

TOELICHTING

Bestemmingsplan “Buitendijk 109 Hank”

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Functionele structuur	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Nota Ruimte	7
3.1.2	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	8
3.2.2	Verordening Ruimte, 1 ^e en 2 ^e fase	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied	10
4.	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid	12
4.3	Externe veiligheid	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	15
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Water	15
4.8	Flora en fauna	16
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	16
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	18
5.1	Het juridische plan	18
5.2	Bestemmingen	18
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.2	Economische uitvoerbaarheid	20

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer T.van Veldhoven, (hierna te noemen: initiatiefnemer), wonende aan de Kerkstraat 18 te Hank, is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de realisering van een woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie R, nummers 2176 en 2177, plaatselijk bekend als Buitendijk 109 te Hank.

Namens initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Werkendam gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld bij raadsbesluit van 19 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2008.

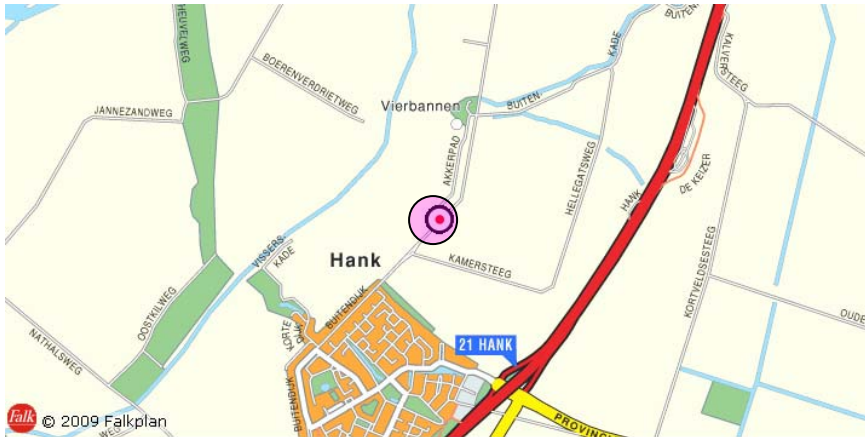
Aan het betreffende perceel is de bestemming "bedrijfsdoeleinden" toegekend.

Het bouwplan is in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen, die de bouw van meer dan één woning mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel Buitendijk 109 te Hank en heeft een omvang van ruim 2.000m².





1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2008. Aan het betreffende perceel is de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” toegekend.

1.4 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

Voorliggende planherziening bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van deze herziening. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van de planherziening.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de Buitendijk 109 te Hank binnen de gemeente Werkendam.

De Buitendijk is een belangrijk structuurbepalend element in Hank. De kern Hank is van oorsprong een dijkdorp. De eerste bebouwing van Hank is ontstaan in de loop van de na-middeleeuwse inpoldering van de Biesbosch. De dijk is nog duidelijk herkenbaar binnen de huidige kern. Het dijklichaam ligt gemiddeld 3 meter boven maaiveld. Het profiel is uitermate bijzonder omdat de bebouwing voornamelijk aan de buitenzijde van de Buitendijk is gesitueerd. Dit a-symmetrische profiel leidt tot een zeer open ruimtelijke beleving. Ter plaatse van de bebouwde kom van Hank en op het kruispunt van wegen is sprake van een kleinschalige beleving.

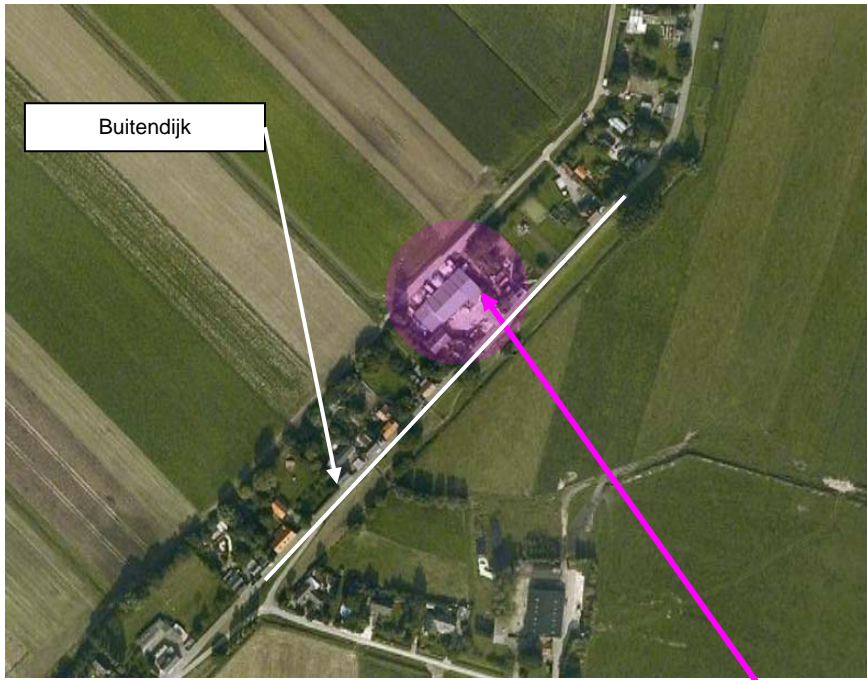
2.2 Functionele structuur

Het huidige bedrijf op de Buitendijk 109 is het enige niet-agrarische bedrijf aan het gedeelte van de Buitendijk dat in stedenbouwkundig opzicht deel uitmaakt van het buitengebied. De bedrijfsruimte heeft een omvang van circa 700m², heeft een goothoogte van 5m en een nokhoogte van 10m. Deze bebouwing vormt een storend element langs de dijk, zowel ruimtelijk als functioneel. Wijziging van de huidige bestemming in de bestemming woondoeleinden, waarbij één woning wordt toegevoegd, is een kwalitatieve verbetering die een positieve bijdrage levert aan de belevingswaarde van het dijklint en een verbetering voor de woonkwaliteit van de bewoners van datzelfde dijklint betekent.

De te realiseren nieuwe woning moet qua situering, vormgeving en hoogte op de bestaande (oorspronkelijke) woonbebouwing worden afgestemd.

Het projectgebied betreft een perceel met een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. Het voorgestane initiatief voorziet in een invulling van het terrein van twee burgerwoningen in de directe nabijheid van en tussen de bestaande bebouwen. Het perceel is hiervoor reeds kadastraal gesplitst.

De projectlocatie grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaam verkeersverbinding is dan ook geen sprake.



Buitendijk

Buitendijk 109
Hank

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 23 april 2004 door de Ministerraad is vastgesteld en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

De nota stelt “ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat uit van het motto “decentraal wat kan en centraal wat moet”. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. De beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

De ontwikkeling, waarop de onderhavige herziening van het bestemmingsplan betrekking heeft, past binnen de in de nota uiteen gezette uitgangspunten.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekend ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

De projectlocatie valt binnen het gebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterrelevant beleid van dit waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 en in de brochure 'Partners in Water'.

Het Waterbeheerplan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo wil het waterschap het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zullen dan voldoen aan de geldende normen en het bergend vermogen van het watersysteem in het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Tevens wordt gestreefd naar het halen van de doelstellingen met betrekking tot de waterkwaliteit.

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterveiligheid van het beheergebied. In dat kader is het van belang dat de kwaliteit van de waterkeringen periodiek wordt beoordeeld door te controleren of de huidige waterkering nog voldoet aan de geldende eisen en randvoorwaarden. De primaire waterkeringen worden om de zes jaar op veiligheid getoetst. De regionale waterkeringen worden met de waterverordening eveneens aangewezen en genormeerd voor de veiligheidstoets.

Inmiddels is het uitvoeren van de watertoets een wettelijke verplichting. Uitgangspunt bij deze toets is het zo veel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruit gaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening, in oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld, bevat de visie van het provinciaal bestuur op de ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Het bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet, die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Eén van die instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels, die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

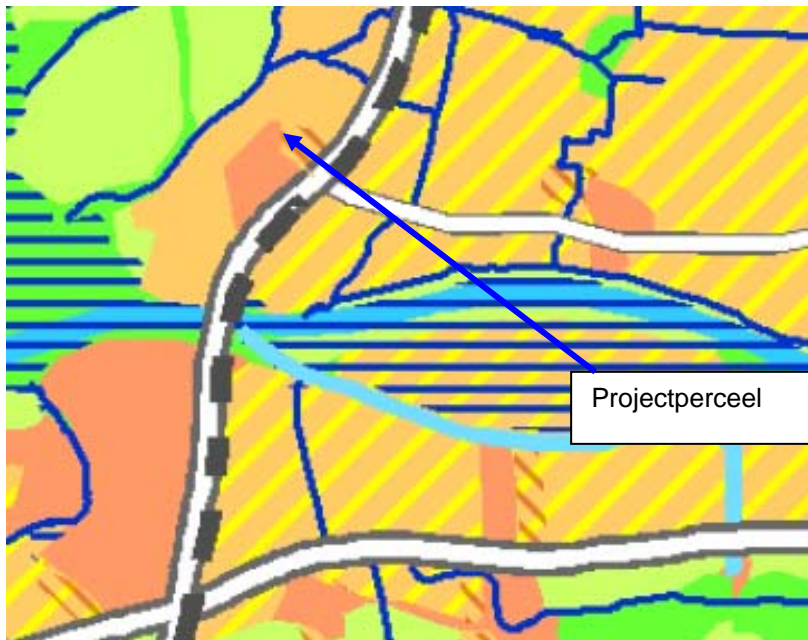
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's)
in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's)

het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe "bouwen voor migratiesaldo-nul".

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.



Figuur 3.2.1
Uitsnede structurenkaart provinciale structuurvisie Ruimtelijke
Ordening

Specifiek voor de beoogde woningbouw aan de Buitendijk heeft dit geen andere impact dan zoals bovenstaand beschreven.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte, 1^e en 2^e fase

De Verordening Ruimte 1^e fase is door Provinciale Staten vastgesteld op 23 april 2010 en is op 1 juni 2010 in werking getreden.

In deze verordening wordt het vigerende planologisch beleid van de provincie deels omgezet in instructieregels voor de gemeenten. Deze instructieregels hebben tot gevolg, dat de woningbouw dient te worden onderbouwd vanuit de afspraken, zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg.

Vanuit de 1^e fase van de verordening, is van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een inbreidingslocatie, waarmee het initiatief aansluit op het bestaand stedelijk gebied.

Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

De Verordening Ruimte 2^e fase is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

Ten aanzien van het onderhavige initiatief moet worden geconcludeerd, dat het gaat om een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied. In de Verordening ligt het accent onder meer op kwaliteitsverbetering. Het voorliggende initiatief voorziet in de beëindiging van een milieubelastend bedrijf, de sloop van alle aanwezige bedrijfsbebouwing en de (grootschalige) sanering van een bodemverontreiniging.

Het initiatief is in feite een invulling binnen een bestaand lint. Aan de voorzijde van het perceel is de Buitendijk gelegen, terwijl de achterzijde van het perceel op een natuurlijke wijze wordt begrensd door de aanwezige watergang. Het achterliggende open gebied zal zijn agrarische karakter behouden en van een verder reikende (aanzet tot een) stedelijke ontwikkeling is op geen enkele wijze sprake. Het gemeentelijk beleid voorziet daar ook niet in. Het betreft enkel een solitaire ontwikkeling op perceelsniveau.

Het plan voldoet hiermee aan artikel 11.4 van de Verordening (Kwaliteit in bebouwingsconcentraties). Daarmee kan het initiatief als passend worden geacht binnen het bepaalde in hoofdstuk 11 van de Verordening.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening Ruimte 1^e fase en past binnen de regionale afspraken met betrekking tot de woningbouw.

De Verordening Ruimte 2^e fase verzet zich evenmin tegen de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied”

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2008.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”.

Het bouwplan is in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat het gebruik van de oorspronkelijke bedrijfswoning als burgerwoning op grond van deze bestemming niet is toegestaan. Realisering van een nieuwe burgerwoning kan evenmin binnen deze bestemming plaatsvinden.

Gronden aangewezen voor “bedrijfsdoeleinden” zijn bestemd voor (de vestiging van) bedrijven. Op het perceel Buitendijk 109 is de aanwezigheid van slechts één woning toegestaan. Op het perceel is een bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van ongeveer 700m². Daarnaast is ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig. Op het perceel was een aannemingsbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteit is beëindigd.

Het initiatief voorziet om de bedrijfsbebouwing geheel te slopen. De bestaande bedrijfswoning zal worden verkocht als burgerwoning. Het perceel is inmiddels kadastraal gesplitst waardoor na sloop van de bedrijfsbebouwing een kavel resteert met een omvang van 1.000m². De wens is op dit kavel een nieuwe (dijk)woning te realiseren.

Als gevolg hiervan komt het aantal vrijstaande woningen ter plaatse op twee, terwijl er op grond van het geldende beleid slechts één is toegestaan.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende bebouwings-voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren.

Om die reden wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” in procedure gebracht.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling zijn de volgende rapporten opgesteld:

- verkennend bodemonderzoek, opgesteld door Milieu Meetdienst
- Innogas b.v
- Nummer: 260400R1415/m d.d. 20 juni 1996
- verkennend milieukundig bodemonderzoek, opgesteld door UDM midden B.V.
- Nummer: 06.02.0596.R01 d.d. 3 november 2006
- aanvullend verkennend bodemonderzoek opgesteld door Bakker Milieuadviezen
- Nummer: BM/1304-07 d.d. januari 2007

Door bovenstaande onderzoeken is de bodem op verontreiniging onderzocht op een wijze die voldoet aan NEN 5740.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er op de locatie van de Buitendijk 109 sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Met de provincie is afgesproken, dat de initiatiefnemer voor de asbestsanering binnenkort een BUS-sanering zal indienen.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er op de locatie van de Buitendijk 109 sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Met de provincie is afgesproken, dat de initiatiefnemer voor de asbestsanering binnenkort een BUS-sanering zal indienen.

Zodra de gemeente een ontvangstbevestiging binnenkrijgt van de provincie zullen zij het vooroverleg starten voor het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

De projectlocatie ligt buiten de zone van Rijksweg 27.

Dit gedeelte van de Buitendijk is een 30-km zone, waardoor deze niet meegenomen hoeven te worden bij de toets aan de voorkeursgrenswaarde.

Desalniettemin is in 2007 naar de geluidbelasting van de Buitendijk een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 20071957T/lk). Dit onderzoek is reeds in bezit van gemeente Werkendam.

Conclusie

Nu (dit deel van) de Buitendijk is gelegen binnen een 30-km zone kan worden geconcludeerd dat een akoestisch onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd.

Een aandachtspunt is daarnaast de toets aan het bouwbesluit, dit vanwege het binnenniveau. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van een 30km/h-weg in kaart te brengen om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van de resultaten van voormeld akoestisch onderzoek moet worden geconcludeerd dat de etmaalwaarde voor wat betreft de Buitendijk boven de voorkeursgrenswaarde zit. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van het onderhavige project zal een geluidsberekening moeten worden uitgevoerd volgens standaard rekenmethode 2 uit 2006. Dit dient te worden gecombineerd met de toe te passen bouwisolatie.

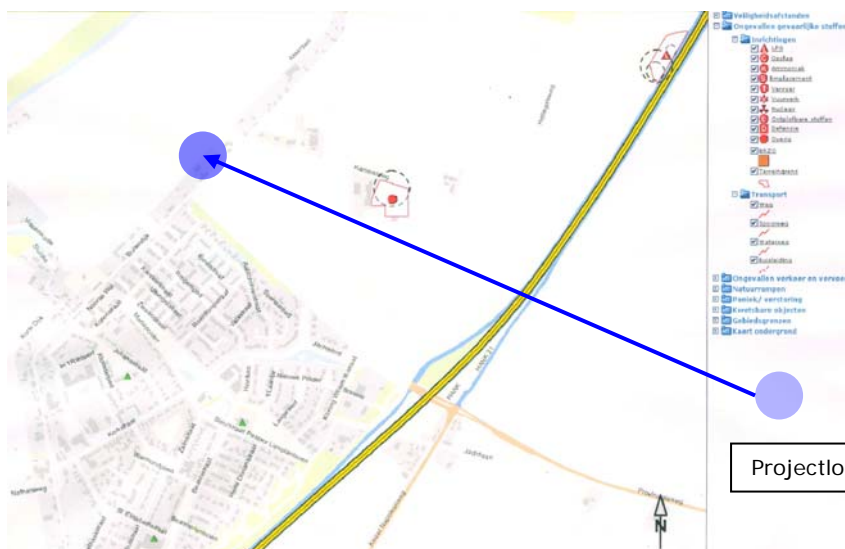
4.3 Externe veiligheid

▪ Externe veiligheid en inrichtingen

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en electriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden. Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.



Uit de risicokaart valt af te leiden dat sprake is van enkele kwetsbare objecten in de directe omgeving van de projectlocatie. Zo is sprake van een opslag in de vorm van een propaantank. De afstandsnorm bedraagt 50 meter. Nu de projectlocatie is gelegen op een grotere afstand dan 300 meter staat dit object de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

In de omgeving van de projectlocatie is een benzineverkoopspunt gelegen. Als gevolg daarvan dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen vanaf het vulpunt. De onderlinge afstand tussen beide locaties bedraagt circa 700 meter.

Nu daarmee het kwetsbare object is gelegen buiten de vereiste plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} – contour en het invloedsgebied van 150 meter voor het groepsrisico van het vulpunt. Kan worden geconcludeerd dat dit object het initiatief niet in de weg staat.

▪ **Vervoer gevaarlijke stoffen**

In de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) wordt de externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geregeld.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen. Van opslag van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van de projectlocatie is evenmin aan de orde.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen en/of transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

▪ **Buisleidingen**

In en in de nabijheid van de locatie zijn geen buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen) aanwezig waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen.

Uit de risicokaart blijkt het volgende:

- geen sprake is van de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen in de (directe) omgeving van de projectlocatie;
- het projectgebied niet binnen een zone van een gezonde industrieterrein is gelegen;
- van risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen (brandbare vloeistoffen en brandbare gassen) is geen sprake.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze regelgeving is verwerkt in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriele regelingen. Een inhoudelijke toetsing met plaatsvinden als er sprake is van een nieuwe situatie, een uitbreiding of een wijziging

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- Een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het begrip “niet in betekende mate (NIBM)” is uitgewerkt in het Besluit Niet in Betekende Mate en de Regeling Niet in Betekende Mate. Met de vaststelling van het NSL is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 %.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft.

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien het voorgestane initiatief de bouw mogelijk maakt van één grondgebonden woning, dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt en er voor het overige geen veranderingen plaatsvinden, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan het 3%-criterium. Daarom hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

Derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Ten aanzien van de beoogde woningbouwlocatie is onderzocht of woningbouw ter plaatse haalbaar en aanvaardbaar is. Ten behoeve daarvan het project is geïnventariseerd of en zo ja, welke bedrijven binnen een straal van 150m ten opzichte van de projectlocatie zijn gevestigd. Aan de hand van een zoneringstoets op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar dienen de effecten op het project vervolgens inzichtelijk te worden gemaakt.

Het blijkt dat er binnen een straal van 150m geen bedrijven aanwezig zijn.

De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat een verdere toetsing aan de aspecten geur, stof, geluid en gevaar achterwege kan blijven.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.7 Water

De projectlocatie ligt westelijk van de Buitendijk en watert via de Biesboschkreken uiteindelijk op de Amer.

Het perceel is momenteel nagenoeg volledig verhard. In de nieuwe situatie neemt de hoeveelheid verharding af, omdat de hoeveelheid bebouwing en verharding in de nieuwe situatie afneemt. Bij de nieuwe woning wordt tuin gerealiseerd op de plaats waar nu het bedrijfsgebouw staat.

Er hoeft om die reden geen compensatie plaats te vinden. Het wordt er in waterhuishoudkundige zin gunstiger. De nieuwe woning wordt op de riolering aangesloten. Hemelwater wordt afgevoerd naar een aan de westzijde gelegen sloot. Dit is een A-watgang in eigendom van het waterschap. Voor het lozen is een uitstroomb voorziening vereist. Een schriftelijke melding hiertoe zal bij het waterschap gedaan worden.

De langs de watgang gelegen beschermingszone van vijf meter breed zal door de initiatiefnemer obstakelvrij worden gehouden.

De waterkerende functie van de Buitendijk is inmiddels komen te vervallen. De Keur van het waterschap is dan ook niet meer van toepassing op de Buitendijk.

Ten behoeve van de borging van de goede waterkwaliteit zal in het kader van de beoogde bouw van de woning geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zachte PVC) worden gebruikt.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermings-wet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Er is ter plaatse van de projectlocatie noch in de nabijheid ervan sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wel kunnen daarentegen beschermde soorten aanwezig zijn waardoor rekening moet worden gehouden met de Flora- en faunawet.

Geconstateerd moet worden dat de projectlocatie niet valt binnen de begrenzings van de ecologische hoofdstructuur, de provinciale ontwikkelingszone groen of in een anderszins beschermd natuurgebied.

Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de projectlocatie.

Vanwege het ontbreken van geschikte biotopen is niet aannemelijk dat sprake is van beschermde of bedreigde plantensoorten. Het plangebied laat zich kenmerken als bouwgrond met bijbehorende tuin. Zeldzame, beschermde plantensoorten worden hier door het ontbreken van een geschikte biotoop en het gebruikskarakter niet verwacht.

Amfibieën en reptielen

Er zijn geen beschermde amfibieën of reptielen te verwachten. Vanwege het ontbreken van water op het projectperceel is niet aannemelijk, dat er een enkel individu van de beschermde soorten, die algemeen voorkomen (zoals bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad of kleine watersalamander), op de locatie kan voorkomen.

Broedvogels

Er zijn op het projectperceel geen vogelsoorten te verwachten.

Het is verboden broedende vogels te verstoren. In de planning van de grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Op het perceel ontbreken belangrijke groenstructuren voor nestbouw. Langs de randen van het perceel bevinden geen bomen.

Zoogdieren

Op het projectperceel zijn geen beschermde zoogdieren of sporen hiervan te verwachten. Toch is het mogelijk, dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel, bunzing, mol, konijn, veldmuis of spitsmuizen.

Het perceel is echter niet van belang voor de instandhouding van lokale populaties van deze algemene soorten. Deze soorten zijn weliswaar beschermd in de Flora- en Faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten, waarvoor in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Onderzocht dient te worden in hoeverre archeologie en cultuurhistorie van invloed zijn op de voorgenomen bouw van de burgerwoning aan de Buitendijk 109 te Hank.

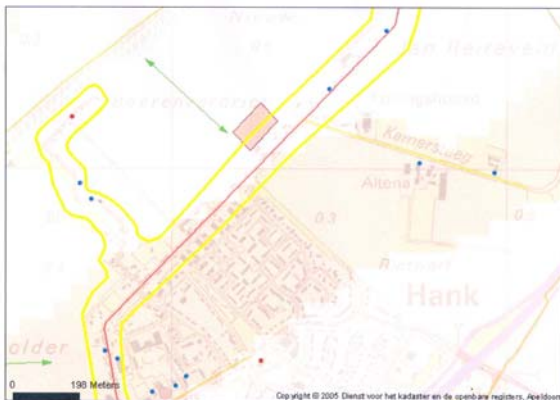
In de periode rond 1900 zag het gebied, waarvan het bouwperceel deel uitmaakt, er als volgt uit.



Volgens de provinciale archeologische waardenkaart heeft het gedeelte van de Buitendijk waar het plangebied is gelegen een lage archeologische verwachtingswaarde. Omdat bovendien reeds (grootschalige) bebouwing aanwezig is, is archeologisch onderzoek achterwege gebleven. De Buitendijk heeft in cultuurhistorisch opzicht een zeer hoge historische waarde en een redelijk hoge historische stedenbouwkundige waarde.

Dit bestemmingsplan leidt niet tot versterking van deze cultuurhistorische waarden. In tegendeel. Aan het dijklichaam verandert niets, terwijl de bebouwing ervan door dit bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande situatie wordt verhoogd. De te slopen bedrijfsbebouwing heeft geen enkele cultuurhistorische betekenis, maar vormt zelfs een storend element in deze context.

Cultuurhistorische Waardenkaart



Legenda		
Historische Bouwkunst	Historische Geografie (lijn)	Archeologische Monumenten
• MSP	— Zeer hoog	■
• Rijksmonument	— Hoog	
	— Redelijk hoog	Indicatieve Archeologische Waarden
Historische Stedenbouw	Historisch Groen	■ Hoog of middehoog
□ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht	■ Monumentale Bomen	■ Laag
■ Zeer hoog	■ Historisch Groen	■ Geen gegevens
■ Hoog		Topografie
■ Redelijk hoog	Historische Zichtrelaties	—
Historische Geografie (vlak)	—	—
■ Zeer hoog	—	—
■ Hoog	—	—
■ Redelijk hoog	—	—

Conclusie en Advies

Gezien de geringe aanwezigheid van archeologische sporen in de bodem, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen zal dit direct bij het bevoegde gezag, in dit geval de gemeente Werkendam, gemeld worden.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het college van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht en wordt er getoetst aan redelijke eisen van Welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen, waarbij de op de verbeelding genoemde bestemmingen en op de verbeelding opgenomen aanduidingen (zoals bijvoorbeeld de bouwvlakken en bouwhoogten) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2), deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan

5.2 Regels

In deze paragraaf volgt een korte beschrijving van de regels, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen komt overeen met de standaarden, die de gemeente Werkendam maakt of door externen laat maken.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden komen in grote lijnen overeen met de mogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefiniëerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)

Het woonperceel, met uitzondering van de voortuin, zijn bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

Ter plaatse mag een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte, de goot- en bouwhoogte en de in acht te nemen afstanden.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor overkappingen en tuin- of erfafscheidingen.

Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Antidubbelregel (artikel 4)

Het artikel "Antidubbelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene afwijkingsregels (artikel 5)

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Overige regels (artikel 6)

In dit artikel is bepaald dat de bouwverordening buiten toepassing blijft met uitzondering van de genoemde bepalingen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden bereikt dat bij het stellen van parkeernormen en dergelijke de bouwverordening kan worden toegepast.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregel (artikel 7)

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij de inwerkingtreding van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel (artikel 8)

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan diverse diensten en instanties.

De ontvangen vooroverlegreacties zijn als bijlagen bijgevoegd. Op basis van de reacties van de provincie en die van het waterschap zijn paragraaf 3.3.2 en de waterparagraaf enigszins aangepast.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer van het project is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschadeclaims als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die voor toewijzing in aanmerking komen, kunnen worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Verder zijn er geen economische aspecten aan de orde die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg zouden kunnen staan.

Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van de nieuw te bouwen burgerwoning, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer, de heer T. van Velthoven.

Behoudens ambtelijke kosten voor de begeleiding van de procedure zijn er voor de gemeente Werkendam daarom geen kosten verbonden aan de procedure.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.