

Toelichting Bestemmingsplan

‘Kern Hank: Buitendijk 35’
NL.IMRO.0870.04BP1079KHBuitdk35-VA01

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Toelichting Ontwerpbestemmingsplan

in opdracht van

Van Dinteren Onroerende Zaken B.V.
De heer R. van Dinteren
Buitendijk 35
4273 GC Hank

betreffende de locatie

Buitendijk 35
Hank

documentnummer

1207/016/COR

versie

1

vestiging, datum

Prinsenbeek, 7 november 2014

Opgesteld:

Gecontroleerd:

L.T. Corsten (BBE)
Projectmedewerker RO

ir. R.A.C. van de Voort
Projectleider RO

INHOUDSOPGAVE

	pagina
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Leeswijzer	6
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Bestaande situatie	7
3 BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.5 Afweging beleidskader	20
4 RANDVOORWAARDEN	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3 Bodemkwaliteit	23
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Geluid	24
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Bedrijven en milieuzonering	26
4.8 Natuur en ecologie	27
4.8.1 Gebiedsbescherming	27
4.8.2 Soortenbescherming	28
4.9 Mobiliteit en parkeren	29
4.9.1 Mobiliteit	29
4.9.2 Parkeren	30
4.10 Kabels en leidingen	31
4.11 Waterparagraaf	32
4.11.1 Inleiding	32
4.11.2 Nationaal waterbeleid	32
4.11.3 Beleid waterschap en provincie	32
4.11.4 Gemeentelijk beleid	33
4.11.5 Beïnvloeding van het waterhuishoudkundige systeem	34
4.11.6 Plangebied	35
4.11.7 Materiaalgebruik en aandachtspunten afwateringssysteem	37
4.12 Brandveiligheid	37
5 PLANBESCHRIJVING	39
5.1 Beoogde situatie en stedenbouwkundig plan	39
5.2 Conclusie	41

6	JURIDISCHE ASPECTEN	42
6.1	Toelichting op de analoge verbeelding	42
6.2	Toelichting op de planregels	42
6.2.1	Inleidende regels	43
6.2.2	Bestemmingsregels	43
6.2.3	Algemene regels	44
6.2.4	Overgangs- en slotregels	44
7	UITVOERBAARHEID	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Toepassing grondexploitatiewet	45
7.3	Financiële uitvoerbaarheid	45
7.4	Overleg en inspraak	45

BIJLAGEN

1. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Quicksan flora en fauna
5. Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Bij de gemeente Werkendam is het verzoek ingediend de bestemming van het perceel aan Buitendijk 35 in Hank te wijzigen. Het planvoornemen, in opdracht van de heer R. van Dinteren, betreft de realisatie van een zorgcomplex waarin 25 (zorg)appartementen in combinatie met zorgvoorzieningen in de vorm van een zogenaamde HOED (Huisartsen onder één dak) worden voorzien. Om dit planvoornemen mogelijk te maken dient de huidige bestemming gewijzigd te worden.

De gronden van het plangebied zijn op bestemmingsplan 'Kern Hank' (vastgesteld 22 mei 2012) aangegeven als zijnde de enkelbestemming 'Horeca', en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 1', en middels deze bestemmingswijziging wordt de enkelbestemming gewijzigd als zijnde 'Maatschappelijk'. Om het desbetreffende planvoornemen mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening).

De gemeente Werkendam heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van een dergelijk planvoornemen, evenals medewerking te verlenen bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Deze toelichting voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing en is opgesteld conform de Rsro 2012 (Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012) en de eisen die de gemeente Werkendam stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens. De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2012 (Informatiemodel ruimtelijke ordening 2012). De vigerende bestemming wijzigt zodat de beoogde locatie geschikt is als zorgcomplex. De regels zijn afgestemd op de Wabo en voldoen aan de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

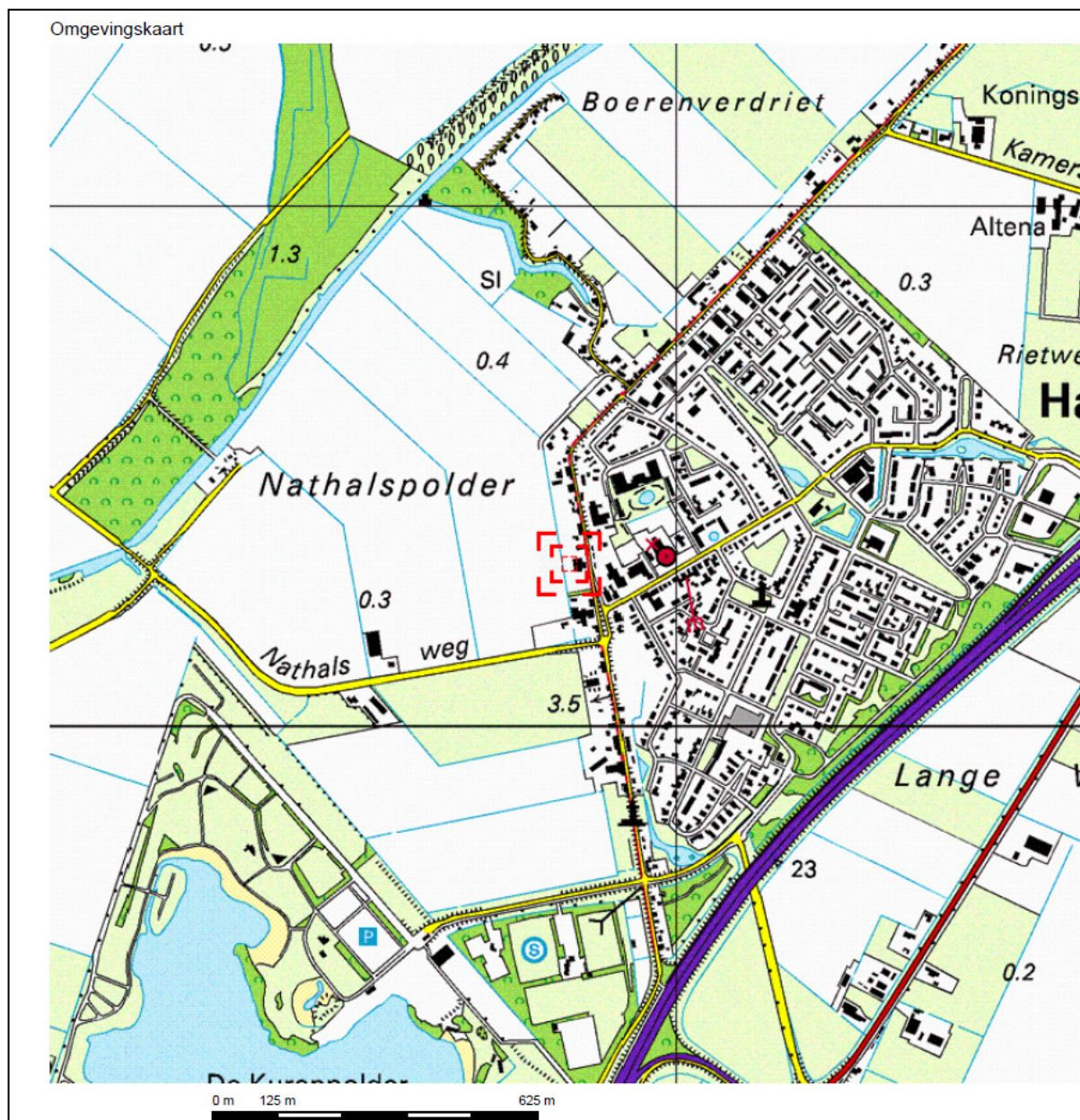
Het beoogde bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan. De keuze voor gedetailleerd uit zich vooral in een op perceelsniveau gedetailleerd uitgewerkte plankaart. Op het perceel is aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de omgevingsfactoren vooraf is meegewogen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf wordt de ligging van het plangebied met behulp van diverse figuren weergegeven.

1.2 Ligging plangebied

Adres locatie plangebied: Buitendijk 35 Hank

Kadastraal bekend: Gemeente Dussen, sectie O, nummer 320, 511 en 512



Figuur 1.1: Omgevingskaart van het plangebied

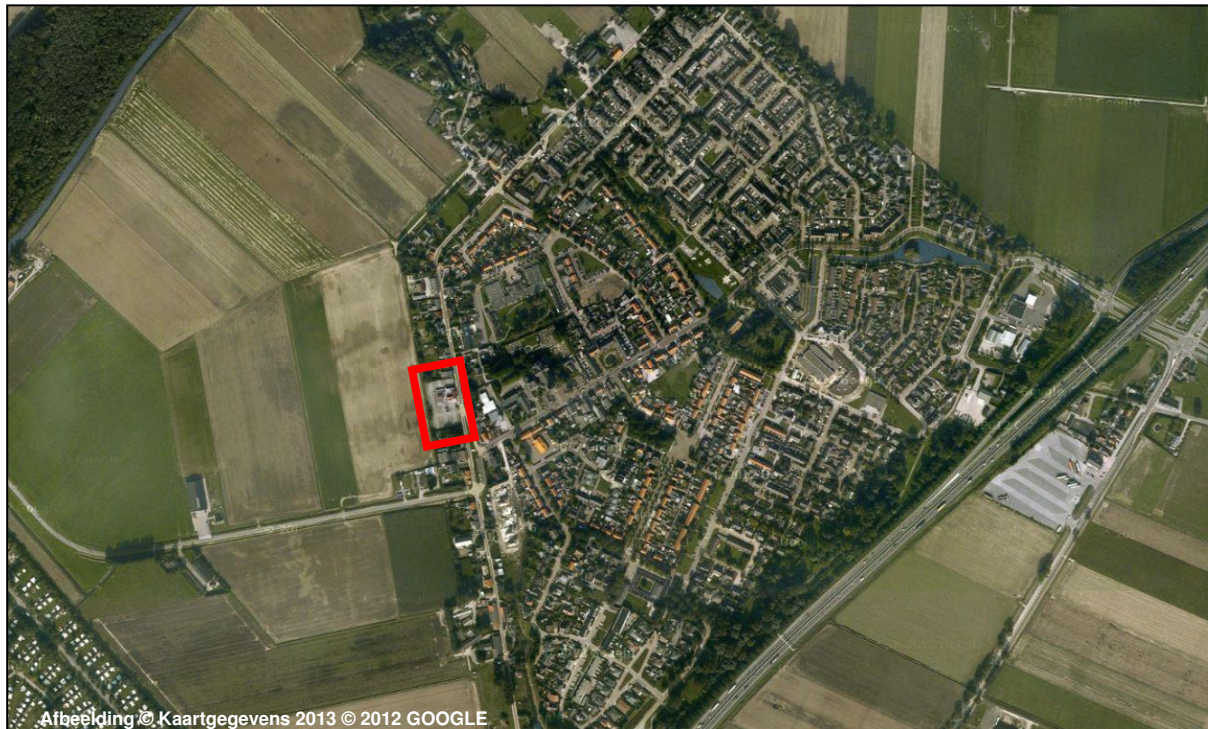
Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	DUSSEN
25	Huisnummer	Sectie	O
—	Kadastrale grens	Perceel	511
---	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 januari 2013		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Figuur 1.2: Uittreksel kadastrale kaart van het perceel

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Dussen, sectie O, nummers 320, 511 en 512. Ter plaatse van de voorgenoemde percelen staat het huidige pand 'Disco de Kelder'. De locatie wordt ontsloten door de Buitendijk, die grofweg het kerngebied van Hank met het buitengebied afsluit. De omgeving kan worden beschreven als een polderlandschap met agrarische gronden, grenzend aan natuur- en watergronden.



Figuur 1.3: Luchtfoto van de omgeving van het plangebied

Uit bovenstaande luchtfoto en uit de voorgaande figuren kan worden opgemaakt dat het plangebied in de kern Hank ligt, in een omgeving met landbouwgronden en natuur- en watergebied. Het plangebied wordt aan het westen begrensd door agrarische grond (buitengebied), aan de rand van de zogenaamde Nathalspolder. Circa 1200 meter ten westen van het plangebied ligt Nationaal Park De Biesbosch. De Rijksweg A27 ligt ongeveer 600 meter ten oosten van het plangebied. Recreatiepark Kurenspolder ligt op zo'n 630 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied.

1.3 Leeswijzer

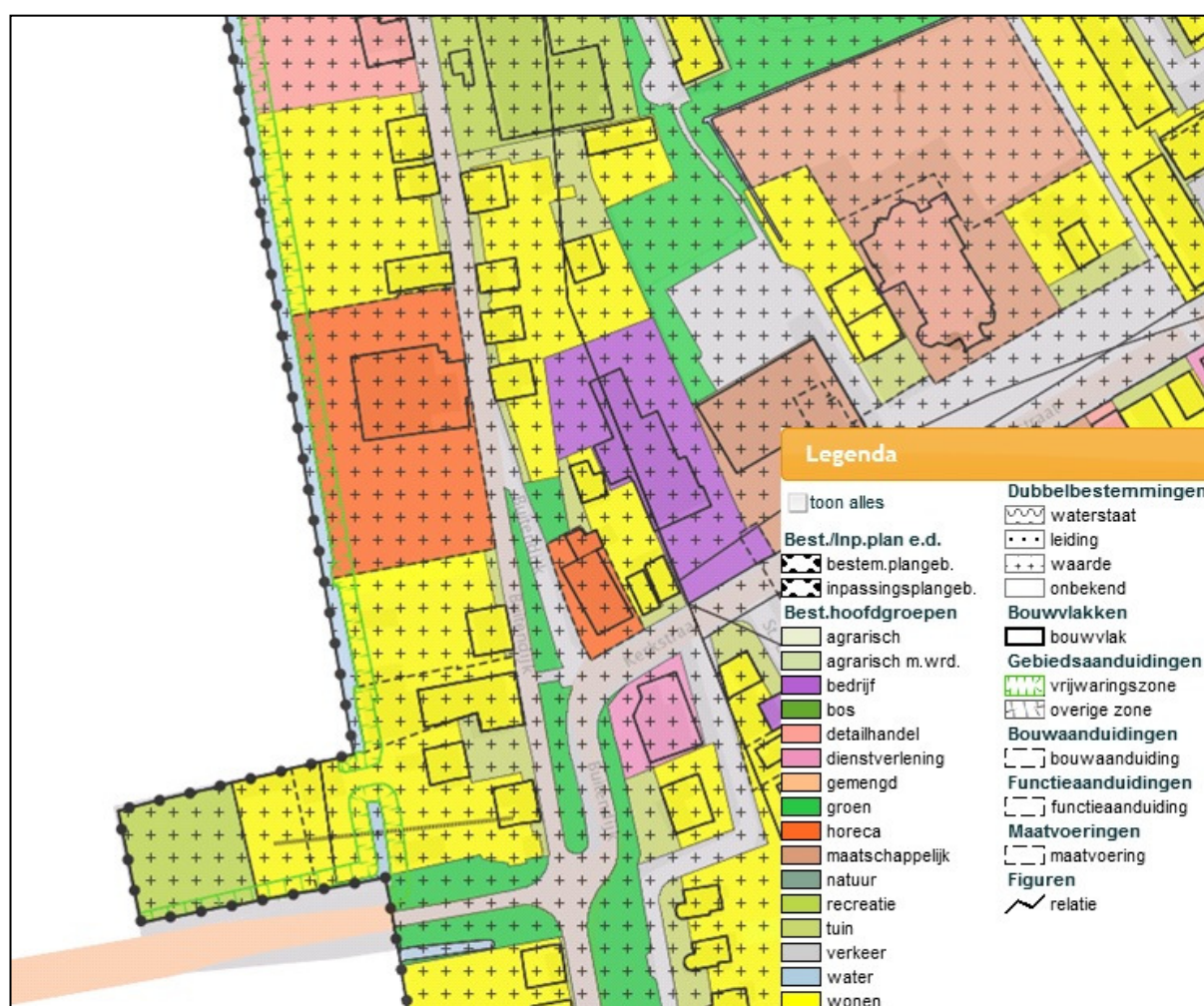
Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving met behulp van een drietal figuren weergegeven. Het tweede hoofdstuk 'Beschrijving bestaande situatie' geeft in de eerste plaats informatie over de huidige situatie van het plangebied en de omgeving ervan, alsook het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hank'. In het derde hoofdstuk 'Beleid' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 'Randvoorwaarden' komen de resultaten van de diverse milieukundige onderzoeken en de overige milieuaspecten aan bod, alsook de ruimtelijke aspecten archeologie en cultuurhistorie. Voor een aantal aspecten is er namelijk nader onderzocht of deze belemmeringen of beperkingen aan het planvoornemen opleggen. In hoofdstuk 5 'Planbeschrijving' wordt aan de hand van een schetsplan de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hoofdstuk 7 'Uitvoerbaarheid' behandelt uitkomsten uit de overlegfases met betrokken bestuursorganen, omwonenden en andere belangstellenden.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het Land van Heusden en Altena. Het Land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere meer zandige oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open rivierkommen in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche en Afgedamde Maas. Ten westen van het Land van Heusden en Altena ligt het voormalige getijdenlandschap van de Biesbosch. Kenmerkende waterlopen zijn de Alm en de Dussen.

Hank is een kern met ongeveer 3700 inwoners en is direct gelegen aan de Rijksweg A27. In 1188 werd dit gebied ingepolderd en ontstond het dorpje Heeraartswaarde. Later, in de 17^e eeuw, werd het gebied opnieuw ingepolderd en is Hank ontstaan als nederzetting aan de dijk van de Zuid-Hollandse Polder, en hiermee behoort het tot de jongste dorpen in deze regio.



Figuur 2.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Hank' met legenda

2.2 Bestaande situatie

Bestemmingsplan 'Kern Hank'

De gronden van het plangebied zijn op bestemmingsplan 'Kern Hank' (vastgesteld 22 mei 2012) aangegeven als zijnde de enkelbestemming 'Horeca', en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 1'. Om het desbetreffende planvoornemen mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wro. In dit nieuwe

bestemmingsplan wordt de bestaande huidige bestemming gewijzigd in 'Maatschappelijk'.

De gronden van het plangebied zijn aangeduid als 'horeca categorie 4'. Volgens de begrippen wordt deze categorie als volgt gedefinieerd: "een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal".

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, waaronder begrepen:

- a. de beeldbepalende dijkstructuur;
- b. de beeldbepalende groenstructuur;
- c. de cultuurhistorisch en landschappelijk beeldbepalende elementen en ensembles.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige archeologische waarden in de historische kern.

Navolgende foto's geven een beeld van de huidige situatie van het terrein:



Figuur 2.2: Aanzicht De Kelder vanaf de Buitendijk 1



Figuur 2.3: Aanzicht De Kelder vanaf de Buitendijk 2



Figuur 2.4: Aanzicht bijbehorende parkeerplaats

3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de AMvB Ruimte. Regionaal beleid is er in de vorm van de Ruimtelijke visie West-Brabant 2030. Voor het provinciaal beleid van Noord-Brabant wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het beleid van de gemeente Werkendam.

3.1 Rijksbeleid

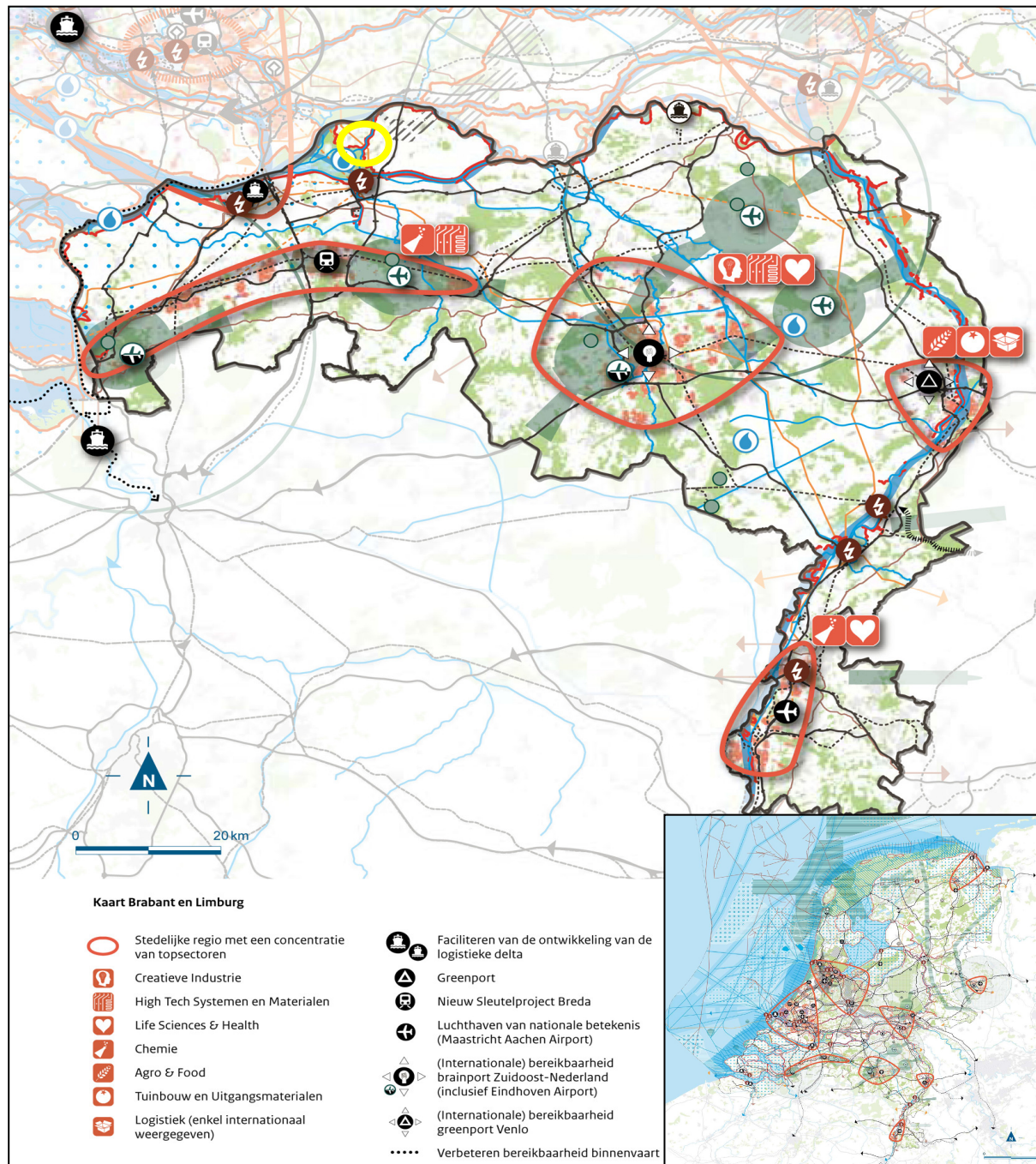
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld 13 maart 2012). De SVIR vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit en is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden kiest het Rijk voor drie doelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. De 13 nationale belangen zijn:

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



Figuur 3.1: Ruimtelijke structuurkaart Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (in geel de planomgeving)

Op de afbeelding in figuur 3.1 is de kaart van de ruimtelijke structuur weergegeven. Het plangebied is gelegen in de buurt van een aandachtsgebied voor zoetwaterwinning, alsmede in de buurt van een mogelijke vestigingsplaats voor elektriciteitsproductie vanaf 500 Megawatt. De aanwezigheid van beide aanduidingen heeft geen effect op onderhavig planvoornemen.

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, deze ladder wordt ook als wettelijk procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dit wordt bewerkstelligd met de opeenvolgende stappen: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en

multimodale bereikbaarheid. In dit geval gaat het om een vraaggerichte ontwikkeling, omdat het een initiatief is vanuit de samenleving. Daarnaast gaat het ook om een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- a. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- b. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- c. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- d. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
- e. de uitoefening van defensietaken.
- f. veiligheid op rijksvaarwegen;
- g. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- h. de elektriciteitsvoorziening;
- i. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- j. de veiligheid van primaire waterkeringen;
- k. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- l. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- m. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het provinciaal beleid van Noord-Brabant is vastgelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening, kortweg SVRO (vastgesteld 1 januari 2011). In de SVRO geeft de provincie de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De SVRO vervangt onder andere de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de uitwerkingsplannen van het streekplan. De opgave is om een goede balans te vinden tussen de rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. Deze opgave is voor de vier regio's in Noord-Brabant ingevuld, die zich onderscheiden in vier kansrijke economische kennisclusters:

- Zuidoost: Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, food & nutrition;
- Noordoost: life sciences & medische technologie, food & nutrition en high tech;

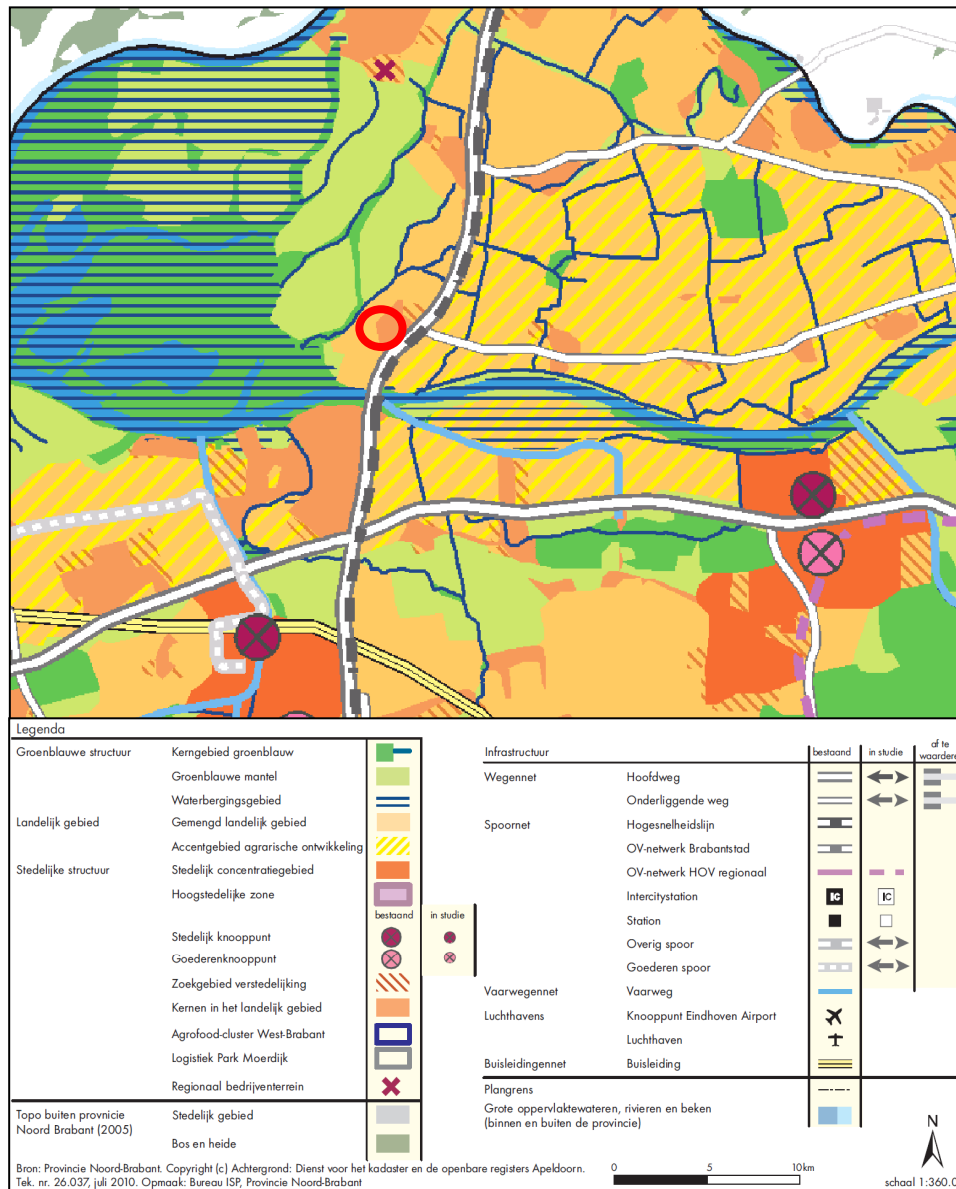
- Midden-Brabant: logistiek, maintenance, bio-energie, toerisme en sociale innovatie;
- West-Brabant: logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

In West-Brabant is de groei van het goederenvervoer en de glastuinbouw een belangrijke stimulans voor de ontwikkeling van de logistieke sector, maar geeft het ook een grote druk op dit open gebied. Daarnaast spelen er ontwikkelingen op het gebied van klimaatverandering en water die bepalend zijn voor het moderne landschap van West-Brabant. De opgave is om deze ontwikkelingen zo met elkaar te verknopen dat de robuustheid van het zeeleigebied wordt versterkt en de gebieden die essentieel zijn voor de beleving van de openheid worden benoemd en beschermd.

Naast het vergroten van de Ecologische hoofdstructuur worden ruimtelijke- en milieucondities van de natuur verbeterd. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf, maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone omgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat. In gebieden waar de ontwikkeling van landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies.

Om aan te geven welke landschapselementen bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype zijn er gebiedspaspoorten opgesteld in de 'Uitwerking Gebiedspaspoorten'. In de Uitwerking worden ook de ambities weergegeven die van toepassing zijn op de verschillende gebieden. Voor het Land van Heusden en Altena gelden de volgende ambities:

1. Het versterken van het contrast tussen de open rivierkleipolders en de meer verdichte oeverwallen. Dit kan door:
 - a. op de oeverwallen ruimte te bieden voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld nieuwe landgoederen en andere vorm van wonen in combinatie met investeringen in landschapselementen als houtwallen, hoogstam fruitbomen, lanen en bosjes;
 - b. in de rivierkleipolders ruimte te geven aan de grondgebonden landbouw die past bij de openheid en de oost-westgerichtheid van de polders.
2. Het versterken van de patroon van de oeverwallen. Dit kan door:
 - a. bij de verdere ontwikkeling de verschillen tussen de dorpen aan de Bergsche Maas (kleiner en op afstand van de Maas) en langs de Nieuwe Merwede en Afgedamde Maas (groter en direct aan de Maas) als inspiratiebron te nemen;
 - b. de openheid en weidsheid van het polderlandschap zichtbaar houden vanaf de "Polderroute" (N283, N267 en N233);
 - c. bij de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein bij Werkendam aandacht te hebben voor het vormgeven van de overgang van het bedrijventerrein naar het open zeeleipolderlandschap en bijbehorende krekpatroon.
3. De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Nieuwe Hollandse Waterlinie", mede in relatie tot het routeontwerp A27.
4. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap: "Land van Heusden en Altena".
5. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van de open weide- en akkergebieden (zoals de grutto, maar ook overwinterende kleine zwanen en ganzen), en de half-openlandschappen op de oeverwallen, uiterwaarden, sloten, dijken en wegbermen goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als steenuil, heikikker en kwartelkoning.

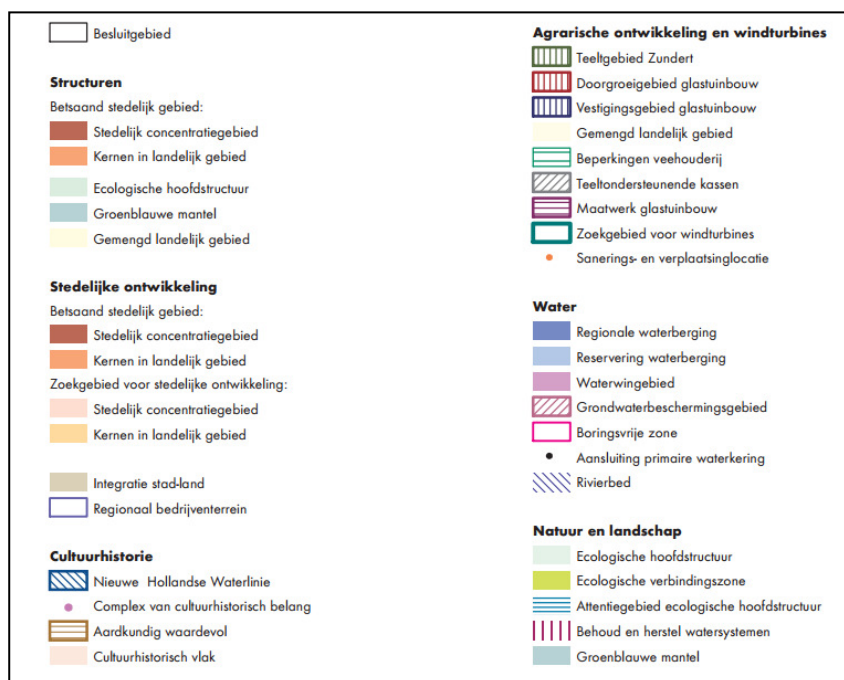


Figuur 3.2: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

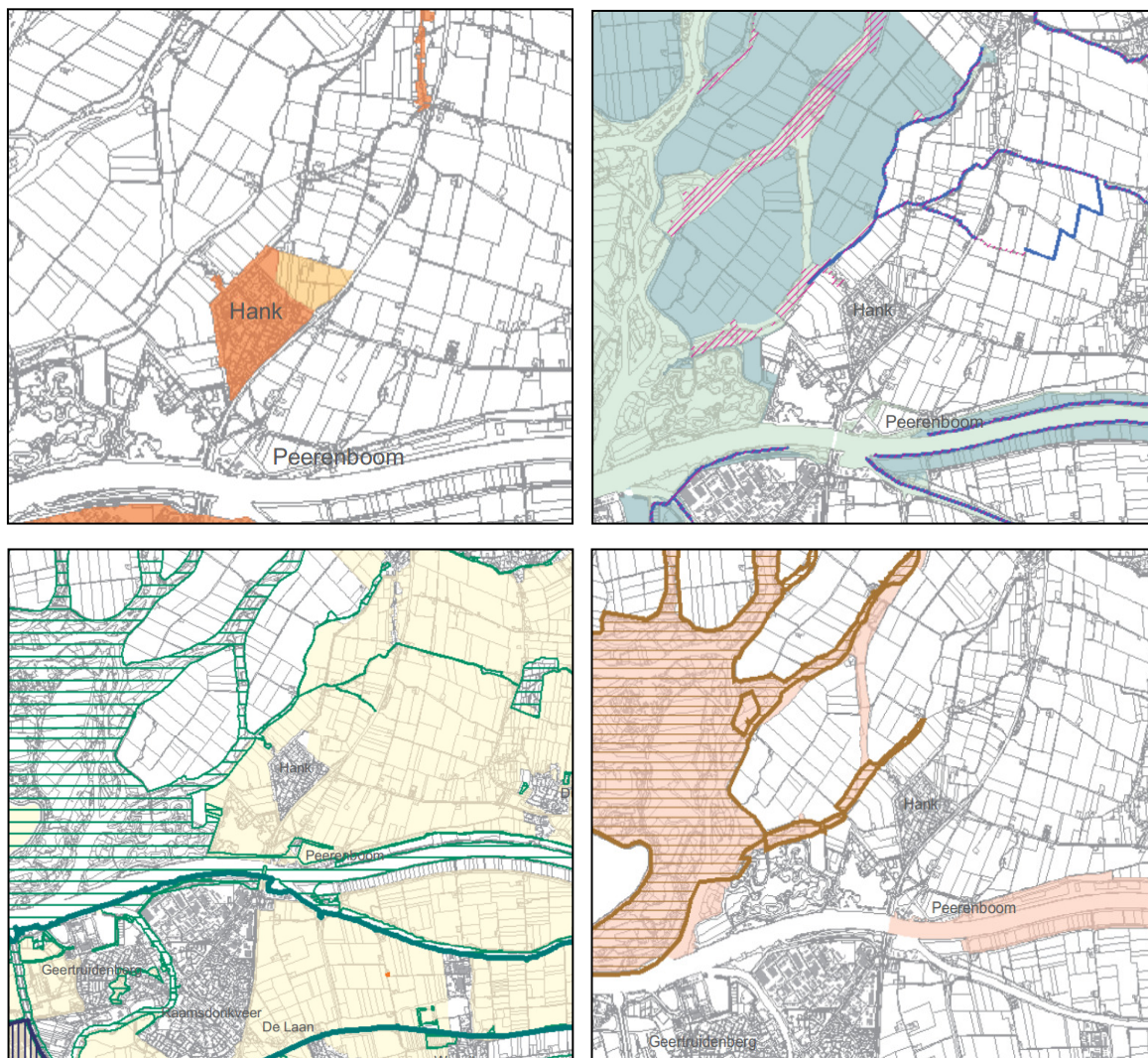
Verordening ruimte

Om dit beleid juridisch van kracht te voorzien is de Verordening ruimte opgesteld (2014). Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke behangen zijn behartigd. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

Uit artikel 3.1 van de verordening blijkt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven moet worden hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, de zogenaamde zorgplicht. De zorgplicht is gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling zoals onderhavig planvoornemen, namelijk de wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Een goede landschappelijke inpassing maakt deel uit van de zorg voor het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 4 en 5 wordt hierop ingegaan ten behoeve van lid 3.1.1 en lid 3.1.3.



Figuur 3.3: Legenda kaartlagen verordening Ruimte (maart 2014)



Figuren 3.4 t/m 3.7: kaartlagen Stedelijke Ontwikkeling, Water, Natuur en Landschap en Cultuurhistorie

De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de kaarten van de Verordening ruimte 2014 zijn aangewezen. De volgende themakaarten zijn opgenomen:

- Themakaart stedelijke ontwikkeling. Op deze themakaart staat het bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, integratie stad-land en de regionale bedrijventerreinen.
- Themakaart cultuurhistorie. Op deze themakaart staan de aanduidingen Nieuwe Hollandse waterlinie, de complexen van cultuurhistorisch belang, aardkundig waardevol gebied en cultuurhistorische vlakken.
- Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines. Op deze kaart staan de structuren en aanduidingen rond landbouw en windturbines.
- Themakaart water. Op deze themakaart staan de structuren en aanduidingen rond water.
- Themakaart natuur en landschap. Op deze themakaart staan de structuren en aanduidingen rond natuur en landschap.

Uit de voorgaande figuren ten behoeve van de verordening Ruimte blijkt dat het plangebied niet gelegen is in gebieden die behoren bij de themakaarten. Dit geldt niet voor de themakaart Stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in de zogenaamde 'Stedelijke structuur' (zie figuur 3.4) en maakt deel uit van 'Kernen in het landelijk gebied'. In de Verordening ruimte zijn voor wat betreft dit planvoornemen (de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening) zijn geen specifieke regels opgesteld.

3.3 Regionaal beleid

Ruimtelijke visie West-Brabant

De regio West-Brabant is een samenwerkingsverband tussen 19 gemeenten die samen een verdere duurzame ontwikkeling gestalte willen geven. De regio heeft hiervoor in 2010 de Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 opgesteld. Door regionale samenwerking komt er meer collectief inzicht en bestuurskracht om richting te geven aan grote ruimtelijke opgaven in de regio. De visie bestaat uit tien stellingen:

1. Centraal wat moet, decentraal wat kan.
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
3. Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
4. Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
5. Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
6. Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
7. Economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties.
8. Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
9. Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
10. Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

De visie, zo blijkt uit de tien stellingen, spreekt zich alleen uit over opgaven met een verstrekkende ruimtelijke component waarbij een regionale afweging dient te worden gemaakt. Kleine opgaven met geringe invloed, zoals het onderhavige planvoornemen, worden buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is de visie geen juridisch bindend document maar een richtinggevend document.

Echter, in stelling 9 komt de spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil houden aan bod. Met de ontwikkeling van een zorgcomplex wordt het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid in Hank en omgeving vergroot, met name gekeken naar de lange termijn. Derhalve past een dergelijk planvoornemen binnen het regionaal beleid.

Regionale Nota Economisch Beleid Land van Heusden en Altena

Verankering van 'health' als groeisector

Het Land van Heusden en Altena heeft ingespeeld op de economische veranderingen in de zorgsector. Hiermee is in eerste instantie voorzien in de behoefte van de eigen vergrijzende bevolking, maar daarnaast hebben de drie gemeenten ingespeeld op de economische kansen die er zijn ontstaan door de privatisering van de zorg. Het Land van Heusden en Altena biedt 'zorg op maat van hoge kwaliteit' met een gevarieerd aanbod van hoogwaardige voorzieningen voor mensen die tijdelijke of bijzondere zorg nodig hebben. Door bewust in te zetten op deze sector, heeft het Land van Heusden en Altena zich aangesloten bij (en geprofiteerd) van de 'Ideale Connectie', het regionale uitvoeringsprogramma van Midden-Brabant. Dit heeft kansen geboden voor het op creatieve wijze tot stand brengen van relaties tussen fitness en wellness, zorg en vrije tijd.

De doelstelling met betrekking tot zorg is het behouden van een jaarlijkse banenstijging in de zorgsector in het Land van Heusden en Altena boven het landelijk gemiddelde. Om deze doelstelling te behalen dient constructief meegewerkt te worden aan het realiseren van specifieke initiatieven in deze sector. Onderhavig planvoornemen is een dergelijk specifiek initiatief, en past derhalve dit binnen het regionale beleid.

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De Structuurvisie Land van Heusden en Altena is op 25 juni 2013 vastgesteld. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025. Hierbij beseffen de drie gemeenten heel goed dat ze als gemeenten de realisatie van het gewenste beleid niet alleen aankunnen. Goede initiatieven, die passen binnen de kaders van deze structuurvisie, zijn van harte welkom. De gemeenten willen deze graag ondersteunen, stimuleren en soms ook (mee) opstarten. Ongewenste ontwikkelingen willen ze uiteraard graag voorkomen. Dat betekent dat ze keuzes moeten maken en dat doen de gemeenten in deze structuurvisie.

De structuurvisie bevat een vijftal kernonderwerpen: wonen, voorzieningen, economie, omgeving & eigenheid en verkeer & mobiliteit. Om een indruk te krijgen van de belangrijkste (ruimtelijke) aandachtspunten in deze structuurvisie voor onderhavig planvoornemen, is hieronder een toelichting opgenomen. Het gaat hierbij om de thema's wonen en voorzieningen.

1. Aandachtspunten Wonen

Voldoende passende woonruimte

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

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

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

2. Aandachtspunten Voorzieningen

Veiligstellen aanbod basisfuncties in de kernen

De gemeenten hebben zich als taak gesteld om een aantal specifieke en nader benoemde basisfuncties waar mogelijk voor hun inwoners te behouden. Het gaat dan om onderwijs en onderwijsgerelateerde functies, maatschappelijke functies, zorg en locaties voor speelruimte. Dat betekent overigens niet dat in iedere kern alle functies (fysiek) aanwezig dienen te zijn, maar wel dat ze voor de inwoners van alle kernen bereikbaar blijven. Dat rekenen de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid. Als zich hierbij kansen voordoen om het draagvlak voor deze functies te vergroten door middel van bundeling van voorzieningen in multifunctionele accommodaties, dan zullen de gemeenten de planologische kaders daarvoor realiseren. De gemeenten vinden het van belang duidelijk te maken dat wanneer ze het hebben over 'voorzieningen', ze het met name hebben over de functie die ze bereikbaar willen houden en niet over het gebouw waar die functie nu is gevestigd. Uit een oogpunt van leefbaarheid gaat het namelijk vooral om het beschikbaar houden van de functie.

Voldoende maatschappelijke en zorgvoorzieningen op de schaal van de regio

De ambitie is om het bestaande aanbod aan maatschappelijke- en zorgvoorzieningen met een regionale functie te blijven accommoderen. Niet is uit te sluiten dat in het gebruik en/of de exploitatie in onderlinge samenhang tussen de gemeenten naar optimalisaties moet worden gezocht. Dat willen de gemeenten ondersteunen, met het oog op het behoud van deze functies. Als dat aan de orde is, zullen de gemeenten bij nieuwe voorzieningen of functies met een regionale betekenis de locatiekeuze met elkaar afstemmen. Een voorbeeld hierbij is het huidige gebrek aan voldoende verpleegplekken. De gemeenten willen dit oplossen door ruimte voor extra verpleegplekken in de kern Werkendam te realiseren, uiteraard samen met de betreffende belanghouders.



Figuur 3.8: Kaart Structuurvisie Land van Heusden en Altena met bijbehorende legenda (plangebied in rode cirkel)

Onderhavig planvoornemen past binnen het beleid van de Structuurvisie Land van Heusden en Altena. Het voornemen om binnen bestaand stedelijk gebied (zorg)appartementen te realiseren past binnen het beleid om woningen aan te bieden voor ouderen. Daarnaast sluit het voornemen aan bij de ambitie om het bestaande aanbod aan maatschappelijke- en zorgvoorzieningen met een regionale functie te blijven accommoderen. Met de verschillende zorgaanbieders onder één dak wordt het zorgaanbod versterkt.

3.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Werkendam 2008-2015

Bij de zorg voor het water zijn diverse afdelingen van de gemeente Werkendam en het Waterschap Rivierenland betrokken. Voor een goed en kosteneffectief waterbeheer (dat is afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente) is een goede afstemming tussen de gemeente en het waterschap een absolute voorwaarde. Om deze samenwerking vorm te geven hebben beide partijen een gemeenschappelijk waterplan ontwikkeld voor de vijf kernen in de gemeente Werkendam. Het Waterplan Werkendam 2008-2015 is in november 2007 vastgesteld door de raad van de gemeente Werkendam. Er is tevens een Uitvoeringsprogramma Waterplan 2008-2015 vastgesteld.

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

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

- Het afstemmen van waterbeleid binnen en buiten de gemeente, zodat de stedelijke wateropgaven gerealiseerd worden tegen de laagste 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 laagste maatschappelijke kosten zijn hierbij voorwaarde.

In het bestaande watersysteem in Hank is er geen wateropgave maar is wel sprake van overlast. Uit de analyses blijkt dat de risico's van wateroverlast in Hank relatief hoog zijn, wat aanleiding geeft voor het nemen van maatregelen. Door de afvoerroute te optimaliseren (duikers aanpakken), worden hoge peilstijgingen bovenstrooms voorkomen en wordt de beschikbare ligging in de kern beter benut. De exacte invulling van de maatregel wordt nader bepaald (welke duikers worden aangepakt en dimensionering). Op en nabij het plangebied zijn geen specifieke maatregelen gepland die uit bovenstaande beleidsplannen zijn gevormd.

Gemeentelijk Rioleringsplan Werkendam 2010-2014

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Werkendam 2010-2014 is beschreven op welke wijze in de komende jaren invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplichten van de gemeente op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het plan beschrijft de visie op een duurzame stedelijke waterhuishouding en geeft een overzicht van de maatregelen die nodig zijn om de doelen te realiseren. Het Rioleringsplan bevat zowel een strategie voor de lange termijn als een maatregelenprogramma voor de periode 2010-2014.

De riolering is in de huidige situatie in goede staat. Er zijn geen structurele problemen met betrekking tot wateroverlast, met uitzondering van enkele lokale knelpunten die in de komende planperiode worden

aangepakt. De basisinspanning voor wat betreft de emissiereductie is bijna gehaald. Voor de lange termijnvisie is voor het bestaand stedelijk gebied gekozen voor een strategie waarbij afvalwaterstromen en schone waterstromen van elkaar worden gescheiden, mits dat doelmatig is. Dit proces vindt geleidelijk plaats, waarbij de uitvoering volgt op ruimtelijke ontwikkelingen en de vervanging van riolering. In overleg met het waterschap worden de mogelijkheden gezien voor het stapsgewijs overgaan naar een gescheiden systeem en de aanleg van een schoon watertracé.

Voor de korte termijn is het principe 'scheiden van schoon en vuil water' niet leidend, maar volgend. Als er de kans is om goedkoop af te koppelen of als plaatselijk een knelpunt kan worden opgelost, wordt een gescheiden stelsel aangelegd. In het maatregelenprogramma zijn alle rioleringsmaatregelen voor de periode 2010-2014 opgenomen. In elke kern staan rioolvervangingen op het programma. Wanneer dit doelmatig is, wordt gelijktijdig een gescheiden stelsel aangelegd. Daarnaast wordt een aantal gemalen aangepast en worden diverse onderzoekstudies opgestart.

Op en nabij het plangebied zijn geen specifieke maatregelen gepland die uit bovenstaande beleidsplannen zijn gevormd.

Kadernota verkeer en vervoer 2007-2016

Het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer is opgenomen in de Kadernota verkeer en vervoer 2007-2016. De kadernota is enerzijds een strategisch document op hoofdlijnen, waarin de algemene koers op het gebied van verkeer is vastgesteld. Tevens bevat het document een concreet werkprogramma met maatregelen die in de planperiode zullen worden genomen. Het uitgangspunt voor de visie is duurzame mobiliteit, waarbij het zoeken naar een balans tussen veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid centraal staat. De kadernota gaat uit van de volgende vier invalshoeken:

- verkeersveiligheid: zowel objectief als subjectief;
- leefbaarheid: zowel objectief als subjectief;
- bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen en doelgroepen;
- communicatie: draagvlak creëren voor beleid bij publieke en private partijen.

Het doel is om voor de periode van 2007 tot 2016 een bijdrage te leveren aan het optimaliseren van leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid, door duurzame basisvoorzieningen en maatregelen aan te leggen voor alle doelgroepen en vervoerswijzen. Binnen de bebouwde kom ligt de nadruk meer op leefbaarheid en veiligheid dan op autobereikbaarheid. Onderdeel van het verkeersbeleid is het inrichten van de wegen conform Duurzaam Veilig.

Welstandsnota Werkendam

Bij de beoordeling van nieuwe bouwplannen wordt in de gemeente Werkendam gebruikgemaakt van een Welstandsnota (vastgesteld op 14 februari 2011). De gemeente Werkendam bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen bezitten. Binnen de woon- en werkgebieden wordt een aantal bebouwingstypen onderscheiden, zie figuur 3.9.

Het plangebied aan de Buitendijk 35 is gelegen in 'H5: Dijkbebouwing'. De bebouwing is pand voor pand, erf voor erf ontwikkeld. Er is veel afwisseling in dichtheid en bouwstijl. De afwisseling tussen bebouwing en openheid is kenmerkend voor de dijkbebouwing en leidt tot grote verschillen in dichtheid van plek tot plek. Door de relatief open bebouwing is er regelmatig zicht vanaf de dijk op de zijgevels van de bebouwing, de tuinen en het achterliggende landschap. Afhankelijk van de specifieke plaats van de bebouwing op, half in of onder aan de dijk varieert de verschijningsvorm van de zijgevels sterk. Daarnaast is, door de hogere ligging, ook de achterzijde van de bebouwing duidelijk zichtbaar vanuit het landschap.



Figuur 3.9: Niveaus welstandstoets

Waardering

Oorspronkelijk zijn alle kernen gebouwd als dijknederzetting, gelegen aan de voet van de dijk. In de kernen is dit oude patroon nog duidelijk zichtbaar. Oorspronkelijk betrof het voornamelijk agrarische bebouwing. Later zijn veel van de panden getransformeerd tot woonruimte. Omdat dit vaak de oudste delen van het dorp betreft heeft de bebouwing vaak cultuurhistorische waarde. In dit geval is daarvan geen sprake omdat het huidige pand niet aangewezen is als monument en omdat het geen cultuurhistorische waarden heeft. De welstandcommissie is (nog) niet akkoord. De gemeenteraadcommissie Grondgebied heeft echter in haar vergadering op 27 januari 2014 geadviseerd wel een bestemmingsplanprocedure te starten voor het project. De raadscommissie heeft dit besloten op grond van een recent gebouwonwerp dat in afmetingen en vormgeving nauwelijks afwijkt van het definitieve ontwerp.

3.5 Afweging beleidskader

Het planvoornemen past binnen het beleid zoals dit door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente is opgesteld. Het plan past echter niet binnen het bestemmingsplan 'Kern Hank', het plangebied is daarin aangegeven als zijnde 'Horeca', en daarbinnen is geen dergelijke maatschappelijke ontwikkeling mogelijk. In het kader hiervan is het bestemmingsplan 'Kern Hank: Buitendijk 35' met onderhavige toelichting opgesteld.

4 RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plan. Daarnaast wordt naar de ruimtelijk relevante elementen gekeken, zoals mobiliteit, archeologie en cultuurhistorie.

4.1 Milieueffectrapportage

Gezien de grootte van het planvoornemen wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Het planvoornemen komt als activiteit niet voor in de bijlage van het Besluit m.e.r., en daarom is er geen m.e.r.(beoordeling) verplicht.

Echter, omdat de drempelwaarden indicatief zijn is er wel een deugdelijke motivering noodzakelijk betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten zoals dit planvoornemen. Deze motivering is vormvrij. Derhalve worden in de navolgende paragrafen de milieuaspecten beoordeeld volgens een goede ruimtelijke ordening.

Uit het bovenstaande blijkt derhalve dat het uitvoeren van een milieueffectrapportage in het onderhavige geval niet aan de orde is.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

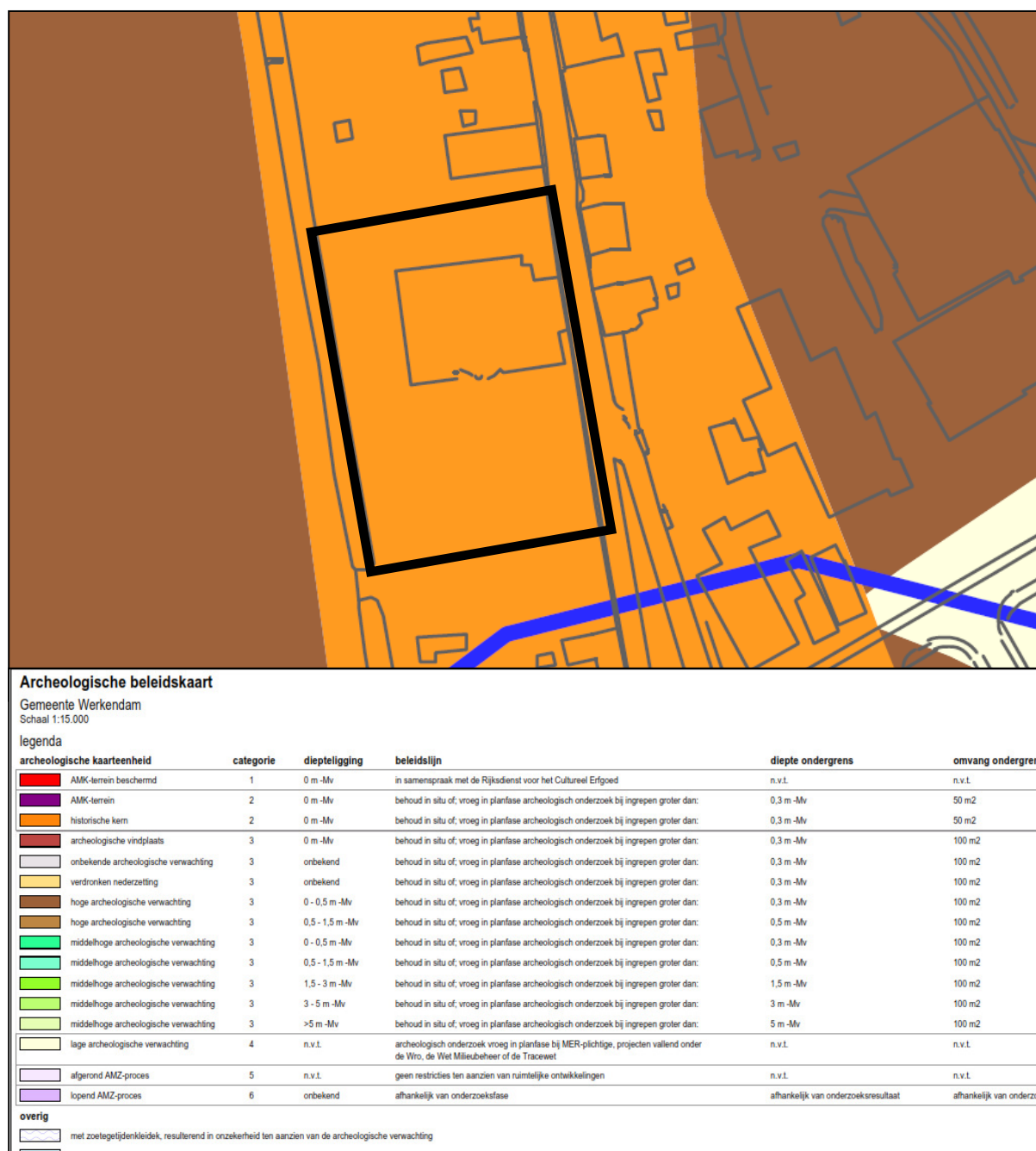
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet streeft ernaar het culturele erfgoed, waar ook het archeologische erfgoed onder valt, te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor de noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Op figuur 4.1 (volgende pagina) is af te lezen dat het plangebied zich bevindt in de 'historische kern'. Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met hoge verwachtingen voor archeologische waarden. Om ervoor te zorgen dat eventuele archeologische waarden worden beschermd werd een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de uitbreiding van het bouwvlak. In het kader van deze beoordeling is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 1 (Archeodienst, rapport 248 versie 2.0, d.d. 19 maart 2014). Uit de conclusie blijkt dat aan het plangebied op basis van het uitgevoerde onderzoek een middelhoge verwachting is toegekend voor archeologische resten. De archeologische waarden zijn geborgd door het opnemen van de dubbelbestemming "waarde archeologie". Zodra de exacte bodemroering bekend is (met name het heipalenplan) kan geconcludeerd

worden of voor de omgevingsvergunning nog aanvullend archeologisch onderzoek nodig is.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische waardekaart gemeente Werkendam (plangebied is met zwart aangegeven)

Cultuurhistorie

De Buitendijk heeft in cultuurhistorisch opzicht een hoge historische waarde en een redelijk hoge historische stedenbouwkundige waarde. Dit bestemmingsplan leidt niet tot verstoring van deze cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarde van het gebied verslechtert derhalve niet, omdat de huidige bebouwing geen cultuurhistorische waarde heeft en andere cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving, zoals het dijklichaam, niet worden aangetast. In hoofdstuk 5 zijn enkele bouwimpressies weergegeven.

4.3 Bodemkwaliteit

Uit artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening vloeit voort dat de toelichting van een bestemmingsplan altijd een paragraaf moet bevatten over de bodemkwaliteit. In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 2 (Tritium Advies, rapportage 1302/081/SF-01 versie 1, d.d. 5 april 2013). Uit analyseresultaten blijkt dat zowel de grond als het grondwater licht verontreinigd te zijn. In het rapport wordt echter geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het beoogde planvoornemen in de vorm van een gezondheidscentrum en (zorg)appartementen met bijbehorend parkeerterrein

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

In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de “Wet luchtkwaliteit”. De “Wet luchtkwaliteit” kent een aantal nieuwe begrippen zoals ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling ‘niet in betekenende mate’.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de “Wet luchtkwaliteit” ‘kleine’ en ‘grote’ projecten. Een paar honderd grote projecten dragen ‘in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip ‘in betekenende mate’ precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In hoofdlijnen komt het erop neer dat ‘grote’ projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een ‘betekenend’ negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. ‘Kleine’ projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m² bruto vloeroppervlak.

Omdat het verzorgingsgebied van een dergelijke voorziening relatief klein is, komen de meeste klanten met de fiets of lopend. Bovendien betekent het integreren van de apotheek in de huisartsenpraktijk dat cliënten indien mogelijk direct hun medicijnen meenemen, waardoor sprake is van een gecombineerd bezoek en de verkeersgeneratie mogelijk lager zal uitvallen. De gehanteerde aannamen kunnen als een worst-case benadering worden gezien.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt (NIBM) aan

luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

In onderstaande figuur is de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de realisatie van het planvoornemen (25 appartementen en enkele praktijken) op de luchtkwaliteit weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			429
Aandeel vrachtverkeer			2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,49
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,11
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 4.2: Worst-case berekening luchtkwaliteit

Uit het vorenstaande blijkt dat de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen oplegt aan het planvoornemen.

4.5 Geluid

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht volgens de regels van de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidsniveaus op de gevels van nieuwe geluidgebouwen of terreinen worden getoetst aan de geluidnormen. De Wgh heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen en gezondeerde industrieterreinen. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidbronnen. De geluidsniveaus vanwege luchthavens zijn opgenomen in de Luchtvaartwet. Indien het bestemmingsplan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron, of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestische onderzoek uitgevoerd (Tritium Advies, rapportage 1207/016/COR-01 versie 3, d.d. 2 mei 2014) welke is opgenomen in bijlage 3.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Nathalsweg. Voor de Buitendijk en de nabij gelegen Kerkstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Derhalve zijn voornoemde wegen meegenomen in het onderhavige akoestisch onderzoek. Alle overige in de nabijheid van het plan gelegen 30 km/uur wegen mogen buiten beschouwing worden gelaten wegens de te verwachten intensiteiten (bestemmingsverkeer), mate van afscherming en afstand tot het plangebied.

Voor de zoneplichtige weg Nathalsweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. De Wet geluidhinder legt hierdoor geen beperkingen op aan het bouwplan.

Voor de Kerkstraat geldt eveneens dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Buitendijk is echter maximaal 61 dB (inclusief correctie artikel 110g Wgh) en overschrijdt hiermee de voorkeursgrenswaarde.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen meegenomen te worden. Het is formeel dus niet noodzakelijk om wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur mee te nemen bij de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting (deze wegen zijn immers niet zoneplichtig). In de onderhavige situatie wordt in het rapport geadviseerd in verband met de hoogte van de geluidbelasting om hier wel rekening mee te houden. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting (inclusief 30 km/uur wegen) op de gevels van zowel de 25 (zorg)appartementen als de gezondheidszorgfunctie hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het huidige discotheekpand wordt vervangen door een pand met 25 (zorg)appartementen in combinatie met zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt de overlast op de gevels van de omliggende woningen verminderd, de relatief zware horecafunctie in termen van geluidproductie wordt namelijk vervangen door een woon- en maatschappelijke functie. Dit wordt bevestigd door de indicatieve bedrijvenlijst, in 2009 opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. De lijst dient als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. Voor een discotheek wordt 30 meter voor geluid aangehouden. Voor een apotheek wordt 0 meter en voor artsenspraktijken wordt 10 meter voor geluid aangehouden.

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

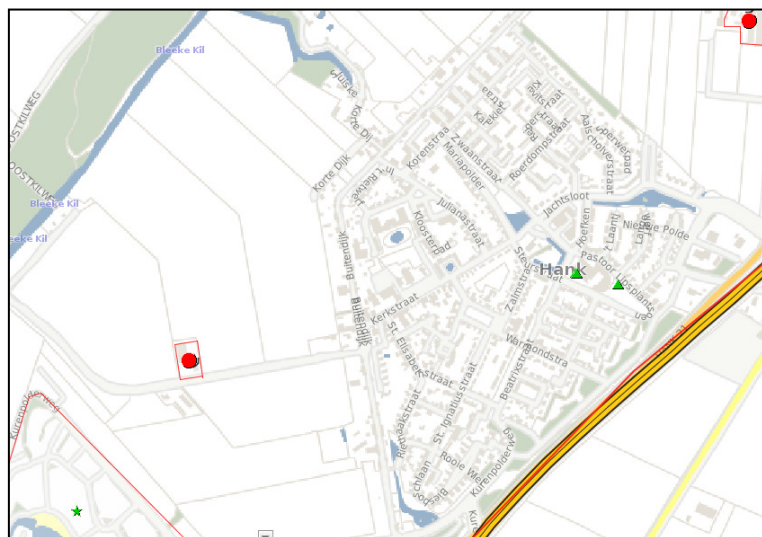
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen moet namelijk beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit

onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor het bestemmingsplan.

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van deze risicobronnen is gebruik gemaakt van de gegevens die staan vermeld op de 'Risicokaart Nederland'. Op de risicokaart - die in samenwerking met het Rijk, de provincies en de gemeenten wordt bijgehouden - staan alle externe veiligheidsrisico's die zover bekend zijn bij de voornoemde instanties.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart 24 maart 2014

Conclusie

Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat het plangebied niet gelegen is binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;
- het invloedsgebied van een buisleiding;
- de invloedssfeer van een Rijks- of provinciale weg.

Tevens zijn de aanwezige hoogspanningsleidingen op ruim voldoende afstand gelegen. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het plangebied niet van toepassing.

Bij het raadplegen van de Risicokaart (figuur 4.2) is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle (Bevi-)inrichtingen zijn gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Daarnaast is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor of via buisleidingen. Gezien het vorenstaande kan derhalve worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zicht tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij

bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen.

In navolgende tabel 1 wordt per bedrijf aangegeven tot welke categorie deze behoort conform de indicatieve lijst Bedrijven en milieuzonering. De richtafstand uit de VNG-lijst is tevens opgenomen in de tabel.

Tabel 1: Indeling conform de indicatieve lijst Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)

bedrijfsnaam	SBI-2008	omschrijving	categorie	richtafstand
Brood en banketbakkerij Van Oers	4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1	10
Cafe de Phoenix Beugelbanen - Zalen	563; 2	Discotheken , muziekcafé's	2	30
Holland Vision B.V.	47; A	Detailhandel	1	10
Jose Haarmode	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstuten	1	10
Partycentrum 't Uivernest	563; 2	Discotheken , muziekcafé's	2	30
Kerk Hank	9491	Kerkgebouwen e.d.	2	30
Sportcentrum Hank	931	Sportscholen, gymnastiekzalen	2	30

De zonering van omliggende bedrijven in de directe omgeving reikt niet tot het plangebied. Anderzijds brengt de bestemmingswijziging geen verslechtering van de milieuzonering voor de omgeving teweeg, omdat een dergelijk planvoornemen hoogstens tot categorie 1 behoort (SBI-2008: 8621, 8622, 8623: Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven).

4.8 Natuur en ecologie

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

4.8.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een

leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

4.8.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

In het kader van deze beoordeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, dat als bijlage 4 is bijgevoegd (Tritium Advies, rapportage 1403/080/RV-01 versie 2, d.d. 25 april 2014). In het rapport wordt geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voorkomen die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooi-resten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels binnen of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden zoals de voorgenomen sloop van bebouwing en bouwwerkzaamheden niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve grote aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten

te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. In dit geval verdient het aanbeveling het plangebied voor de winter te maaien en het maaisel op te ruimen, zodat hierin geen soorten in winterslaap gaan.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een locatie in die periode wordt gemaaid, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4.9 Mobiliteit en parkeren

4.9.1 Mobiliteit

De mobiliteit moet worden beheerst om locaties bereikbaar en de gemeente leefbaar te houden. Derhalve is de verkeersgeneratie vanwege de onderhavige ontwikkeling berekend. In onderstaande tabel 2 is de door de gemeente Werkendam opgestelde berekening van deze verkeersgeneratie opgenomen.

Tabel 2: Verkeersgeneratie HOED en (zorg)appartementen

	Aantal	Bewegingen	Totaal
Functie			
wonen	25	6,4	160,0
huisarts	5	30,5	152,5
apotheek	1	152,7	152,7
therapeut	5	20,3	101,5
TOTAAL			566,7

De verkeersgeneratie voor de apotheekfunctie is conform de richtlijnen, maar overdreven hoog voor een apotheekfunctie zoals in de HOED is opgenomen. Het aantal verkeersbewegingen uitgaande van een normale apotheek is dus te hoog. Echter, op werkdagen 600 extra bewegingen en in weekenden circa 525 voertuigbewegingen zullen niet leiden tot verkeersproblemen op het gebied van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid.

Een klein deel van de verkeersbewegingen (circa 5%) zal via de Nathalsweg worden afgewikkeld, maar dat zal ook het geval zijn bij andere locaties in het dorp. Het verkeer op het zuidelijke deel van de Buitendijk zal ongeveer 25% van de extra verkeersbewegingen op zich nemen. Dat is voor een dergelijke weg geen probleem. Erftoegangswegen hebben een capaciteit van 5000 motorvoertuigen per dag.

De Buitendijk in noordelijke richting zal naar verwachting circa 30% van de verkeersbewegingen opvangen. Daarmee wordt het gebruik vergelijkbaar met de Kerkweg in Nieuwendijk. Daarmee is dit ook geen probleem.

Naar schatting zal 40% van het extra verkeer via de Kerkstraat rijden. Ook voor die weg is dat geen probleem, gezien de huidige intensiteiten.

Voor het langzame verkeer zal worden nagedacht over een goede oversteekmogelijkheid van de Buitendijk, naar het terrein Buitendijk 35. Dit is voldoende verkeersveilig op te lossen.

In onderstaande figuur 4.4 worden de huidige verkeersintensiteiten op de omliggende wegen weergegeven.



Figuur 4.4: Huidige verkeersintensiteiten

4.9.2 Parkeren

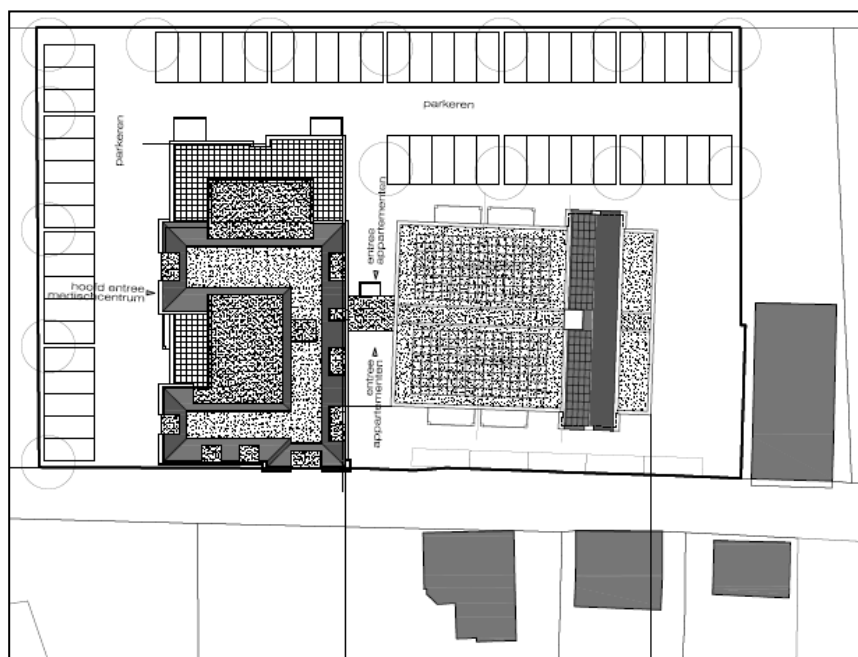
Voor de 25 (zorg)appartementen en de HOED worden in totaal 63 parkeerplekken voorzien, waarvan er 5 direct langs de weg worden gesitueerd.

In navolgende tabel 3 is de door de gemeente Werkendam opgestelde parkeerberekening opgenomen.

Tabel 3: Praktische parkeerbehoefte a.d.h.v. aanwezigheidspercentages per functie

	Aantal	Norm	Theorie	werkdagochtend		werkdagavond		werkdagnacht		zaterdagmiddag		zaterdagavond	
Functie		(pp)	max #	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#
wonen	25	2	50	50	25	90	45	100	50	60	30	80	40
huisarts	5	3,5	17,5	100	17,5	10	1,75	0	0	10	1,75	10	1,75
apotheek	1	3,6	3,6	100	3,6	10	0,36	0	0	10	0,36	10	0,36
therapeut	6	2,2	13,2	100	13,2	10	1,32	0	0	10	1,32	10	1,32
TOTAAL					59,3		48,4		50		33,43		43,43

In onderstaande figuur 4.5 zijn de parkeerplaatsen (63 stuks) weergegeven zoals deze volgens het bouwontwerp zijn voorzien.



Figuur 4.5: Schets bovenaanzicht

Conclusie:

De verwachte toename van verkeersbewegingen zal niet leiden tot verkeersproblemen op het gebied van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Het aspect verkeer (mobiliteit en parkeren) vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen die planologisch van belang zijn. Er zijn geen leidingen in het plangebied aanwezig die planologisch van belang zijn in het kader van ruimtebeslag met betrekking tot de verbeelding.

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal er een melding van graafwerkzaamheden (Klic-melding) worden gedaan om de exacte locatie van kabels en leidingen in kaart te brengen.

4.11 Waterparagraaf

4.11.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een de sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging, te voorkomen. Het Bro stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

4.11.2 Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet (sluipenderwijs) verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

4.11.3 Beleid waterschap en provincie

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Werkendam. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in 'de Keur' van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheersplan 2010-2015

Werken aan een veilig en schoon Rivierenland, dat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor 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 waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het zoveel 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 waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwantiteit en de waterkwaliteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterplan 2010 tot 2015. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

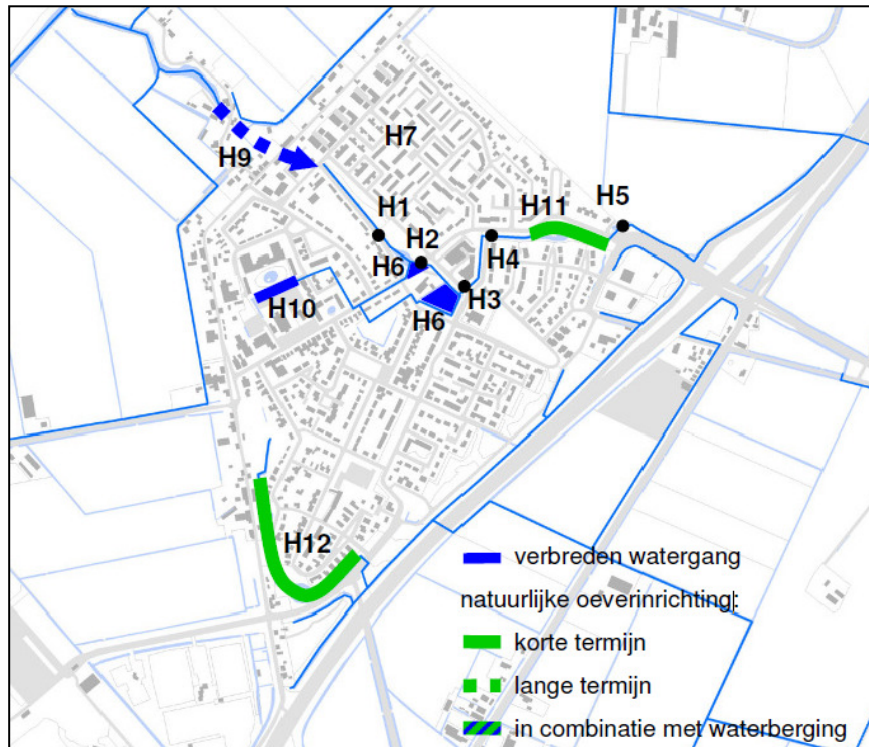
4.11.4 Gemeentelijk beleid

Op 6 november 2007 is door de raad van de gemeente Werkendam de beleidsnota Waterplan Werkendam 2008-2015 vastgesteld. Het waterplan is opgesteld door gemeente Werkendam en Waterschap Rivierenland en heeft als doel de realisatie van een gezond en veerkrachtig watersysteem wat voldoet aan de landelijke en Europese normen.

Het waterplan richt zich op alle thema's die een directe of indirecte relatie hebben met het waterhuishoudkundig systeem. Te denken valt onder andere aan het waarborgen van de veiligheid, de (her)inrichting van bestaande en nieuwe gebieden, recreatie en ruimtelijke kwaliteit (beleving). In het waterplan is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin een overzicht van maatregelen voor de komende jaren is weergegeven. Eén van de maatregelen die wordt genoemd is het uitvoeren van een onderzoek naar de aard, omvang en oorzaak van grond- en/of regenwateroverlast in enkele bebouwde gebieden binnen de gemeente.

Hank

Het grootste gedeelte van Hank watert af in noordelijke richting. De ondergrond in Hank is kleiig en de drainage functioneert niet goed, waardoor het regenwater slecht infiltreert, tuinen nat blijven en op veel plaatsen water in de kruipruimtes staat. Daarnaast zorgt de ijzerhoudende ondergrond voor verstopping van de drainage.



Figuur 4.6: Maatregelen water in Hank uit Waterplan 2008-2015

In het bestaande watersysteem is er geen wateropgave maar is wel sprake van overlast. Uit de analyses blijkt dat de risico's van wateroverlast in Hank relatief hoog zijn, wat aanleiding geeft voor het nemen van maatregelen. Deze maatregelen zijn echter niet van toepassing voor de Buitendijk en directe omgeving van het plangebied.

Het streven is om in nieuwe situaties verharde oppervlakken (bestrating en daken) waar mogelijk niet aan te koppelen op de riolering, zodat schoon hemelwater zoveel mogelijk naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd en het overstorten van rioolwater wordt voorkomen. De zogenoemde 'RO attentiekaart' geeft informatie over het watersysteem die nuttig is voor de ontwikkeling van ruimtelijke plannen, inclusief kansen, wensen en lange termijnplannen. Daarnaast zijn attentieplekken aangegeven waar 'verstedelijking' extra aandacht vergt voor de waterhuishouding, zoals grondwateroverlast. De RO Attentiekaart van Hank geeft voor het planvoornemen geen specifieke actiepunten aan.

4.11.5 Beïnvloeding van het waterhuishoudkundige systeem

Door de beoogde realisatie van het planvoornemen zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve veranderen. Afkoppeling en eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem is een belangrijk aspect dat aandacht verdient binnen het plan. Infiltratie van hemelwater biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringssystemen.

Deze voordelen zijn onder andere:

- verdroging van de bodem wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop wordt verbeterd;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuilast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van (geïnfiltreerd) water.



Figuur 4.7: RO Attentiekarta Hank

4.11.6 Plangebied

Verharding

Van het bouwplan zijn de volgende gegevens bekend:

Tabel 4: Verhard oppervlak in de oude en nieuwe situatie

Gebruik oppervlak	Oude situatie	Nieuwe situatie
Dakoppervlak (plat/hellend)	475 m ²	1275 m ²
Terreinverharding	3275 m ²	2475 m ²
Totaal verhard oppervlak	3750 m ²	3750 m ²
Onverhard	0 m ²	0 m ²
Totaal oppervlak	3750 m ²	3750 m ²

Zoals uit vorenstaande valt op te maken is en blijft het gehele plangebied verhard oppervlak. Het dakoppervlak zal toenemen van circa 475 m² in de oude situatie naar circa 1275 m². Omdat er geen toename van het verhard oppervlak zal worden gerealiseerd is het derhalve niet noodzakelijk voorzieningen te treffen met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

De watersystemen zoals die in de locatie en omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

Tijdens het bemonsteren van de peilbuizen behorende bij het door Tritium Advies uitgevoerde bodemonderzoek werd het grondwater aangetroffen op een diepte 0,9 m-mv. De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt circa 1 m -NAP. De regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater is westelijk. De regionale stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is eveneens westelijk. De grondwaterstromingsrichting kan plaatselijk sterk afwijken door de invloed van de Biesbosch.

Oppervlaktewateren

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Echter, het glooiend terrein (aflopend vanaf de dijk naar het westen) komt uit op een kleine watergang (a-watergang). De vijf meter brede beschermingszone van de watergang valt binnen het plangebied. Voor de aanleg van de geplande parkeerplaatsen en bomen binnen de beschermingszone van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd. Het onderhoud van de watergang vindt - ook in de huidige situatie - plaats vanaf de andere oever: de oever ten westen van de watergang.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied, een Ecologische verbindingszone of een stiltegebied. Circa 660 meter ten westen van het plangebied ligt Natura 2000-gebied de Biesbosch. Daarnaast is er een Ecologische verbindingszone, namelijk de waterloop Oostkil / Bleeke Kil.

Bodem

Uit de boorprofielen blijkt dat de vaste bodem op de locatie tot 2 m-mv bestaat uit zeer fijn tot matig grof zand met op wisselende diepte kleilagen.

Uit analyseresultaten blijkt dat zowel de grond als het grondwater licht verontreinigd te zijn. In het rapport (Tritium Advies, rapportage 1302/081/SF-01 versie 1, d.d. 5 april 2013) wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het beoogde planvoornemen in de vorm van een gezondheidscentrum en (zorg)appartementen met bijbehorend parkeerterrein.

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

Regenwater

Voor de dimensionering van de eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang:

- de k-waarde van de ondergrond. Hiervoor wordt op basis van de beschikbaar kaartmateriaal een gemiddelde van 0,60 meter per dag aangehouden;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar

oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitsrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater.

Waterbergingadvies

De voorkeursvolgorde voor hemelwater in het beheergebied van het waterschap Rivierenland is:

- het creëren van extra waterberging op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van oppervlaktewater, en/of
- het graven van nieuw water binnen hetzelfde peilgebied en aangesloten op bestaande A- of B-watervaten, en/of
- het creëren van extra berging door het aanleggen van voorzieningen zoals wadi's en aquaflow.

Omdat in dit geval geen sprake is van toename van het verhard oppervlakte wordt de bestaande waterhuishoudkundige situatie aangehouden. Dit betekent dat voor het planvoornemen geen extra maatregelen genomen behoeven te worden en dat de afvoer van water via de bestaande afvoerpunten geregeld blijft.

4.11.7 Materiaalgebruik en aandachtspunten afwateringssysteem

Materiaalgebruik

Bij een eventuele afkoppeling van het hemelwater mogen er in de bebouwing geen materialen gebruikt worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

Aandachtspunten afwateringssysteem

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren.

4.12 Brandveiligheid

Bij de totstandkoming van de toekomstige situatie is rekening gehouden met de brandveiligheid. Brandweervoertuigen kunnen namelijk het gebouw binnen 10 meter naderen, waarbij de opstelplaats voor

een blusvoertuig een minimale breedte van 4 meter, en een minimale lengte van 10 meter heeft. Ook is binnen 40 meter van de opstelplaats een primaire bluswatervoorziening aanwezig. Aansluitend op de parkeerplaats, aan de achterzijde van het perceel, is oppervlaktewater aanwezig, waar ook het hemelwater op wordt afgevoerd, welke dient als secundaire bluswatervoorziening.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Beoogde situatie en stedenbouwkundig plan

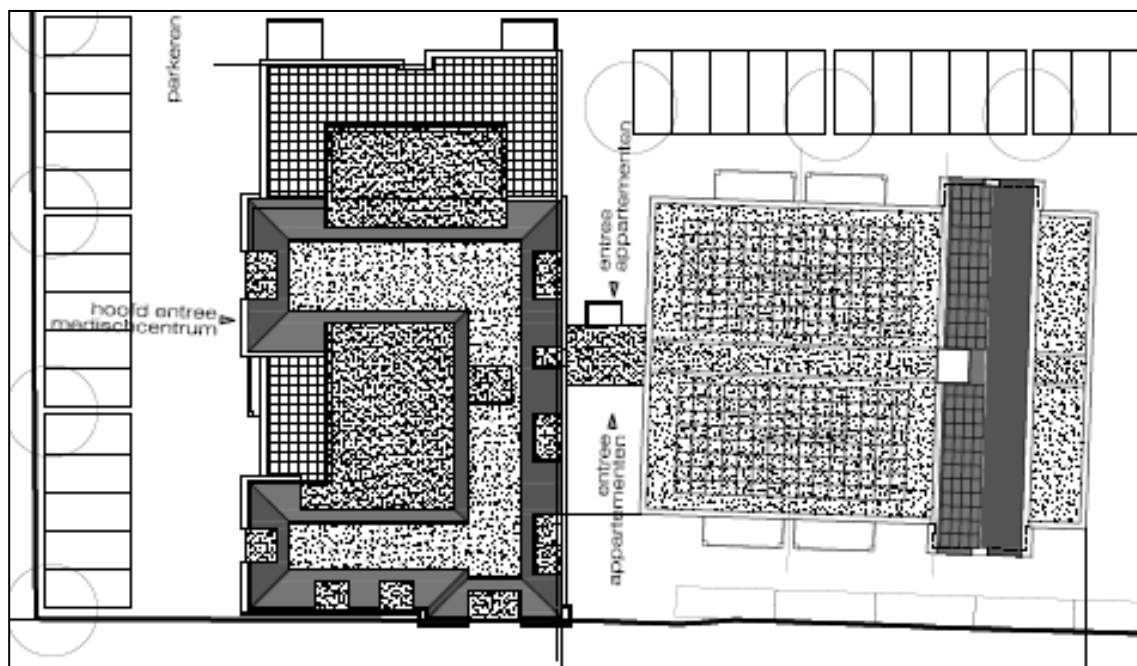
Het planvoornemen betreft de realisatie van een zorgcomplex waarin 25 (zorg)appartementen in combinatie met zorgvoorzieningen in de vorm van een zogenaamde HOED (Huisartsen onder één dak) worden voorzien. Op onderstaande figuren wordt het plan vanuit diverse perspectieven weergegeven.

Figuur 5.1 geeft het nieuwe planologische bouwvlak weer. Het bestaande bouwvlak, in het zwart aangegeven, heeft duidelijk een andere vorm en plaats in vergelijking met de nieuwe situatie. Het zuidelijk gedeelte, daar waar de op begane grond gezondheidszorg en gerelateerde zorgvoorzieningen zullen worden ondergebracht, bevindt zich buiten het huidige bouwvlak. Hierdoor wijzigt de situatie ten opzichte van de percelen aan weerszijde van Buitendijk 35.



Figuur 5.1: Wijziging bebouwing

Op de situatietekening, figuur 5.2, is de HOED van bovenaf getekend. Het complex is duidelijk opgedeeld in een woongedeelte (noordelijk) en een zorggedeelte (zuidelijk) waarboven tevens gewoond wordt. Tevens is duidelijk weergegeven op deze figuur dat de hoofdingang van het zorggedeelte zich aan de linkerzijde bevindt (zie ook figuur 5.4). De ingangen voor de (zorg)appartementen bevinden zich in het centrale gedeelte.



Figuur 5.2: Situatiekening

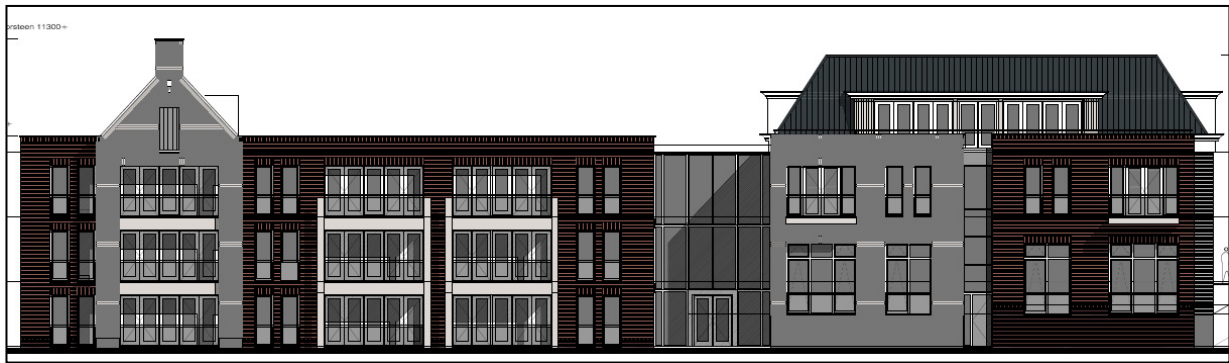


Figuur 5.3: Vooraanzicht gevel (aan Buitendijk)

Bovenstaande figuur geeft de voorgevel weer van het nieuwe zorg- en wooncomplex. De rechterzijde is uitsluitend bedoeld voor (zorg)appartementen, waarbij de nok- en goothoogte 10,3 m en 7 m bedragen. Het linker gedeelte bevat op verdieping 0 en de begane grond de zorgvoorzieningen, met op de verdiepingen (zorg)appartementen. De nokhoogte voor dit gedeelte bedraagt 10,5 m. De goothoogte bedraagt 7 m. De voornoemde hoogtes zijn vanaf dijkniveau gemeten.



Figuur 5.4: Zijaanzicht gevel (hoofdingang gezondheidscentrum)



Figuur 5.5: Achteraanzicht

Doordat de dijk hoger is gelegen bevat het gebouw een souterrain welke gedeeltelijk is ingericht voor appartementen (gelegen op maaiveld) en gedeeltelijk voor techniek/ bergingen voor de appartementen, zoals op de figuren zichtbaar is. Dit komt het straatbeeld ten goede, omdat er aan de dijk maximaal drie bouwlagen in de hoogte worden gebouwd. Op deze manier wordt het straatbeeld niet verstoord door een buitensporig omvangrijk complex.

5.2 Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het planvoornemen leidt tot de ontwikkeling van een zorgcomplex met daarin zorgvoorzieningen en 25 (zorg)appartementen. Deze zogenaamde HOED voorziet daarmee in de vraag naar ouderenwoningen door de toenemende vergrijzende bevolking.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Kern Hank: Buitendijk 35' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding(en) en planregels.

De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaard voorschriften van de gemeente Werkendam, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- de Wabo d.d. 1 januari 2003.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), alsmede de nieuwe Wabo. In verband hiermee wordt niet meer gesproken over planvoorschriften en vrijstellingen maar over respectievelijk regels en afwijkingen.

6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1:1000). Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken en aanduiding bijgebouwen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt derhalve meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de gemeentelijke blauwdruk bestemmingsplannen en het rapport SVBP 2012.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene

bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, verwezenlijking in de naaste toekomst, algemene procedureregels en overige regels;

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten, dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een ongewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

Artikel 3 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, (para)medische en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg. Daarnaast zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor woonzorgvoorzieningen, met al dan niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging van zorgbehoevenden.

Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachting (diepteligging 3-5 m-Mv).

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie

Het plangebied verdient bescherming als cultuurhistorisch waardevol gebied. Doel van dit artikel is de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden te beschermen.

6.2.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. Artikel 7 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. In artikel 8 Algemene gebruiksregels opgenomen. In artikel 9 zijn Algemene aanduidingsregels opgenomen. Artikel 10 en 11 van de algemene regels betreffen respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene procedureregels. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Ten slotte bevat dit hoofdstuk artikel 12, namelijk enkele overige regels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Kern Hank: Buitendijk 35'. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing grondexploitiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij vier ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning, of project-afwijkingbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

1. de bouw van één of meer woningen;
2. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
4. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) behoeven te worden vastgesteld.

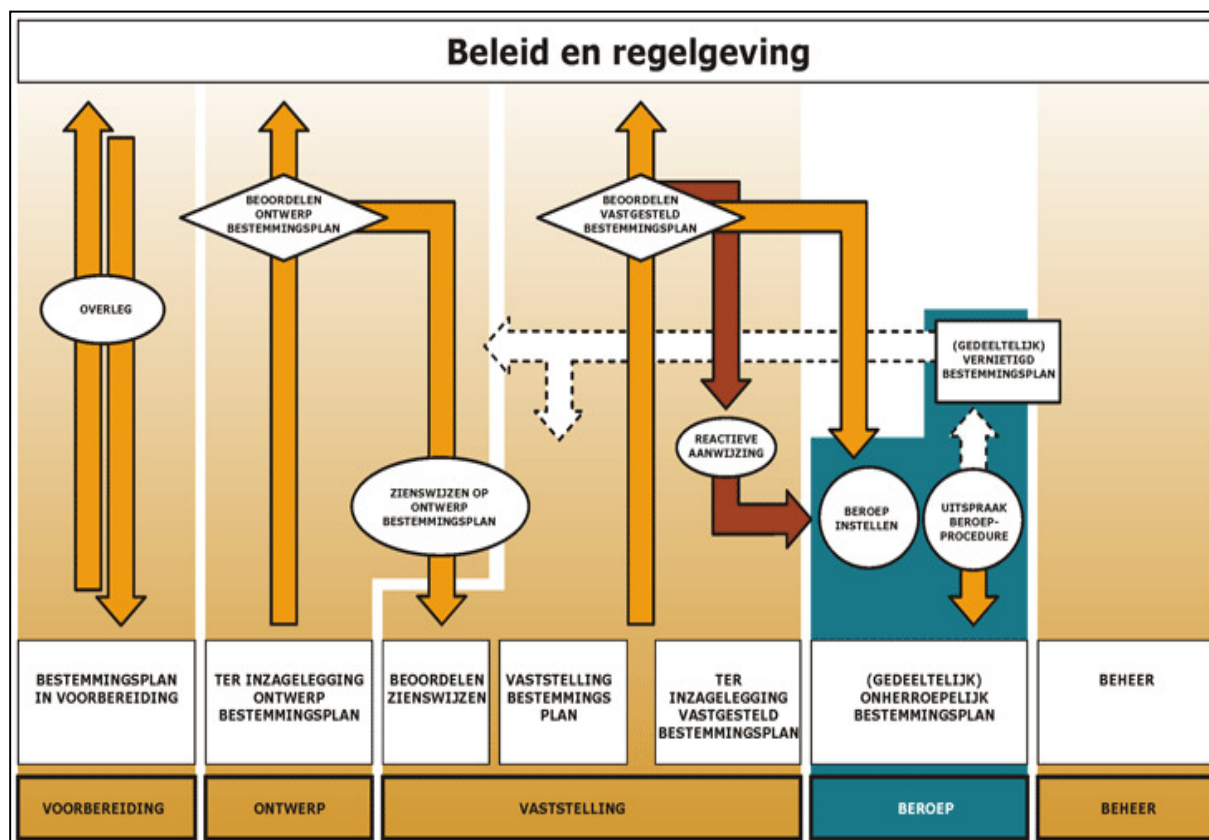
7.3 Financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden en financieel drager van het project. De rol van de gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen verdere financiële risico's voor de realisatie. Met de initiatiefnemer, in dit geval Van Dinteren Onroerende Zaken B.V., is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten zijn dus anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.4 Overleg en inspraak

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals die is bepaald in de Wro en het Bro. Naast de

wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of er over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. Figuur 7.1 geeft de bestemmingsplanprocedure weer.



Figuur 7.1: Bestemmingsplanprocedure Wro

Vooroverleg

Het bestemmingsplan zal in vooroverleg gaan. Het voorontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van de procedure opgestuurd naar:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap Rivierenland;
- Brandweer Midden- en West-Brabant en de;
- Gemeentelijke erfgoedcommissie.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Vanaf vrijdag 15 augustus 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kern Hank: Buitendijk 35” gedurende 7 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de tervisielegging zijn vier zienswijzen ingediend. Door de gemeente is een nota van zienswijzen opgesteld waarin de ingebrachte zienswijzen kort zijn samengevat en van een standpunt zijn voorzien. Deze nota van zienswijzen is als bijlage 5 bij de toelichting van het plan gevoegd.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het plan is op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve aanpassingen gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad en na (gewijzigde) vaststelling bekend gemaakt en gepubliceerd in

overeenstemming met de wettelijke vereisten.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.