatie

Het voornemen heeft betrekking op de sloop van een bestaand winkel-/kantoorpand met een omvang van ca. 375 m<sup>2</sup> alsmede de omliggende verharding ca 250 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van het te slopen pand en de aangrenzende tuin zal een tweetal vrijstaande woningen worden opgericht. De totale hoeveelheid bebouwing cq. verharding ten opzichte van de bestaande situatie zal licht afnemen. Volgens op 19 december 2017 nieuw vast te stellen gemeentelijk beleid dient voor nieuwe kavels tot 600 m<sup>2</sup> rekening te worden gehouden met 65% verharding. In onderhavige situatie leidt dit voor de twee nieuwe kavels tot een toekomstige verharding van:  $(467 \text{ m}^2 + 398 \text{ m}^2) * 0,65 = 562 \text{ m}^2$ .



In de verhardingssituatie ter plaatse van het de bestaande woning treedt geen wezenlijke verandering op.

#### 4.7.4 Gevolgen

##### Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop de bovenzijde van het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

De zuidelijk gelegen watergang heeft een zomerpeil van 1,30 m –NAP, terwijl het maaiveld is gelegen op ca 0,10 m - NAP. De drooglegging ter plaatse bedraagt dus ca 1,20 m. Het zuidwestelijk deel van het perceel is echter nog wat lager gelegen, hier zal de drooglegging dus nog wat lager zijn.

Om mogelijke vochtproblemen in de kruipruimte en natte tuinen op het perceel te voorkomen zal bij de nadere civieltechnische uitwerking van het plan extra aandacht dienen te worden besteed aan welke ontwateringsoplossing ter plaatse gekozen wordt.

##### Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt (in het stedelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een afname in verhard oppervlakte en is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging. Voor een verhardingstoename tot 500 m<sup>2</sup> kan een (eenmalige) vrijstelling voor waterbergingscompensatie worden aangevraagd. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt, zie navolgende paragraaf.

### Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

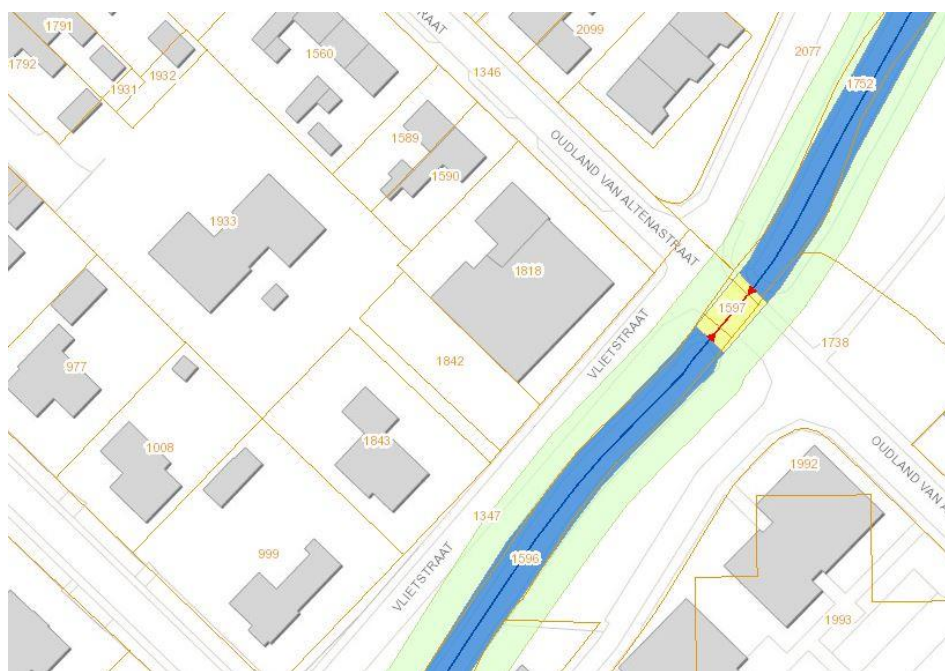
Het (schone) hemelwater van de twee nieuwe woningen zal worden afgekoppeld. Het hemelwater van de nieuwe woning op de hoek van de Vlietstraat en Oudland van Altenastraat zal op het hemelwaterriool in de Oudland van Altenastraat worden aangesloten.

Het regenwater van de nieuwe zuidwestelijke woning zal via de bestaande hwa-afvoerleiding op de grens met Vlietstraat nr 5 worden afgevoerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen en de aansluitvergunning voor riolering.

### Waterlopen

Ten zuidoosten van de planlocatie (op ca 15 meter) is een A- watergang gesitueerd. Langs A-waterlopen zijn onderhoudstroken gesitueerd. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije stroom, die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 5 meter breed gemeten uit de insteek. Werkzaamheden in een watergang of bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.



*Afbeelding fragment legger wateren Waterschap Rivierenland*

De voorgenomen herontwikkeling leidt niet tot wijziging van de waterloop en de bijbehorende beschermingszone. Ter plaatse zijn geen ingrepen danwel bouwmogelijkheden voorzien.

#### Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door gebruik van uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink) zoveel mogelijk te vermijden.

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

#### Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

#### *4.7.5 Watertoets*

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat gering invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap (Rivierenland). Het waterschap adviseert positief over het plan onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met de in de watertoets genoemde uitgangspunten. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

## 4.8 Flora en fauna

De Wet Natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor beschermde gebieden danwel aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

### 4.8.1 Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura2000 gebied danwel het Nationaal NatuurNetwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Biesbosch) ligt op meer dan 5 kilometer van het plangebied.

De planlocatie is gelegen binnen de kern Sleeuwijk. De dichtstbijzijnde gronden van het Nationaal Natuur Netwerk bevinden zich op meer dan 750 meter en betreffen de uiterwaarden van de Boven-Merwede.

Gelet op aard, omvang en situering zal het planvoornemen geen negatief effecten hebben op de beschermde gebieden.

### 4.8.2 Beschermde soorten

De locatie is gelegen in de kern van Sleeuwijk. De planlocatie betreft een grotendeels verhard en bebouwd terrein alsmede een onbebouwd perceel, dat in gebruik is als tuin.

Met het voornemen wordt het voormalig kantoor-/winkelpand gesloopt en worden ter plaatse van het gesloopte pand alsmede de aangrenzende tuin een tweetal woningen opgericht. Het te slopen pand is nog volledig intact en biedt geen ruimte aan verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Volledigheidshalve is op de locatie een ecologische quickscan uitgevoerd, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Uit de quickscan kan navolgende worden geconcludeerd:

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebieden en houtopstanden. Ook is er geen conflict met Natuurnetwerk Nederland. Ten aanzien van de soortbescherming wordt gesteld dat de sloopwerkzaamheden alleen kunnen worden uitgevoerd wanneer het zeker is dat er geen functionele vogelnesten in het gebouw aanwezig zijn. Dit kan door te werken buiten het broedseizoen (in de periode september-maart) of door vlak voor de werkzaamheden beginnen, te (laten) controleren op de afwezigheid van nesten.

Daarnaast komen in het pand mogelijk voor Nederland algemene soorten vleermuizen voor, te weten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis of laatvlieger. Sloop kan leiden tot het opzettelijk doden of verstoren van vleermuizen en tot het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten. Om het effect juist te kunnen afwegen is een nader onderzoek van het gebouw naar het gebruik door vleermuizen noodzakelijk volgens het Vleermuisprotocol 2017. Dit houdt in dat het plangebied in de periode 15 mei – 15 juli gedurende twee avonden en een ochtend moet worden onderzocht, en in de periode 15 augustus – 1 oktober gedurende twee nachtelijke momenten.

Ten behoeve van de voorgenomen sloop van het voormalige winkelpand is een nader vleermuizenonderzoek verricht. Uit de resultaten van de eerste controle ronde blijkt dat er geen vleermuizen zijn aangetroffen. De verwachting is dat er bij de volgende controle rondes ook geen vleermuizen worden aangetroffen. Het onderzoek wordt conform het vleermuisprotocol 2017 afgerond ten behoeve van de sloopaanvraag. Mochten er bij de volgende controle rondes wel vleermuizen worden aangetroffen, dan zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. De tussentijdse resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn als bijlage 5 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

## 4.9 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2019 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

### Gemeentelijk beleidskader

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Werkendam de archeologische (en cultuurhistorische) waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Hieruit is de gemeentelijke archeologische beleidskaart voort gevloeid.





Afbeelding: Uitsnede Beleidskaart Archeologie, planlocatie rood omcirkeld

Blijkens deze beleidskaart is de planlocatie gelegen in een gebied met een middelhoge archeologisch verwachting. Hier geldt voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 3 meter een onderzoeksplicht.

Onderhavig bouwplan voorziet in de sloop van een bestaand winkel-/kantoorpand, dat niet is onderkelderd. De nieuw op te richten woningen worden eveneens niet voorzien van een kelder. De fundering zal op palen plaats vinden.

Gelet op bovenstaande worden met het bouwplan geen bodemingrepen dieper dan 3 meter voorzien met een omvang van meer dan 100 m<sup>2</sup> en is derhalve geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij eventuele toekomstige ingrijpende bodemingrepen ter plaatse kan alsnog een archeologisch onderzoek vereist zijn. Daarom zal de huidige archeologisch dubbelbestemming op het plangebied worden gehandhaafd.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 4.10 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden is de cultuurhistorische beleidsadvieskaart van de gemeente Werkendam geraadpleegd. Daarnaast is op grond van de Verordening Ruimte ook de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Het plangebied en de directe omgeving herbergen geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisering van 2 burgerwoningen alsmede sloop van een bestaand winkel-/kantoorpand. Als gevolg van het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast of geschaad.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 4.11 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

De kern van Sleeuwijk bestaat voornamelijk uit wegen met een woon- en verblijfsfunctie. Gezien het beperkte belang van deze wegen voor de verkeerskundige structuur van het dorp zijn deze wegen geclassificeerd als wegen met een woon- en verblijfsfunctie en is voor deze wegen een maximumsnelheid van 30 km/u vastgesteld. De wegen Rijksstraatweg en 't Zandpad zijn gekwalificeerd als wegen met een belangrijke doorstroombaanfunctie. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Het plangebied wordt ontsloten via de Vlietstraat en de Oudland van Altenastraat. De Oudland van Altenastraat dient als erfontsluitingsweg en sluit aan op de doorgaande Rijksstraatweg, die de kern Sleeuwijk met de kernen Werkendam en Woudrichem alsmede de rijksweg A-27 verbindt.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wezenlijke wijziging ten opzichte van de bestaande verkeerskundige structuur en situatie. De toename aan verkeersbewegingen is verwaarloosbaar klein in vergelijking met de bestaande verkeersbewegingen. Parkeren geschiedt op eigen terrein, conform gemeentelijk beleid betreft dit 2 parkeerplaatsen per nieuwe woning. Hier wordt in het bouwplan in voorzien.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

#### **4.12 Bedrijven en milieuzonering**

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De woningen kennen zelf geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. Een woning is wel een gevoelig object in het kader milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het plangebied beoordeeld.

De planlocatie wordt hoofdzakelijk omringd door overige bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd.

Direct ten noordwesten van de planlocatie bevindt zich een bestaande brandweerpost. Voor brandweerkazernes geldt op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering een grootste indicatieve generieke milieuzonering van 50 meter als gevolg van geluid.

De omgeving van het plangebied kan op basis van de VNG brochure worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betreft gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Naast burgerwoningen komen in de omgeving van het plangebied ook enkele bedrijven, winkels en overige functies voor. Voor locaties gelegen in gemengd gebied kan de hierboven opgenomen normafstand met een stap worden teruggebracht naar 30 meter.

De brandweerpost bevindt zich op 25 meter van de bestaande (bedrijfs)woning. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd op ca 30 meter afstand.

Gelet op de bestaande situatie met diverse burgerwoningen in de directe nabijheid van de post leidt het planvoornemen niet tot extra belemmeringen. De nieuwe woningen bevinden zich op 30 meter afstand. Hiermee wordt voldaan aan de generieke afstandsnorm in gemengd gebied.

In het plangebied en directe omgeving (binnen 100 meter) zijn geen overige bedrijven gevestigd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### **4.13 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn er geen planologische relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Wel bevindt zich op een gedeelte van het kadastraal perceel 1933 een rioolleiding met een diameter van 125 mm. De nieuw op te richten woning bevindt zich op 3 meter afstand van de leiding. De rioolleiding heeft ten behoeve van het planvoornemen echter niet omgeleid te worden en leidt derhalve niet tot belemmeringen voor onderhavig voornemen.

## 5 JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Algemeen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels verbonden over het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van hierop bevindende bouwwerken. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

### 5.2 Planregels

De planregels zijn opgebouwd volgens de systematiek van de SVBP2012. Om de leesbaarheid te bevorderen is in de SVBP2012 gekozen voor een vaste volgorde in indeling van planregels. Onderhavig bestemmingsplan is hierop afgestemd en kent de volgende indeling in planregels:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**  
Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen en in artikel 2 wordt de wijze van meten verwoord.
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**  
Dit hoofdstuk kent aan elke bestemming een artikel toe met planregels. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**  
De algemene regels bestaan in dit bestemmingsplan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene aanduidings- en afwijkingsregels en overige regels.
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**  
In dit hoofdstuk zijn de standaardregels opgenomen aangaande overgangsrecht en de slotregel zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening.

### 5.3 Bestemmingen

#### 5.3.1 *Tuin*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en gazons behorende bij woningen. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erkers, luifels en balkons.



### 5.3.2 *Wonen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen. De typologie van de woningen is met een aanduiding aangegeven ('vrijstaand'). Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg, voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en voor bed and breakfast.

### 5.3.3 *Waarde - Archeologie 5*

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ter vervanging van bestaande bouwwerken of bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, beide met grondwerkzaamheden tot maximaal 0,3 m. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van dit verbod nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Ter bescherming van archeologische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

### 5.3.4 *Geluidzone – weg*

Vanwege de situering nabij de Rijksstraatweg zijn de gronden van de planlocatie, conform de geldende bestemmingsregeling voorzien van de aanduiding 'Geluidzone - Weg'. Ter plaatse mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld of op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het kader van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen, waaruit blijkt dat op de planlocatie de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het kader van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden en hiermee wordt voldaan aan de gestelde juridische bepaling.

## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Daarnaast dient te worden onderzocht in hoeverre de voorgenomen afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aanleiding kan geven tot aanspraken op planschade.

In casu is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk, omdat het niet nodig is eisen of regels te stellen aan het bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied. Bovendien heeft voorliggende procedure betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Hiertoe wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten.

Hierin wordt tevens een planschadeovereenkomst opgenomen, waarmee wordt geregeld dat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

## **7 OVERLEG**

### **7.1 Overleg met overlegpartners**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Ten behoeve van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse vooroverlegpartners toegezonden (zoals provincie Noord-Brabant en waterschap Rivierenland). In totaal is slechts door 1 overlegpartner (Regio West-Brabant) gereageerd. Dit betrof enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting en regels. Hier is het bestemmingsplan op aangepast.

### **7.2 Overleg met omwonenden**

De direct omwonenden zijn op 28 augustus 2017 op de hoogte gesteld van het planvoornemen. De reacties waren positief en hebben verder niet geleid tot plan aanpassingen.

### **7.3 Zienswijzenprocedure**

Dit ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht vanaf 2 februari 2018 tot en met 15 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten behoeve van de ontwikkeling is er een Flora en Fauna onderzoek in uitvoering. Een deel van de resultaten is reeds bekend. Er zijn geen vleermuizen aangetroffen. De tussentijds resultaten zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De raad van de gemeente Werkendam heeft het bestemmingsplan op 3 juli 2018 vastgesteld.

## **8 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

|           |                                              |
|-----------|----------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï       |
| Bijlage 2 | Digitaal wateradvies                         |
| Bijlage 3 | Verkennd bodemonderzoek                      |
| Bijlage 4 | Ecologische quickscan                        |
| Bijlage 5 | Tussentijdse resultaten vleermuizenonderzoek |