

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED: KORN 26 TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan "Buitengebied: Korn 26"
Kern:	Dussen
Gemeente:	Werkendam
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0870. 05Bp1123BGKorn26-VA01
Project:	12-042
Datum:	22 maart 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De heer A. van den Ouweland
Informatie mede afkomstig van:	BBM Architecten

Separate bijlagen:

FLi Bodex - Verkennend bodemonderzoek De Korn 26 Dussen
Ecologisch Adviesbureau Cools - Quick scan beschermde natuurwaarden De Korn 26 te Dussen
Buro de Brug - Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Korn 26 te Dussen
BBM Architecten, Bouwhistorische verkenning Boerderij Korn 26 te Dussen
Van den Ouweland, Marktverkenning regionale behoefte aan woonzorgvoorziening in de woonzorgzone Almkerk/Dussen/Hank/Nieuwendijk

Aan afbeelding 6 kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van de toelichting	6
H2. Beschrijving bestaande situatie	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Beschrijving plangebied	7
H3. Planbeschrijving	9
3.1 Beoogde situatie	9
3.2 Stedenbouwkundig plan	10
H4. Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	18
4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
H5. Randvoorwaarden	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Bodem	24
5.3 Archeologie	24
5.4 Cultuurhistorie	26
5.5 Water	28
5.6 Natuur	30
5.7 Flora en fauna	31
5.8 Verkeer en parkeren	33
5.9 Milieuhinder	35
5.10 Geluid	35
5.11 Luchtkwaliteit	35
5.12 Externe veiligheid	36
5.13 Brandveiligheid	36
5.14 Kabels en leidingen	37
H6. Juridische vormgeving	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Analoge plankaart	38
6.3 Planregels	38
H7. Economische uitvoerbaarheid	41
H8. Overleg	42
8.1 Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners	42
8.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden	42
Bijlage 1. Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg	43



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel De Korn 26 in Dussen staat een monumentale boerderij met een bijbehorend tuin en boomgaard. De initiatiefnemer die het monument uit een nalatenschap binnen zijn eigen familie heeft verworven, wil het monument restaureren en duurzaam (laten) gebruiken en de historische tuin en boomgaard op een duurzame manier onderhouden. Het beoogd duurzaam gebruik bestaat uit een kleinschalige woonzorgvoorziening voor kinderen/jongvolwassenen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. De ambitie is om “het Kornhuys” (de naam van het te vernieuwen complex) een begrip in het Land van Heusden en Altena te laten zijn.

Daartoe is een zorgvuldige planvorming opgezet die heeft geleid tot een driedelige aanpak:

1. de aanvraag om groot onderhoud te plegen aan het monument om ervoor te zorgen dat er geen verder verval optreedt is in december 2014 door de gemeente geaccordeerd, waarbij is aangegeven dat daarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd; de werkzaamheden zijn inmiddels gestart;
2. de aanvraag om het casco van het monument te restaureren en intern te verbouwen is ingediend op 5 maart 2015 en is vergund per brief van 20 mei 2015;
3. er is een principeverzoek om tot herbestemming van het perceel over te gaan, voorgelegd aan de gemeente Werkendam. Deze heeft per brief van 11 februari positief gereageerd, waarbij de voorwaarden zijn gesteld om de behoefte aan een woonzorgvoorziening te onderbouwen en in de uitwerking van het ontwerp rekening te houden met de vereisten vanuit Woonkeur.

De gemeente Werkendam heeft de initiatiefnemer uitgenodigd een bestemmingsplanprocedure te starten, waarin de herbestemming juridisch-planologisch wordt verankerd. Voor u ligt het gevraagde bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding), waarin ook tegemoet gekomen wordt aan de voorwaarde tot onderbouwing van de behoefte aan een woonzorgvoorziening.

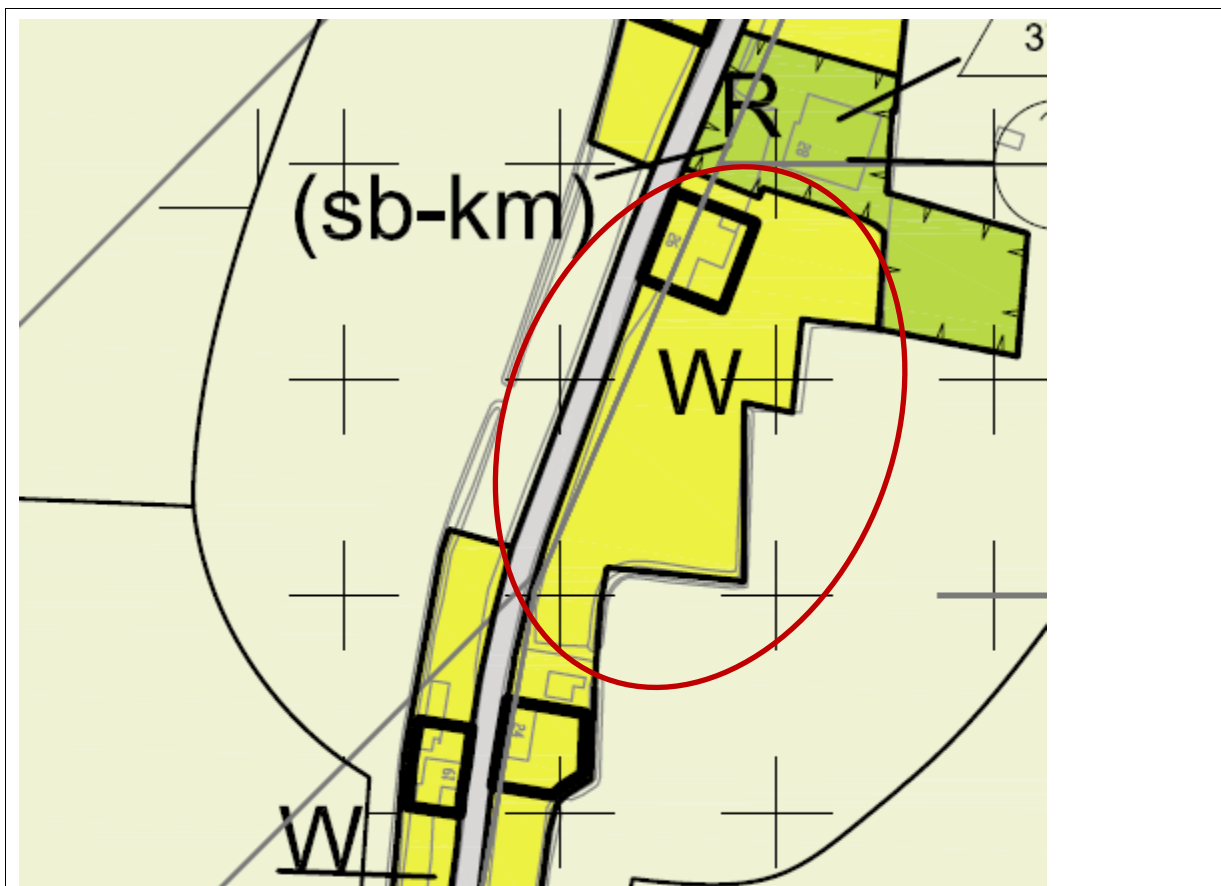
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als Dussen S1330 met een oppervlakte van circa 4.400 m². De boerderij staat in de noordwesthoek van het perceel en heeft een grondoppervlak van circa 200 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de weg De Korn en aan de oostzijde door een watergang. Aan de zuidzijde grenst de tuin van het gekarteld en taps toelopende perceel aan het perceel De Korn 24. Aan de noordzijde wordt de toegang vanaf De Korn gedeeld met de aangrenzende klompenmakerij van Den Dekker. De grens tussen beide percelen ligt op het midden van de toegang, waarbij de toegangsweg ook voert naar een parkeerplaats en een loods, behorende bij de klompenmakerij die ten noordoosten van het plangebied ligt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op 6 oktober 2015 het bestemmingsplan Buitengebied Werkendam vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Wonen”, waarbij er een bouwvlak is gelegd om de bestaande boerderij met een beperkte flexibiliteit naar de oostzijde. Figuur 3 toont de uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 3. Bouwvlakkenboek in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied (6 oktober 2015)

Bij besluit van 15 december 2015 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven voor het bestemmingsplan Buitengebied. De provincie acht het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de Verordening Ruimte (artikel 3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik en artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Verordening Ruimte) waar het woonpercelen betreft met een omvang groter dan 1.500 m². Dit betekent dat het bestemmingsplan niet in werking treedt voor de woonpercelen die groter zijn dan 1.500 m². Dit geldt voor het plangebied met een omvang van 4.400 m². Daarmee wordt het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld in 2007 voor het plangebied het vigerende plan. In dat bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming Woondoeleinden toegekend, waarop de gronden mede gebruikt mogen worden voor wonen, op een oppervlakte van maximaal 1.500 m².

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 wordt het plan uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 5 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aangetoond en in hoofdstuk 8 het overleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure beschreven.

H2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het 'Land van Heusden en Altena'. Het water dat dit Land aan alle zijden omsluit, is van grote invloed geweest op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De basis van het landschap in het 'Land van Heusden en Altena' bestaat uit zandige grindrijke sedimenten die door de (voorgangers van) Maas en Waal tijdens de laatste ijstijd zijn afgezet en plaatselijk door de wind tot hoge duinen zijn opgestoven. In de opvolgende warmere periode ontstond een systeem van zandige stroomgordels met tussenliggende kleiige komgebieden waarin uitgestrekte moerassen ontstonden.

Om de voortdurende dreiging van overstroming tegen te gaan, werden al vanaf de 11e eeuw dijken aangelegd. De bedijking betekende echter ook dat er geen opslibbing van het maaiveld meer plaatsvond. Daardoor kwamen de bedijkte gebieden geleidelijk steeds lager te liggen ten opzichte van de rivierbedding en nam het risico op een catastrofale overstroming toe. Tijdens de St. Elizabethsvloed van 1421 braken de dijken en ging een groot deel van het rivierenlandschap verloren. Na de vloed werd langzaam begonnen met de herbedijking van het gebied, maar pas na de aanleg van de Kornse Dijk in 1461 werd een nieuw evenwicht gevonden. De Kornse Dijk vormt de grens tussen het oude oorspronkelijke rivierenlandschap dat nauwelijks overstroomd is en een uitgestrekte getijdendelta (estuarium), waar onder invloed van de getijdenstromen een kleilaag werd afgezet die de oude rivierafzettingen geleidelijk helemaal bedekte.

De Kornse Dijk vormde in de eeuwen daarna een ontginningslint, waaraan zich verschillende boerderijen ontwikkelden. De boerderijen zijn thans voor een groot deel omgevormd tot burgerwoningen. Er is daarbij sprake van een woonlint vanaf Schenkeldijk tot aan Muilkerk met grotendeels vrijstaande woningen.

2.2 Beschrijving planlocatie

Het pand aan de Korn 26 te Dussen heeft de status van rijksmonument (monumentnummer 14208, figuur 4). Het jaartalanker geeft aan dat de boerderij dateert uit 1767. Vanaf 1913 tot en met 2000 heeft de boerderij generaties lang dienst gedaan als klompenmakerij, beter bekend onder de naam klompenmakerij Van Gennip.



Figuur 4. Foto van het monument uit 1965 (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed)

Het klompenmakersgeslacht Van Gennip stamt oorspronkelijk uit Strijp bij Eindhoven. In 1871 kwam Arnoldus van Gennip naar Dussen om er zich als zelfstandig klompenmaker te vestigen. De klompenmakerij werd gevestigd in een woning schuin tegenover Korn 26. Na verloop van tijd werd in mei 1913 de schuin daar tegenover gelegen leerlooierij van Gerrit Verhoeven aangekocht, zijnde de voormalige boerderij van het bestuurdersgeslacht Van Honsewijk. In deze hoeve aan de Korn 26 werd de klompenmakerij gevestigd, terwijl in het kleinere pand aan de overzijde de bedrijfsactiviteiten in de handwerkklompenmakerij tot begin jaren '30 van de vorige eeuw werden voortgezet.

Het klompenmakersvak is succesvol doorgezet door de heer Den Dekker, een leerling van Piet van Gennip, in de naastgelegen klompenmakerij. Er zijn in de klompenmakerij allerlei recreatieve activiteiten, bijvoorbeeld workshops, kinderfeestjes, dagtochten of demonstraties. De klompenmakerij heeft daarbij een recreatieve betekenis gekregen, hetgeen ook is bevestigd in de bestemming. De klompenmakerij ligt direct ten noorden van de boerderij en beschikt over een parkeerplaats voor onder meer bussen ten noordoosten van het plangebied. De circa 8 meter brede toegangsweg wordt gedeeld en de eigendomsgrens ligt ongeveer in het midden.

De boerderij is met zijn lange zijde gelegen aan de Kornse dijk. Het monumentenregister vermeldt: *“BOERDERIJ van het dwarsdeeltype met invloed van de late Vlaamse schuurvorm, gedateerd in jaartalanker: 1767. Met riet gedekt wolfdak. Voorgevel met vlechtingen en vensters met zes- en vierruitschuiframen. Hooiluik onder opgewipt dakgedeelte. Getoogde inrijpoort in de achtergevel; stroomlaag.”* Tijdens het Monumenten Inventarisatie Project in de Gemeente Dussen in 1990 werd de boerderij als volgt omschreven: *“Het rijksmonument is opgemetseld in ijsselsteen met rollaag en vlechtingen en een stroomlaag in de achtergevel. De topgevel aan de achterzijde is gepotdekseld. De kozijnen in de stal zijn van metaal en er zit een hooiluik onder het opgewipt dakgedeelte. Verder is het pand voorzien van vier-, zes en negenruits schuiframen en een getuigde inrijpoort aan de achtergevel. De jaartalankers geven het jaartal 1767 aan. Een populierengroep completeert het geheel. Het pand is architectuurhistorisch van belang, maar ook vanwege de inrichting.”*

In het Land van Heusden en Altena ontstond een karakteristieke vorm van boerderijen die zich kenmerkt door typische bouw, ook wel het dwarsdeeltype boerderij genoemd. Het dwarsdeeltype ontwikkelde zich uit de groep van de Vlaamse schuurboerderijen. Dijkboerderijen in het Land van Heusden en Altena worden getypeerd door een tweebeukige ruimte waarbij de schuur vaak breder uitgevoerd wordt dan de woning. De schuur en woning liggen echter wel onder dezelfde nok. Men behoeft het dak van de brede zijbeuk geen flauwere helling te geven. Deze kant van het gebouw is namelijk van de dijk afgewend en door het aflopende terrein kan men de vloer van de zijbeuk verlagen. In deze ruimte kan men onder het overstek van de opgelegde balken een groepsstal inrichten. Vaak bevindt zich in de hoge dijkgevel onder de voet van het rieten dak nog een, of meerdere, luiken, waardoor men de oogst vanaf de weg op de schuurzolders kan steken.

De boerderij aan de Korn is in zijn structuur te beschouwen als een voorbeeld van het dwarsdeeltype boerderij. De boerderij, woning en schuurdeel, liggen onder één nok, het schuurdeel heeft een lager gelegen staldeel en er bevinden zich twee luiken aan de hoger gelegen dijkzijde.

De boerderij beschikt over een tuin en een fruitboomgaard die zich over een lengte van circa 90 meter langs de Kornse dijk uitstrekt. De tuin wordt aan de dijk afgeschermd door laanbomen. In de fruitboomgaard staan bomen van oude perenrassen. Tussen de boerderij en de parkeerplaats van de klompenmakerij staan oudere populieren, die bij kap bedoeld zijn als grondstof voor de klompenmakerij.

H3. Planbeschrijving

3.1 Beoogde situatie

Doelstellingen

Teneinde de boerderij een maatschappelijke herbestemming met oog voor het individu, kwaliteit van leven en participatie in de sociale omgeving en maatschappij te geven, zijn meerdere doelstellingen geformuleerd:

- Met een kleinschalige woonvoorziening een thuis voor kinderen en/of jongvolwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking tot stand brengen, in de vorm van dagbesteding, logeren en permanente en langjarige woonzorg.
- Dagelijks op een verantwoorde basis, en met een positieve maatschappelijke impact en eigen waarde voor het kind en/of jongvolwassene, op een efficiënte en kwalitatieve hoogwaardige wijze zorg verlenen. Het voornemen is de boerderij onderdeel van de sociale leefomgeving te laten zijn, en dat de bewoners onderdeel zijn van het dorpsgebeuren, en deelnemen aan het maatschappelijk leven. Behalve gepaste zorg op lokaal niveau is het streven een prettige woon- en leefomgeving te realiseren, en het leven in te richten zoals de kinderen en/of jongvolwassenen dat thuis ook gewend zijn/waren.
- Sociaal ondernemerschap ligt aan de basis van financiële en sociaal-maatschappelijke complementariteit:
 - Het vervullen van een sociale functie, nastreven van een positief en realistisch maatschappelijk rendement en het genereren van maatschappelijk impact. Kijken naar het effect van de zorg op de zorgvrager en het genereren van waarde voor het individu spelen daarbij een rol. Het creëren van lokale/regionale werkgelegenheid en de inzet en inbreng van vrijwilligers in de sector zorg en welzijn.
 - Het op lange(re) termijn behalen van een redelijk financieel rendement.

De inrichting van het zorgplan voor de herbestemming van de boerderij, schuur en uitbreiding is opgebouwd uit meerdere onderdelen. Het programma is niet inpasbaar binnen de huidige boerderij en schuur waardoor het noodzakelijk is een uitbreiding met woonappartementen te realiseren.

Woning zorgondernemer

Het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij herbestemmen tot woning voor de 'zorgondernemer', (gastouder)echtpaar en/of samenwonend stel. Daar de privé vertrekken van het zorggechtpaar (gastouderpaar) en/of samenwonend stel niet rolstoel toegankelijk hoeven te zijn, zijn hier geen grote aanpassingen noodzakelijk waardoor het monumentale karakter van de boerderij behouden blijft. De personeels- en cliëntenzorg vallen, geheel of gedeeltelijk, onder de verantwoordelijkheid van het zorggechtpaar (gastouderpaar), samenwonend stel/ zorgondernemer.

Gemeenschappelijke vertrekken

Het schuurgedeelte van de boerderij wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. Tevens kunnen deze ruimten gebruikt worden voor de dagbesteding. Het open karakter van de schuur blijft hiermee behouden. Twee logeervertrekken zijn gelegen op de verdieping in het schuurgedeelte. Deze logeervertrekken zijn enerzijds bedoeld voor zorgbehoevende kinderen en jongvolwassenen die niet permanent in het Kornhuys verblijven, maar een weekendje komen logeren. Anderzijds kunnen de twee logeervertrekken ook gebruikt worden door familieleden/vrienden van de zorgbehoevende kinderen/jongvolwassenen die permanent in het Kornhuys verblijven en die een nachtje wensen te logeren.

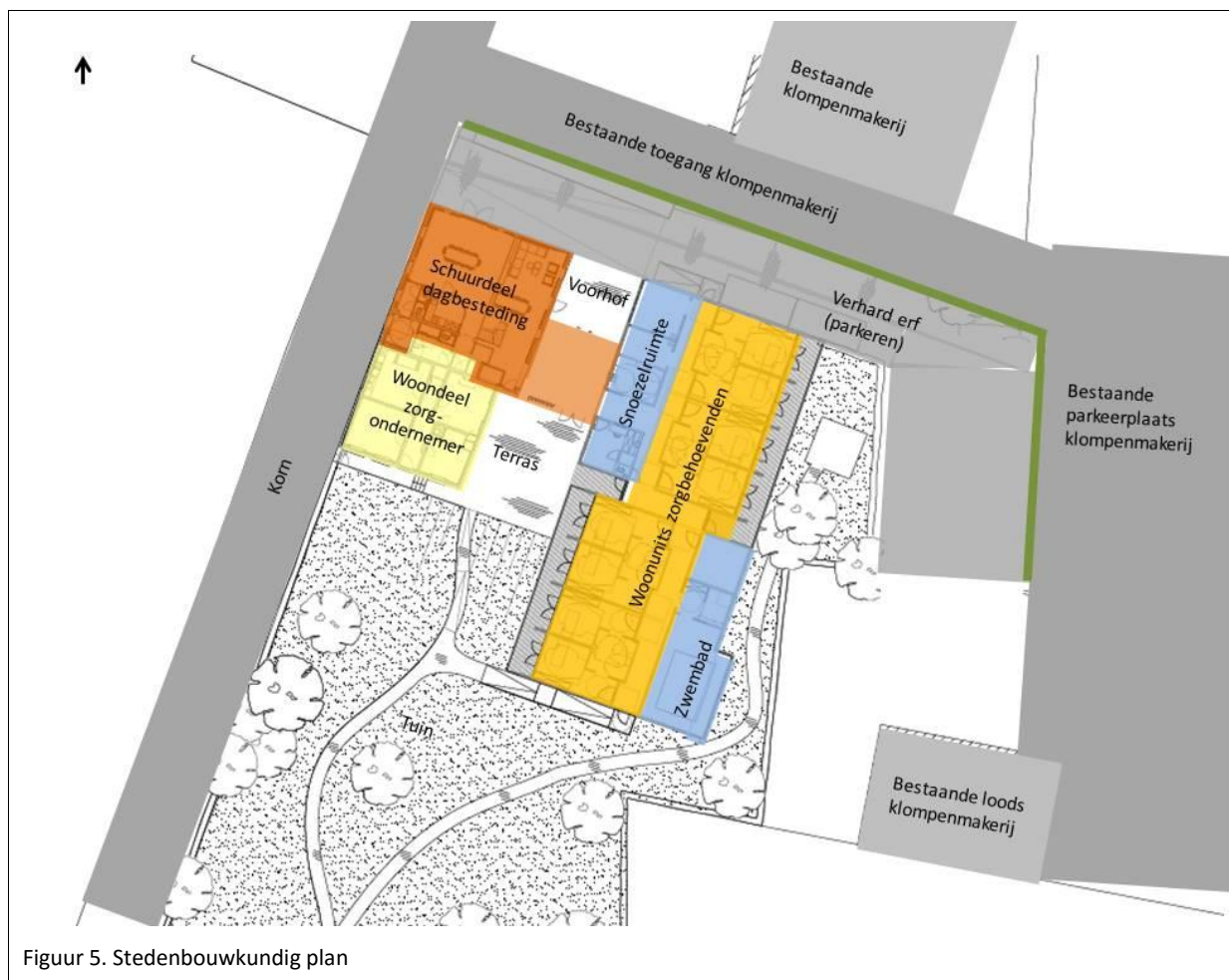
Woonunits zorgbehoevende kinderen/jongvolwassenen

De woonunits worden ondergebracht in de uitbreiding. Deze woonverblijven vragen om vele specifieke voorzieningen, denk aan passieve tilliften, ruime badkamers etc. maar ook diverse installatietechnische voorzieningen. Deze specifieke voorzieningen worden geïntegreerd in het ontwerp voor de uitbreiding. Daarnaast zijn alle appartementen gelijkvloers waardoor er een sterke relatie ontstaat met de groene omgeving van de boerderij.

Uit ervaringen bij soortgelijke initiatieven elders in den lande blijkt een klein zwembad veel toegevoegde waarde te hebben om de kinderen en jongvolwassenen rust en structuur te brengen. Op basis van die ervaringen wordt een klein zwembad aan de uitbreiding toegevoegd.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Ondanks dat het zorgprogramma niet inpasbaar (fysiek en technisch) is in de bestaande boerderij, is de restauratie van de bestaande boerderij (rijksmonument) leidend geweest in de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan (figuur 5). Het bestaande woongedeelte in het monument met een aantal specifieke cultuurhistorisch waardevolle inrichtingselementen, is als gevolg van de niveaunderschillen niet geschikt voor zorg, maar wordt ingezet als woonverblijf voor het huishouden van de zorgondernemer. Het gehele voorhuis inclusief verdiepingen is daarvoor bestemd, waardoor een heldere scheiding ontstaat tussen privé en zorg. Daartoe wordt wel de trap naar de verdiepingen vernieuwd.

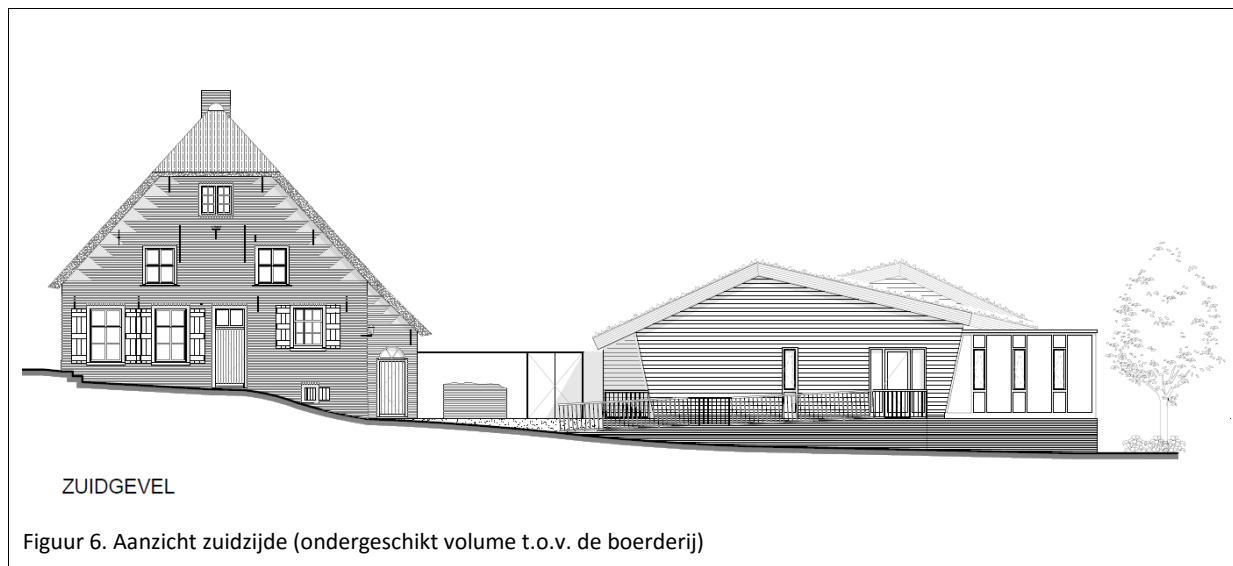


Figuur 5. Stedenbouwkundig plan

Het schuurdeel wordt ingericht voor dagbesteding. Aan de zijde van de Korn is voorzien in een sanitaire voorziening en een kleine keuken. De bestaande indeling met twee niveaus blijft gehandhaafd, maar de ruimtes krijgen visueel een betere overgang. Functioneel wordt een lift ingebouwd die tevens naar de verdiepingen leidt. Op de verdiepingen worden twee gastenverblijven (logeervertrekken) gerealiseerd.

De lift is gekoppeld aan de transparante doorloop naar de nieuwbouw. Deze doorloop scheidt een kleine schaduwrijke binnentuin aan de noordzijde van het terras met aangrenzend de tuin en boomgaard aan de zuidzijde. De nieuwbouw bestaat uit een eenlaagse bebouwing van de woonunits met een flauw hellend dak. Deze nieuwbouw is daarmee ondergeschikt aan het hoofdvolume van de boerderij, zeker ook omdat het vloerpeil van de nieuwbouw lager ligt dan het vloerpeil van de boerderij. Er zijn twee clusters van vier woonunits voorzien, waarbij er vier georiënteerd zijn op het zuidoosten en vier naar het noordwesten. In de nieuwbouw is tevens een zwembad voorzien. Een aanzicht vanuit de zuidzijde is opgenomen in figuur 6.

De nieuwbouw wordt zoveel mogelijk met natuurlijke materialen gerealiseerd. Te denken valt aan een grasdak, houten spanten en gevelbekleding.

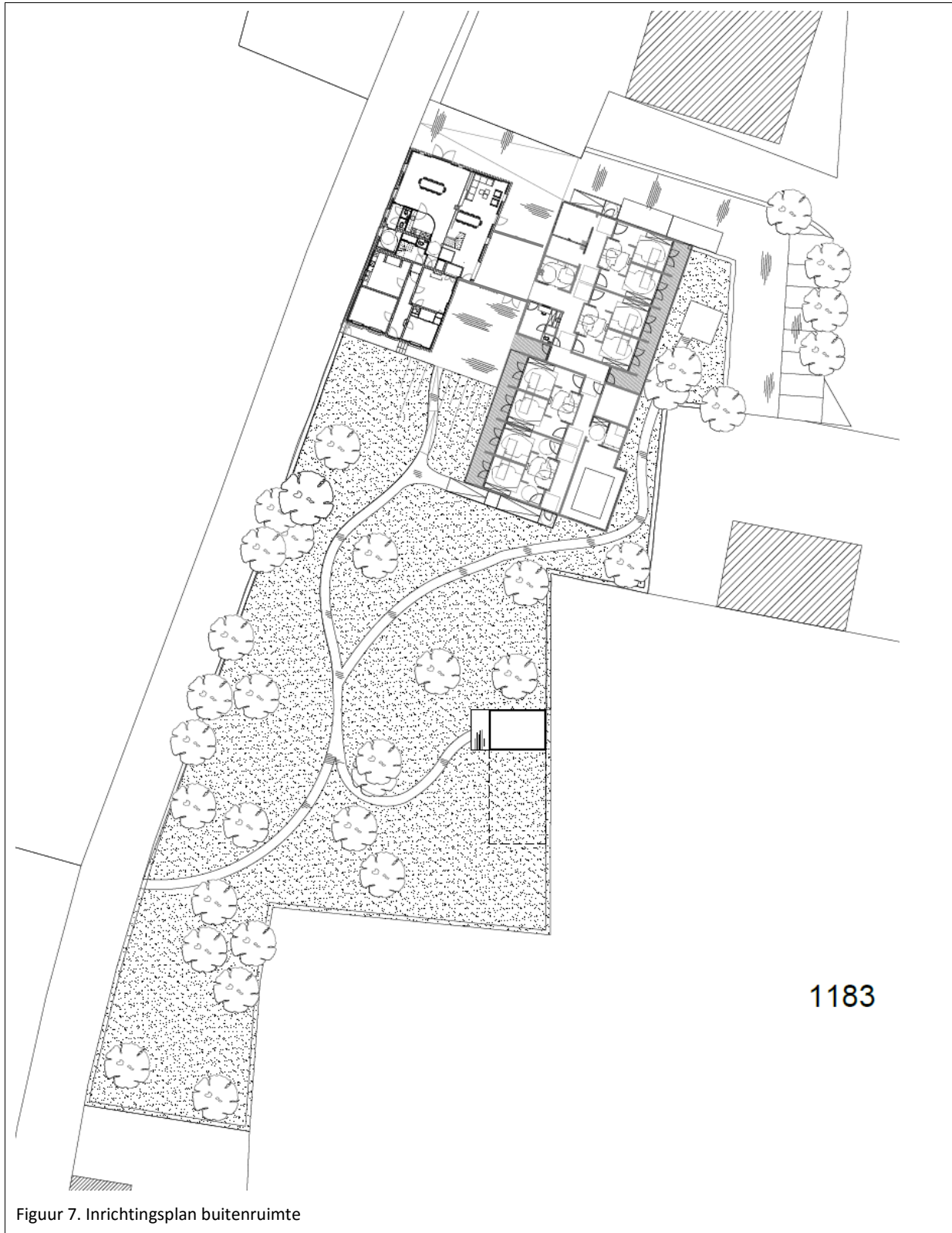


Om de nieuwbouw te kunnen realiseren worden alle populieren aan de oostzijde van de boerderij gekapt. In beginsel zou een aantal populieren hier gehandhaafd kunnen blijven, maar de populieren zijn hier geplant met het oog op het gebruik van het hout door de klompenmakerij. De populieren staan er al 25 tot 50 jaar staan en zijn klaar om gekapt te worden. Een enkele populier laten staan is zowel vanuit landschappelijk oogpunt als vanuit veiligheidsoogpunt (windgevoelig) niet wenselijk. Nieuwe aanplant verdient de voorkeur.

In de tuin wordt de boomgaard met fruitbomen (oude rassen) in ere hersteld. Een padenstructuur door de tuin is uitnodigend voor bewoners en deelnemers aan de dagbesteding om er gebruik van te kunnen maken. In de tuin is ruimte voor een klein bijgebouw waar de machines voor het tuinonderhoud gestald worden en eventueel wat verblijven voor huisdieren kunnen worden gerealiseerd. De tuin is zowel bereikbaar vanuit de voordeur van het woongedeelte, vanuit het terras voor de doorgang als vanuit een pad dat aan de oostzijde van de nieuwbouw is geprojecteerd.

Dit laatste pad komt uit op een verhard erf, waarop het parkeren (10 parkeerplaatsen) is gesitueerd. Dit verharde erf begint bij de toegang tot De Korn en loopt naar beneden langs de noordgevel van de boerderij en de noord- en oostgevel van de nieuwbouw. Het verharde erf krijgt een uitstraling van

een boerenerf, met een prominente plaats voor het hijswerktuig dat daar al lange tijd staat. Het erf wordt omzoomd door een aantal nieuwe bomen en/of een haag. Deze vormen de overgang naar het erf van de klompenmakerij, waarvoor ten oosten van de nieuwbouw een ruime parkeerplaats voor bezoekers van de klompenmakerij ligt. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte is opgenomen in figuur 7.



H4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Crisis- en herstelwet

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wil het kabinet de procedures voor grote projecten versnellen. Hiermee wordt een stap gezet om de gevolgen van de economische crisis te bestrijden. De Chw zorgt voor een toename van het aantal kwalitatief goede woningen en bedrijfslocaties. Integrale gebiedsontwikkeling krijgt een belangrijke impuls. Op het gebied van bedrijventerreinen ligt de nadruk op herstructurering. De regels uit de Chw betreffen in deze vooral het bestuursprocesrecht waardoor de doorlooptijd van procedures voor in de wet aangewezen projecten kan worden verkort. De Chw is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan omdat dit plan niet kan worden aangemerkt als een besluit dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een ruimtelijk project zoals omschreven in de Chw.

Erfgoedwet

Er is in het najaar van 2009 een beleidsbrief verschenen van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, waarin hij na intensief beraad met de sector aankondigt dat het monumentenbeleid gaat veranderen, vanuit het besef dat monumenten boodschappers uit een rijk verleden, bakens voor identiteit en bronnen van trots zijn. Drie pijlers werden benoemd:

1. Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening: minder sectorale regelgeving achteraf, meer borging vooraf;
2. Krachtiger en eenduidiger regelgeving;
3. Bevorderen van herbestemmingen, bescherming van gebouwen tegen verloedering en rust, ruimte en tijd bieden voor planvorming en financiering.

De beleidsverandering wordt verankerd in de Erfgoedwet die naar verwachting in januari 2016 in werking zal treden. In de Erfgoedwet legt de overheid overzichtelijk vast hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Daarmee spreekt de regering het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken. Het plan past bij uitstek bij dit ingezette beleid.

4.2 Provinciaal beleid

De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Dit is een in 2011 vastgesteld koersdocument van Provinciale Staten van Noord-Brabant dat zoekt naar een nieuwe aanpak met andere invalshoeken en accenten voor de toekomst van het rurale deel van de provincie. De principes van een top-down benadering en een strikte functiescheiding in de ruimtelijke planning maken plaats voor een invulling van ruimtelijke ontwikkelingen van 'onderaf'. De overheid is verantwoordelijk voor een overkoepelende visie en randvoorwaarden, en burgers en ondernemers vullen die kaders verder in. Daarbij staat het realiseren van maatschappelijke meerwaarden centraal. Die meerwaarden bestaan uit:

- bijdragen aan de ecologische kwaliteit van een gebied;
- bijdragen aan de leefbaarheid en/of cultuur van een lokale gemeenschap;
- de maatschappelijke inbedding van een ondernemingsplan van een initiatiefnemer;
- de bijdrage aan een gezonde leefomgeving.

In onderhavig geval is sprake van een initiatiefnemer die het erfgoed wil bewaren voor het nageslacht en tegelijkertijd een maatschappelijke functie wil geven aan een gerestaureerd monument.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om een herijking van de ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil ruimte bieden aan (nieuwe) ontwikkelingen of functies, als die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en biodiversiteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een gezonde en veilige leefomgeving en het behoud of de versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.



Figuur 8. Uitsnede structuurenkaart Verordening Ruimte, in werking 15 juli 2015 met indicatie ligging plangebied

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de provinciale verordening.

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte 2014, in werking vanaf 15 juli 2015, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied ligt in het gemengd landelijk gebied, derhalve buiten bestaand stedelijk gebied (figuur 8). Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. Een bestaand bouwperceel is gedefinieerd als een aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is het gehele perceel tot wonen bestemd. In het plan wordt gebruik gemaakt van het bouwvlak en het erf dat normaliter gebruikt kan worden voor bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarmee wordt voldaan aan de definitie van een bestaand bouwperceel.

Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. De restauratie van het monument is financieel een stevige kostenpost. Om de maatschappelijke functie aan het monument terug te kunnen geven is een kleine woonzorgvoorziening nodig die niet in het monument past. Het monument wordt gebruikt voor dagactiviteiten en als woning voor de zorgondernemer. Een nieuw bijgebouw biedt ruimte voor bewoning door kinderen/ jongvolwassenen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. In het bestaande monument is dat met de niveauverschillen praktisch niet uitvoerbaar.

Verder stelt de provincie als voorwaarde dat in geval van een stedelijke ontwikkeling toepassing gegeven moet worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De daarin opgenomen ladder van duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4 van dit hoofdstuk.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten slotte is de regeling ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing:

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van dat plan mogelijk is, gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Om de invoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap te ondersteunen, heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. De regio West-Brabant heeft ter uitvoering een notitie vastgesteld, waarin de afspraak is gemaakt dat in geval van onder meer bestemmingswijzigingen de omvang van de bijdrage gerelateerd wordt aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Daarbij wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap voorgestaan van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

Huidig gebruik				
Kaveldeel	Omvang	eenheid	waarde per eenh.	waarde totaal
Bouwvlak wonen	440	m2 bouwvlak	€ 250,00	€ 110.000,00
Mogelijkheid bijgebouw	100	m2	€ 35,00	€ 3.500,00
Tuin tot 500 m2	500	m2	€ 250,00	€ 125.000,00
Tuin 500-1000 m2	500	m2	€ 125,00	€ 62.500,00
Tuin 1000-2000 m2	1000	m2	€ 25,00	€ 25.000,00
Tuin > 2000 m2	1860	m2	€ 10,00	€ 18.600,00
<i>Totaal</i>	4400			<u>€ 344.600,00</u>
Toekomstig gebruik				
Kaveldeel	Omvang	eenheid	waarde per eenh.	waarde totaal
Bouwvlak maatschappelijk	885	m2 bouwvlak	€ 200,00	€ 177.000,00
Mogelijkheid bijgebouw	100	m2	€ 35,00	€ 3.500,00
Tuin tot 500 m2	500	m2	€ 200,00	€ 100.000,00
Tuin 500-1000 m2	500	m2	€ 100,00	€ 50.000,00
Tuin 1000-2000 m2	1000	m2	€ 25,00	€ 25.000,00
Tuin > 2000 m2	1415	m2	€ 10,00	€ 14.150,00
<i>Totaal</i>	4400			<u>€ 369.650,00</u>
Waardeverandering				€ 25.050,00
Te compenseren waardeverandering				€ 5.010,00

Figuur 9. Berekening kwaliteitsbijdrage

De bestemmingswinst is voor dit bestemmingsplan in figuur 9 uitgerekend. Er vindt een bestemmingswijziging van Wonen naar Maatschappelijk plaats. De woonbestemming wordt algemeen gezien als de duurste bestemming. Ook de door de gemeente Werkendam gehanteerde grondprijzen liggen voor vrijstaande woning veruit het hoogste, te weten € 318,00 per m². De grondprijzen voor bijzondere doeleinden liggen in 2015 op € 239,00 per m², ofwel circa 75% van de grondprijs voor een vrijstaande woning. In de berekening is gelet op de ligging in het buitengebied

uitgegaan van € 250,00 per vierkante meter voor de bestemming Wonen en de bestemming Maatschappelijk is op 80% van die waarde gezet. De bijgebouwenregeling is in de huidige en toekomstige situatie identiek. De tuin blijft grotendeels gehandhaafd. Voor tuinen wordt een staffel gebruikt die in diverse andere plannen is toegepast, waarbij de tuin behorende bij de eerste 500 m² van het perceel gelijk is gesteld aan de waarde van de bestemming, de volgende 500 m² gelijk is gesteld aan de helft van de waarde van de bestemming en boven de 1.000 m² standaardbedragen worden gehanteerd. Uit figuur 9 blijkt dat de waardeverandering leidt tot een verplichting voor kwaliteitsverbetering van het landschap ter waarde van € 5.010,-.



Figuur 10. Locatie groenblauwe diensten

Er vindt een veel steviger kwaliteitsverbetering plaats. Deze bestaat enerzijds uit de sloop van de verouderde aanbouw (garage) en anderzijds uit de restauratie van het rijksmonument. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt de hoogstamboomgaard in oude glorie hersteld. Met behulp van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten beschikbaar is, zijn de bedragen voor vergoedingen van aanplant en aanleg alsmede van onderhoud ingevuld (figuur 11). De locatie van de groenblauwe diensten is op kaart aangegeven in figuur 10. De investering die daarmee gemoeid is, bedraagt inclusief planvormingskosten € 5.729,-. De kosten voor sloop en restauratie zitten hier niet in.

Groenblauwe diensten ¹	eenheid	prijs/ eenheid	jaren	#	Bedrag
1. aanplant laanbomen ²	stuks	€ 53,64		6	€ 321,84
2. Hoogstamfruitboom Diameter stam >20 cm ³	per boom per jaar	€ 15,86	10	14	€ 2.220,40
3. Bloemrijk grasland onder boomgaard ⁴	per are per jaar	€ 9,20	10	24,26	€ 2.231,92
					€ 4.774,16
planvormingskosten	percentage	20%			€ 954,83
Totaalbedrag groenblauwe diensten					€ 5.729

Figuur 11. Berekening groenblauwe diensten

De aanplant van de bomen wordt geborgd in de regels via een voorwaardelijke verplichting. Tevens wordt er een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook de daadwerkelijke realisatie wordt geborgd. Daarmee is de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk geborgd.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in een veelheid aan beleidsregels. De gemeente Werkendam heeft specifieke beleidsregels op het gebied van cultuurhistorie en archeologie (paragraaf 5.3 en 5.4), duurzaamheid (zie onderstaand), economie (n.v.t.), externe veiligheid (paragraaf 5.12), groen (paragraaf 5.7), landschap (zie onderstaand), ruimtelijke ordening (zie onderstaand), toerisme en recreatie (zie onderstaand), verkeer en vervoer (zie paragraaf 5.8), volkshuisvesting (n.v.t.), water en riolering (zie paragraaf 5.5).

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Werkendam de Structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld (figuur 12). Op het gebied van wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit is het beleid overzichtelijk gegroepeerd en is aangegeven in welke mate de drie gemeenten in het Land van Heusden en Altena ontwikkeling moeten, willen of kunnen faciliteren dan wel proberen te voorkomen.

De ontwikkeling van kleinschalige zorginitiatieven die uit de gemeenschap ontstaan, is gerangschikt onder ontwikkelingen die de gemeenten *kunnen* ondersteunen. Letterlijk: “De meeste functies en voorzieningen worden aangeboden door particuliere ondernemers of instellingen. Hieronder valt ook een toenemend aantal kleinschalige zorgvoorzieningen zoals zorgboerderijen. In beginsel willen de

¹ Bedragen komen uit Bijlage F Vergoedingsystematiek en -grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant.

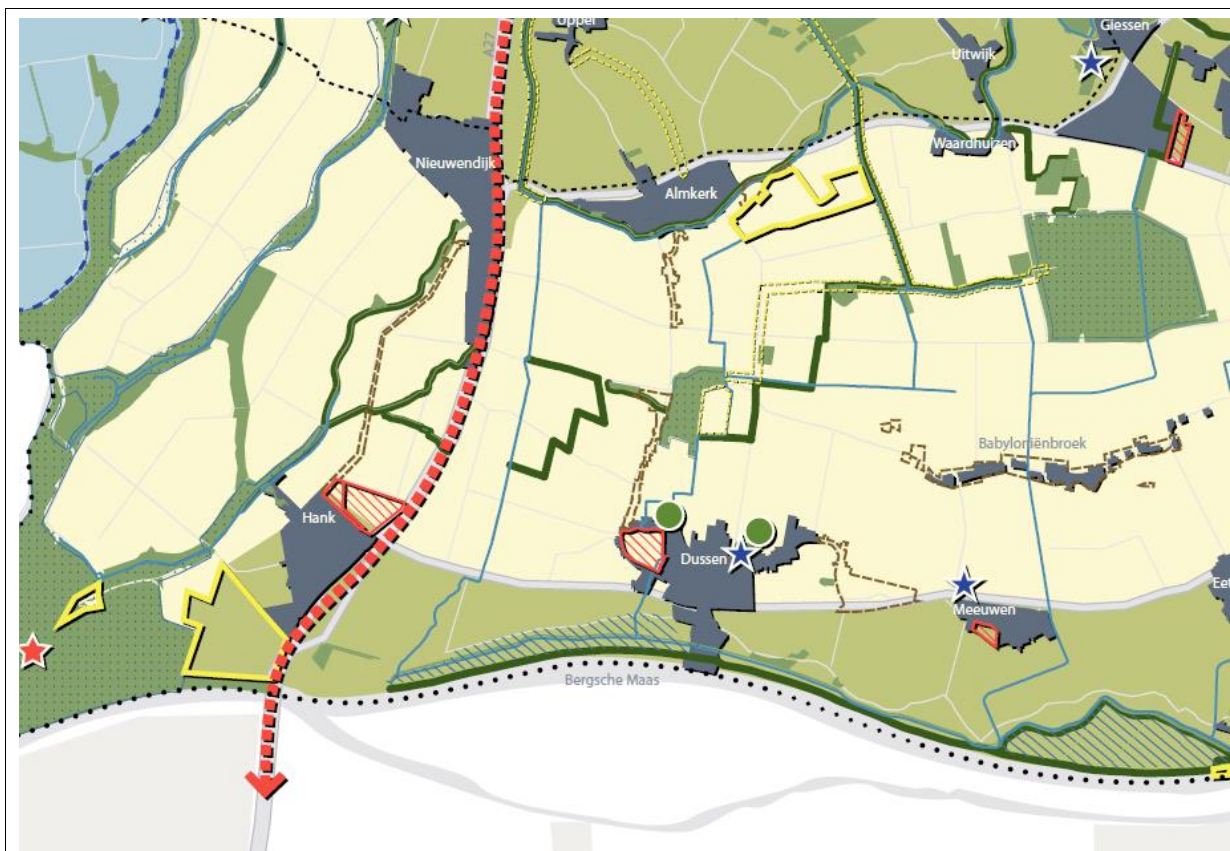
² Bedrag is afkomstig uit tabel 1 van bovenbedoelde bijlage F.

³ Bedrag is afkomstig uit tabel 2 van bovenbedoelde bijlage F, pakketcode L10B

⁴ Bedrag is afkomstig uit tabel 2 van bovenbedoelde bijlage F, pakketcode R3

gemeenten meewerken aan het faciliteren van commerciële en maatschappelijke initiatieven die leiden tot het verbeteren van de leefbaarheid en verbetering van het voorzieningenpatroon. Bij commerciële initiatieven zullen de gemeenten vooral planologische medewerking verlenen, bij maatschappelijke initiatieven kan het zijn dat een van de gemeenten ook (mede)verantwoordelijk is voor het realiseren van het initiatief. De rol van de gemeenten zal dus per initiatief verschillen. De gemeenten hanteren wel enkele criteria waaraan de initiatieven moeten voldoen om het initiatief een 'kans' voor het Land van Heusden en Altena te laten zijn:

- Hun functionele bijdrage aan het totale voorzieningenpatroon van het Land van Heusden en Altena (zie paragraaf 4 van dit hoofdstuk);
- Inpasbaarheid in maat en schaal in de omgeving (zie hoofdstuk 3);
- De effecten op andere functies in de omgeving (zie paragraaf 5.9);
- De milieueffecten op de omgeving, waaronder de volksgezondheid (zie hoofdstuk 5);
- Effecten op het verkeer en de parkeerbelasting (zie paragraaf 5.8);
- Economische duurzaamheid (zie paragraaf 4 van dit hoofdstuk).



Figuur 12. Uitsnede kaart Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Initiatieven die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, zoals zorg en educatie worden waar mogelijk gefaciliteerd. Bij de beoordeling zullen de gemeenten de volgende criteria hanteren:

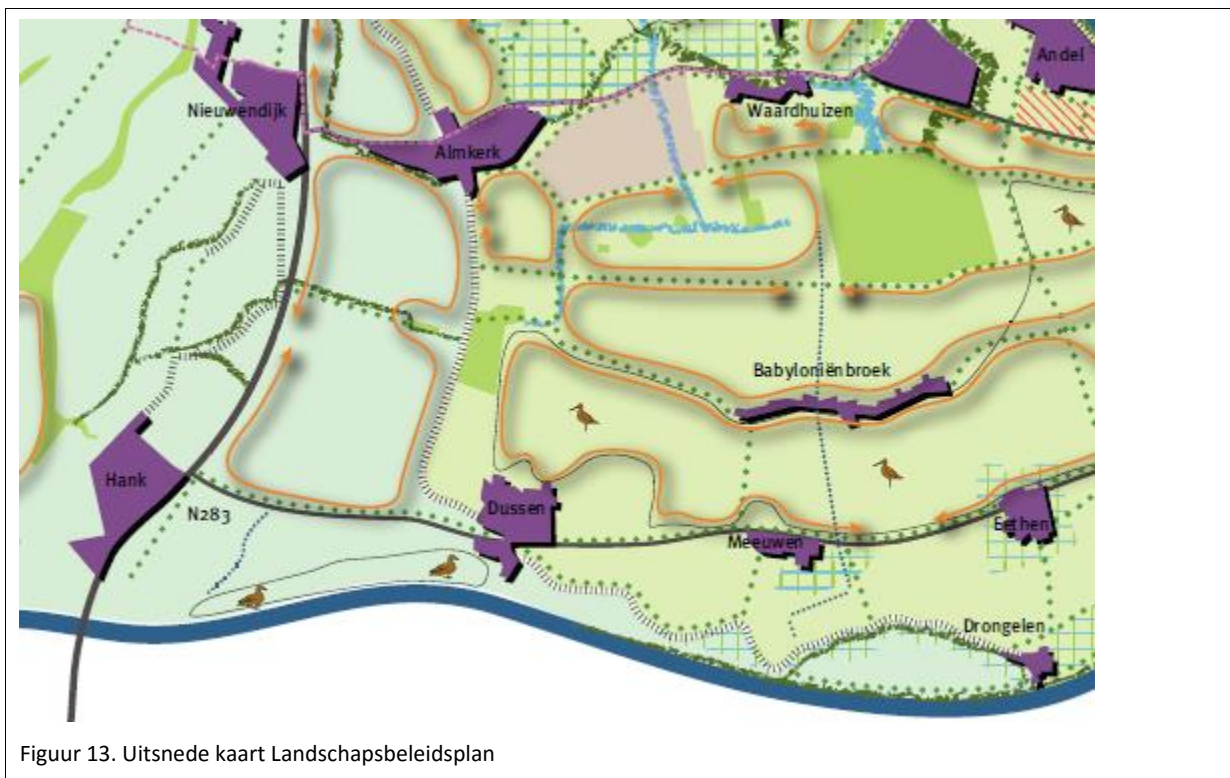
- De aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- De aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en milieuhygiënisch goed inpasbaar zijn;
- De aard en inrichting van het initiatief moet rekening houden met de kenmerkende cultuurhistorische waarden in het gebied;
- Het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving. Parkeren dient in principe op eigen erf te worden geregeld;
- Het initiatief moet zelf zorgdragen voor een goede afwikkeling van waterhuishouding.

Recreatie en toerisme

Op het gebied van recreatie en toerisme, een economisch belangrijke functie in de regio, worden initiatieven die vanuit ondernemers komen, ruimtelijk gefaciliteerd. Het behouden van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het behouden van een goed woon- en leefklimaat zijn hierbij van groot belang. Het ontwikkelen van nieuwe verblijfs accommodaties, zoals Bed&Breakfast, minicampings, hotels en pensions wordt positief tegemoet getreden en waar mogelijk ondersteund. Gekoppeld aan de doelgroep is een logeerfaciliteit beschikbaar.

Landschap

In 2008 is het landschapsbeleidsplan voor het Land van Heusden en Altena vastgesteld (figuur 13). Daarin wordt de Kornse Dijk benoemd als een belangrijke tamelijk abrupte overgang van het rivierenlandschap naar het zoetwatergetijdeland als gevolg van de bedijking na de St. Elizabethvloed (1421). De Kornse Dijk en Schans zijn historische bebouwingslinten in het landschap. De overgang markeert tevens de verandering in de richting van de landschappelijke hoofdstructuur. Ten westen van de dijk is de landschappelijke hoofdstructuur oost-west gericht en ten oosten van de Kornse Dijk wordt de structuur bepaald door de grillige lijnen van een min of meer noord-zuid georiënteerd (voormalig) krekenspatroon. In het landschapsbeleidsplan is aan de openheid in de oostelijke polder betekenis toegekend. Het initiatief benadrukt het bebouwingslint en laat de openheid intact door achter de boerderij een lage bouwmassa toe te voegen binnen de grenzen van het lint.



Figuur 13. Uitsnede kaart Landschapsbeleidsplan

Duurzaamheid

In 2013 is het Klimaatplan 2013-2016 vastgesteld. Werkendam wil een duurzame gemeente zijn en actief bijdragen aan een schonere, gezondere leefomgeving. Werkendam wil bijdragen aan een duurzame samenleving en sluit hiertoe aan op de landelijk afgesproken doelstellingen van energie- en klimaatbeleid. Een van de speerpunten is het vergroten van de Duurzame Energie (DE)-productie binnen de gemeente. Met de nadruk op het gebruik van zonne-energie, biomassa en aardwarmte/KWO waar mogelijk. Grootschalige windturbines zijn geen optie en kleine windturbines alleen buiten de kernen. Hieraan wordt zowel passief bijgedragen: voorlichting, faciliteren en

stimuleren, als ook actief: zelf investeren in bijvoorbeeld PV-panelen. De nieuwbouw van het Kornhuys gaat gepaard met een investering in duurzame energie, zowel door het zo passief mogelijk bouwen als door het aanbrengen van zonnepanelen.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat bij ruimtelijke vraagstukken uit van drie tredes:

Trede 1. Wordt voorzien in een actuele behoefte?

Trede 2. Zijn er mogelijkheden de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

Trede 3. Hoe is de bereikbaarheid?

Deze tredes komen onderstaand aan de orde.

Actuele behoefte

In de voorbereiding van het initiatief zijn vele gesprekken met ouders van kinderen met een beperking gevoerd, is overleg met ervaringsdeskundigen in woonzorg gepleegd en zijn diverse bezoeken aan kleinschalige zorginstellingen in de regio en daarbuiten gebracht. Gelijktijdig zijn tijdens de analyse de veranderingen en langdurige hervormingen in de zorg in ogenschouw genomen (www.dezorgverandertmee.nl). Het betreft hier o.a. de Wet langdurige zorg (Wlz), nieuwe taken voor de gemeenten, scheiding van wonen en zorg (cliënt huurt of koopt van woningaanbieder en zorg wordt ingekocht bij zorgverlener). Daarnaast zijn diverse publicaties en andere websites op het gebied van zorg en welzijn geraadpleegd. De resultaten zijn neergelegd in de notitie "Marktverkenning regionale behoefte aan woonzorgvoorziening in de woonzorgzone Almkerk/Dussen/Hank/Nieuwendijk", die als separate bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Uit het marktonderzoek komt naar voren dat er een groeiende zorgbehoefte en zorgvraag is naar kleinschalige woonzorgvoorzieningen voor kinderen en/of jongvolwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. In de gesprekken met en verhalen van ouders uit de regio is aangegeven, dat er lange wachtlijsten en veel problemen zijn om kinderen en/of jongvolwassenen te kunnen plaatsen. Hoe complexer de vraag van de wachtende is, hoe langer de wachttijd wordt. Er is tijdens deze gesprekken door meerdere ouders te kennen gegeven, dat er serieuze interesse bestaat om hun kinderen aan Korn 26 in Dussen te laten wonen.

Voor de kleinschalige vormgeving, de persoonlijke benadering van het geclusterd wonen en de attractieve ligging van de boerderij midden in de natuur – op relatief korte afstand van woonadressen van de ouders – spreekt bijzonder aan. "De woonplek moet voor de bewoners en bezoekers een huis zijn, en niet een tehuis". Het is mede in dat kader dat het rijksmonument en hoeve aan Korn 26 in Dussen de naam KORNHUYS gaat dragen.

Ten aanzien van de indicatiestelling van de toekomstige bewoners van de woonverblijven aan Korn 26 in Dussen is als uitgangspunt genomen, dat het gaat om blijvende zorgbehoefte met permanent toezicht en/of 24 uur per dag zorg in de nabijheid en de zorg gaat gepaard met een of meer specifieke verpleegkundige handelingen, zoals bedoeld in de Wet Langdurige Zorg (Wlz). Het betreft kinderen en/of jongvolwassenen met in beginsel het zorgprofiel van een zwaardere tot (zeer) ernstige lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Hun functioneren is sociaal grotendeels zelfstandig binnen een bepaalde afgesproken vaste structuur. Daarnaast functioneren de kinderen en/of jong volwassenen sociaal niet zelfstandig en zijn continu begeleidingsbehoefstig vanwege een verstandelijke handicap (functiestoornis). Bij het afwegingskader Wlz gaat het bij het bepalen van de grondslag van de stoornissen en beperkingen op de vierpuntschaal in beginsel om personen met de hoogste score; score 3 op een schaal van 0 t/m 3. De indicatie is op hoofdlijnen vergelijkbaar met de voormalige zorgzwaartepakketten/zorgprofielen (ZZP's). Voor lichamelijk gehandicapten (LG) gaat het dan om de ZZP's 5 t/m 7, voor verstandelijk gehandicapten (VG) om de ZZP's 5 t/m 8.

Uit onderzoek van het Sociaal-Cultureel Planbureau blijkt dat circa 12,5% van de bevolking van 12 jaar en ouder een lichamelijke beperking heeft en 0,6% een verstandelijke beperking. Indien deze percentages worden gehanteerd, dan geldt voor het Land van Heusden en Altena (een landelijke door rivieren scherp begrensde regio met een eigen identiteit) dat er ongeveer 7.000 mensen met een lichamelijke beperking en ongeveer 330 mensen met een verstandelijke beperking zijn. Voor de direct omliggende plaatsen van de locatie De Korn (Dussen, Hank, Nieuwendijk en Almkerk) zou het gaan om ongeveer 1.650 mensen met een lichamelijke beperking en ongeveer 80 mensen met een verstandelijke beperking. Indicatief behoort circa 15-20% tot de groep kinderen en jongvolwassenen. De regionale behoefte vanuit de omliggende kernen bedraagt dan 250-330 kinderen en jongvolwassenen met een lichamelijke beperking en 12-16 kinderen en jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Een klein deel van die regionale behoefte (8 plaatsen) kan opgevangen worden in de zorgvoorziening aan de Korn in Dussen.

In het Land van Heusden en Altena zijn enkele kleinere woonzorginitiatieven. Zo biedt de stichting SOVAK kleinschalige woonvoorzieningen aan mensen met een verstandelijke beperking, onder meer in Dussen. Een appartementencomplex met studio's biedt plaats aan twaalf cliënten en één logé, zowel mannen als vrouwen. Deze volwassenen hebben een lichte tot matige verstandelijke beperking, van wie sommigen ook een stoornis in het autismespectrum of een lichamelijke beperking. Daarnaast hebben ze een goede zelfredzaamheid en zijn gesteld op hun privacy. Cliënten werken overdag in een dagactiviteitencentrum, bij een sociale werkvoorziening of in het reguliere bedrijfsleven. Ook in de dagbesteding zijn er enkele mogelijkheden. Op geen van de locaties in de directe omgeving bestaat op dit moment een combinatie van dagbesteding met vervoer, logeren en 24 uren-zorgwonen. Voor zover valt na te gaan, is er specifiek voor kinderen en/of jong volwassenen met een in beginsel een zwaardere tot (zeer) ernstige lichamelijke handicap en/of geestelijke beperking in de regio geen opvang. Het is de intentie deze zorg-combinatie aan Korn 26 in Dussen aan te bieden en de integratie, inclusie en participatie van de jonge bewoners in de sociale leefomgeving te stimuleren.

De raming van de regionale behoefte – en het feit dat meerdere gezinnen uit de regio in de praktijk serieus geïnteresseerd zijn hun kind en/of jong volwassene te willen huisvesten in de landelijke woonomgeving aan Korn 26 in Dussen – laten zien, dat er een daadwerkelijke regionale behoefte bestaat aan, en vraag naar, een dergelijke voorziening in de zone Almkerk-Dussen-Hank-Nieuwendijk.

Bestaand stedelijk gebied

Deze trede is vooral van belang in stedelijke regio's, omdat daar voldoende potentieel is om voor de doelgroep binnen het eigen stedelijk gebied een eigen voorziening te realiseren. In de landelijke regio's is dit veel minder het geval en zullen voorzieningen steeds meer gedeeld worden tussen kernen. De provincie Noord-Brabant stuurt in landelijke regio's voor maatschappelijke voorzieningen op maatwerk, afhankelijk van uitstraling. In dit geval is de focus gericht op de kernen Almkerk, Dussen, Hank en Nieuwendijk en ligt de natuurlijke grens van het zorggebied rond het Land van Heusden en Altena.

Voor de doelgroep, kinderen en jongvolwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, is structuur en rust belangrijk. Structuur en rust kunnen geboden worden als er tegelijkertijd aangeboden worden:

- Een eigen leefruimte;
- Een gezamenlijke activiteitenruimte binnen;
- Een aparte woonruimte voor de zorgondernemer;
- Een serene buitenruimte met mogelijkheden voor zinvolle activiteiten en dagbesteding.

Deze combinatie vraagt om een flinke kavel met geschikte bebouwing en een tuin. Midden in een van de kernen in het zoekgebied (Almkerk, Dussen, Hank en Nieuwendijk) is een dergelijke kavel niet of nauwelijks te vinden en voor de aanwezige kavels zijn sterk concurrerende functies, zoals wonen, met een ruimer budget in de markt. Een voormalig boerenerf aan een lint biedt wel mogelijkheden. Nu behoren sommige linten in het zoekgebied wel en andere linten niet tot het bestaand stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in het provinciaal beleid. Alle relevante linten behoren wel tot de bebouwde kom (lintbebouwing). Strikt gebruik van de begrenzing van het stedelijk gebied als selectiemechanisme betekent dat de ontwikkeling van een kleinschalige woonzorgvoorziening op een voormalig boerenerf aan het Binnen bij Dussen of aan de Rijksweg in Nieuwendijk wel zou kunnen, maar aan de Korn in Dussen niet.

Deze strikte interpretatie kan echter niet inhoudelijk onderbouwd worden. De redenering van het potentieel doet geen opgeld. Als gekeken wordt naar concentratie van voorzieningen (winkels, kerk, school, e.d.) dan zijn alleen het de centra van de vier kernen relevant. Het lint Binnen strekt zich uit over een afstand van 700 tot 1.500 meter vanaf het centrum van Dussen, terwijl de afstand tussen het centrum van Dussen en De Korn 1.100 tot 2.000 meter bedraagt. Het lint aan de Rijksweg ligt op 750 tot 2.000 meter van het centrum van Nieuwendijk. De verschillen in afstand zijn vergelijkbaar.

Overigens had in het lint Binnen in principe een vergelijkbare ontwikkeling kunnen plaatsvinden. Daar is ook een monumentale boerderij met voldoende binnen- en buitenruimte. Voor die locatie heeft de eigenaar ter plaatse gekozen om een extra woning te bouwen. Er is thans aan het lint Binnen geen ruimte meer voor een soortgelijke ontwikkeling.

De eigenaar van De Korn 26 wil een maatschappelijke bijdrage leveren en een waardevolle toekomst voor kinderen en /of jongvolwassenen met in beginsel een zwaardere tot (zeer) ernstige lichamelijke en/of verstandelijke beperking bieden door een kleinschalige woonzorgvoorziening op te zetten. Het gaat om een kleinschalige voorziening van 8 plaatsen die gelet op de locatie ook niet groter uit kan groeien. De maximale omvang van de voorziening wordt planologisch verankerd. Daarmee wordt het palet aan zorginitiatieven in het Land van Heusden en Altena verrijkt en wordt tegelijkertijd aan een al sinds mensenheugenis bewoonde plek een maatschappelijke functie gegeven.

Er is voor het initiatief geen alternatieve locatie voorhanden binnen het stedelijk gebied. Midden in de kernen is een flinke kavel met geschikte bebouwing en tuin niet of nauwelijks te vinden en zijn sterk concurrerende functies, zoals wonen, met een ruimer budget in de markt. Aan de linten die min of meer willekeurig wel tot het stedelijk gebied behoren zijn relevante kavels recent van een andere invulling voorzien. Het lint aan de Korn is vergelijkbaar en er is ter plaatse een initiatiefnemer die de restauratie van een monument combineert met de invulling met een maatschappelijke functie.

Trede 3. Bereikbaarheid

De trede bereikbaarheid is voor landelijke regio's weinig onderscheidend. De multimodale bereikbaarheid die wordt nagestreefd heeft in dit geval betrekking op auto, fiets en openbaar vervoer. Voor de auto is ruimte op eigen terrein, de Korn staat gekend als een fraaie fietsroute en de buurtbus van Almkerk naar Dussen komt langs de Korn. De locatie is daarmee vanuit het perspectief van de omliggende dorpen goed bereikbaar.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking.

H5. Randvoorwaarden

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten. Eventuele beperkingen voor het plan die hieruit voortvloeien, worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.2 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

In mei 2015 heeft Bodex Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het deel van het plangebied waar gebouwd gaat worden. Het onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In het onderzoek is in één zintuiglijk sterk puinhoudend grondmonster (onder de toerit) een (zeer) lichte verontreiniging met kobalt, nikkel, kwik en lood aangetroffen. Dit grondmonster wordt, indicatief getoetst aan het besluit bodemkwaliteit, geclassificeerd als klasse Wonen. In een ander zintuiglijk schoon monster is een zeer lichte verontreiniging met lood aangetroffen. Dit grondmonster wordt, indicatief getoetst aan het besluit bodemkwaliteit, geclassificeerd als altijd toepasbaar. In een grondwatermonster is een matige verontreiniging met barium aangetroffen.

De aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen wijken niet duidelijk af van een niveau dat vaker op dit type terreinen wordt aangetroffen. Deze zijn vaak toe te schrijven aan een combinatie van atmosferische depositie, het verspreiden van koolas en/of het ophogen van het perceel.

De in het bodemonderzoek aangetroffen overschrijdingen van de achtergrondwaarden en de streefwaarden zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zullen hebben. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Het instellen van vervolgmaatregelen is niet nodig.

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt, mag deze ter plaatse worden hergebruikt. Indien de grond elders wordt toegepast dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag. Mogelijkerwijs is dan een partijkeuring noodzakelijk.

5.3 Archeologie

Op de gemeentelijke beleidskaart ligt de locatie binnen de historische kern van Korn. Er geldt ter plaatse een hoge archeologische waarde voor resten uit de late Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Op grond van de omliggende verwachtingszones is het aannemelijk dat onder de resten die met de historische kern te maken hebben, een middelhoge verwachting geldt die samenhangt met de relatief kleine en korte tijd actieve stroomgordels. Het plangebied bevindt zich volgens deze kaart op een overgang tussen een middelhoge verwachting op een diepte van 0 – 0,5 m –MV en op een diepte van ca 1,5-3 m –MV (op de top van de Hillstroomgordel). De middelhoge verwachting geldt op basis van resten in de omgeving voor de periode vanaf de Romeinse tijd – vroege Middeleeuwen. Voor resten ouder dan de Romeinse tijd ligt de planlocatie vermoedelijk te westelijk.

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid dient in het plangebied onderzoek plaats te vinden bij ingrepen groter dan 40 m² en dieper dan 30 cm. Er is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd door Buro de Brug ACR bv. De rapportage behorende bij dit onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd. Dit onderzoek heeft uitsluitend betrekking op het deel van het plangebied waar de nieuwe bebouwing en de erfverharding ten behoeve van parkeren beoogd is. Op deze locatie worden ook alle populieren gekapt, waarbij de stobben worden verwijderd. De tuin ten zuiden van de boerderij blijft onaangetast.

Het plangebied ligt in de historische kern van Dussen. In het deel van het plangebied waar de nieuwe ontwikkeling is beoogd, zijn 11 boringen gezet. Bij het booronderzoek zijn op een diepte van 3,6 m – mv afzettingen van de Hillstreamgordel aangetroffen, overeenkomstig de literatuurgegevens. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen op dit niveau. Hierboven bevindt zich een pakket van oever- en komafzettingen. Een aantal boringen is verstoord.

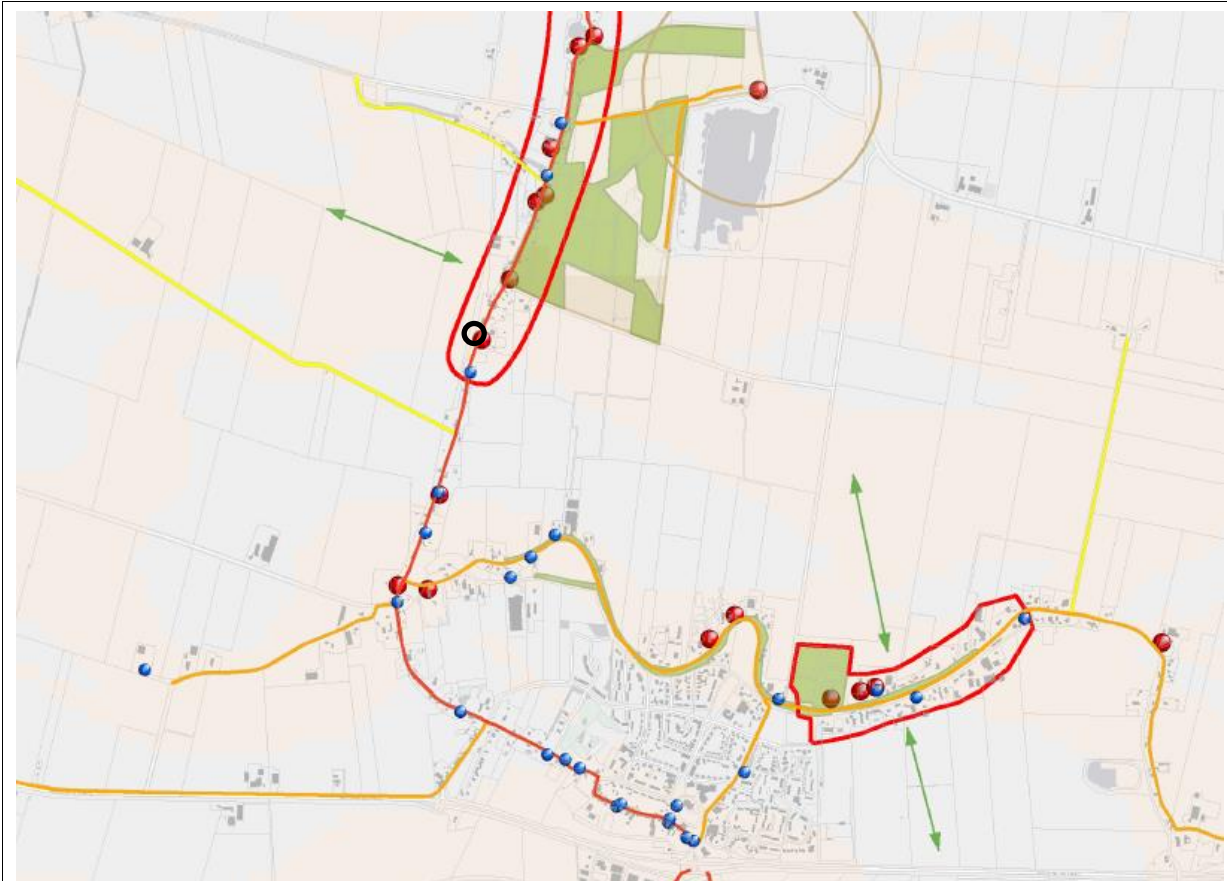
Vervolgonderzoek is niet verplicht wanneer de bodemingrepen ter hoogte van het bouwblok niet dieper gaan dan 90 cm –mv. In het overige gedeelte van het plangebied hoeft ook geen vervolgonderzoek plaats te vinden wanneer de bodemingrepen niet dieper gaan dan 3 meter –mv.



Figuur 14. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Werkendam

5.4 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (figuur 15) is niet alleen de status van de boerderij als rijksmonument opgenomen, maar maakt de boerderij ook deel uit van een hoog gewaardeerd complex van historische stedenbouw. Door de restauratie van het monument en het plegen van groot onderhoud aan de zuidelijk gelegen tuin, wordt aan het complex van historische stedenbouw recht gedaan. De nieuwbouw bevindt zich lager dan de boerderij achter de boerderij en zal vanaf de dijk zelf (de belangrijkste cultuurhistorische lijn) weinig prominent aanwezig zijn.



Figuur 15. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Ook op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente (figuur 14) wordt grote waarde gehecht aan de Korn als historische kern (oranje kleur) en de dijk als waardevol lijnelement (rode lijn) er doorheen. Uitgangspunt is behoud door middel van planinpassing of –aanpassing. Door het monument respectvol te restaureren en de zuidelijke tuin in ere te herstellen is er sprake van planinpassing. Door de nieuwbouw lager te projecteren is er sprake van planaanpassing.

Verder is op deze kaart ook goed te zien dat de Korn de oude en nog steeds bestaande scheiding vormt tussen het oude rivierenlandschap (kommen) in het oosten (stroomgordels, polders en moerassen) en de eerste aanwas polders in het westen.

Ten slotte zijn ook de monumenten in verschillende gradaties aangegeven.

Voor de boerderij zelf is een bouwhistorische verkenning gemaakt, voorafgaande aan de aanvraag voor het plegen van groot onderhoud en de vergunning tot restauratie van het casco van het monument alsmede de interne verbouwing. Deze bouwhistorische verkenning is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd. De verkenning heeft als uitgangspunt de omschrijving ten tijde van het

Monumenten Inventarisatie Project (1990): *“Het rijksmonument is opgemetseld in ijsselsteen met rollaag en vlechtingen en een stroomlaag in de achtergevel. De topgevel aan de achterzijde is gepotdekseld. De kozijnen in de stal zijn van metaal en er zit een hooiluik onder het opgewipt dakgedeelte. Verder is het pand voorzien van vier-, zes en negenruits schuiframen en een getuigde inrijpoort aan de achtergevel. De jaartalankers geven het jaartal 1767 aan. Een populierengroep completeert het geheel. Het pand is architectuurhistorisch van belang, maar ook vanwege de inrichting.”*

De boerderij aan de Korn is in zijn structuur te beschouwen als een voorbeeld van het dwarsdeeltype boerderij. De boerderij, woning en schuurdeel, liggen onder één nok, het schuurdeel heeft een lager gelegen staldeel en er bevinden zich een tweetal luiken aan de hoger gelegen dijkzijde. In de bouwsporen aan de gevels en het interieur van de boerderij De Kornhoeve aan de Korn 26 te Dussen is een wonderlijke rijke bouwgeschiedenis af te lezen. Er zijn in totaal 8 verschillende soorten baksteen terug te vinden. In de achtergevel is voor het hoger gelegen deel gebruik gemaakt van gepotdekselde houten planken. Een exacte bouwgeschiedenis is aan de hand van de gemaakte visuele inspectie moeilijk te maken. Echter kan wel degelijk iets gezegd worden een bepaalde bouwvolgorde en waardenstelling van bepaalde geveldelen.

- 1767 bouw woning en schuur
- 1790 bouw bak- of karnhuisje aan oostzijde
- 1885-1913 aanbrengen stalen ramen in westgevel schuur deel
- 1978 aanbouwen garage aan oostzijde

In de huidige plattegrond van de boerderij is de structuur van oorspronkelijke vee boerderij nog duidelijk zichtbaar. In de schuur is de lager gelegen deel nog aanwezig en ook in het woonhuis is de oorspronkelijke indeling nog duidelijk herkenbaar. De hoofdvorm bestaande uit de woning en de schuur, die gescheiden worden door een brandmuur zijn hoog te waarderen vanwege de gaafheid van de architectuur. De bouwmassa, rieten kap, houten kapconstructie en voor een groot deel ook gevels zijn compleet. Zij zijn een goede representatie van het Altena's dwarsdeeltype boerderij.

In het interieur is eveneens een groot aantal onderdelen hoog te waarderen. Zo bevinden zich in de linker woonkamer aan de buitengevel nog een aantal sleutelstukken onder de balken. In de rechter opkamer bevindt zich een compleet ingerichte bedstede. In de verblijfruimte achter de opkamer is de trap naar de kelder naar alle waarschijnlijkheid uit de bouwtijd alsook de witjes voorzien van bijbelse taferelen in de servieskant. Ook de vier eiken deuren en de tegelvloer in het woongedeelte zijn authentiek.

De kapconstructie van zowel de woning als de schuur is voor een groot deel origineel. In de schuur betreft dit een ankerbalkconstructie en de constructie boven het woonhuis gelegen is een driehoekspant. In de schuur is de lager gelegen deel nog aanwezig.

De aanbouw aan de oostzijde heeft in de jaren 80 van de vorige eeuw zijn huidige verschijningsvorm gekregen en is van weinig belang voor de structuur en/of betekenis van de boerderij, met uitzondering van het stuk metselwerk aan de zuidzijde van de aanbouw. Hier bevindt zich nog een stukje origineel (1790) metselwerk, waarschijnlijk heeft hier vroeger een bak- of karnhuisje gestaan. Dit stuk metselwerk is wel hoog te waarderen.

Op grond van deze waardstelling is het plan voor groot onderhoud en restauratie van het casco gemaakt. Om te voorkomen dat de slechte conditie van het pand verder zou verslechteren is in het voorjaar van 2015 gestart met groot onderhoud. Ten behoeve van de herbestemming wordt de nieuwe niet betekenisvolle aanbouw aan de oostzijde gesloopt en wordt een koppeling gemaakt met een nieuw gebouw ten behoeve van de woonzorgvoorziening. Het woonhuis in de boerderij zelf

wordt dan in gebruik genomen als woning voor de zorgondernemer en het schuurdeel wordt ingericht ten behoeve van dagbesteding.

5.5 Water

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Op 30 juni 2015 is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets zijn de volgende wateraspecten van belang.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 Werken aan een veilig en schoon Rivierenland bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. 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.

Grondwater

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater in het midden van het plangebied 3,10 m onder maaiveld ligt. Drooglegging is derhalve voldoende.

Veiligheid

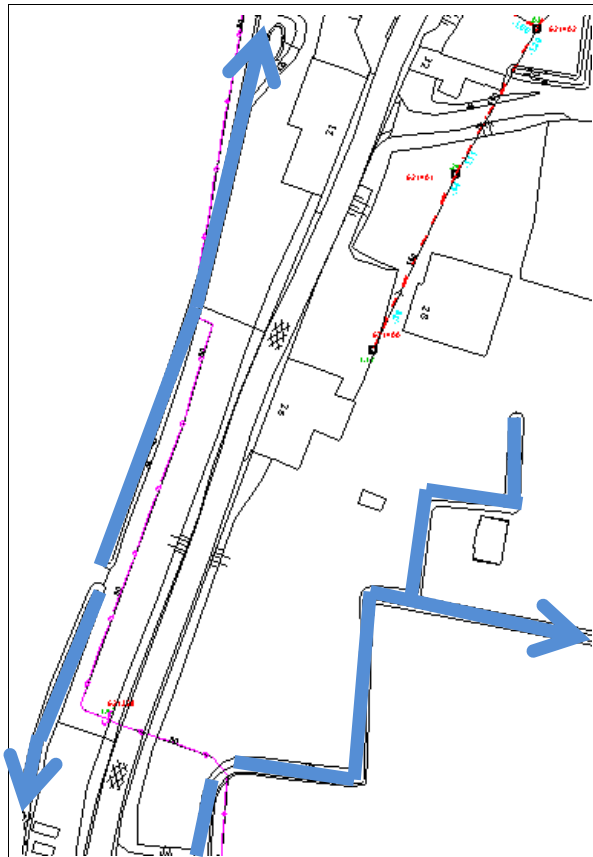
In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Waterberging

Voor dit plan bedraagt de toename van het verhard oppervlak circa 850 m². Dit verhard oppervlak bestaat voor het grootste deel uit het dakoppervlak van de nieuwbouw en daarnaast uit de terras en de erfverharding. Het dakoppervlak wordt uitgevoerd met materialen (gras, sedum of anderszins), waardoor er sprake is van een vertraagde en verminderde afvoer van hemelwater. Rondom de tuin van het perceel ligt een watergang, waardoor het hemelwater via de tuin af kan stromen. Het plan dat waterhuishoudkundig in het landelijk gebied is gelegen, heeft een gering effect op de waterhuishouding. Toename van verhard oppervlak van minder dan 1500 m² wordt door het waterschap hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang of een beschermingszone daarvan. Langs de oost- en zuidrand van het plangebied ligt wel een B-watergang (figuur 16, blauwe lijnen). Naast de B-watergang ligt een onderhoudsstrook van 1 meter breed in het plangebied. Deze onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. De eigenaren aan weerszijden van B-watergangen zijn onderhoudsplichtig. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De obstakelvrije zone wordt gerespecteerd.



Figuur 16. Watertoets

Riolering en zuiveringswerken

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap. Wel ligt er in het zuidelijk deel van de tuin een drukriool van de gemeente (figuur 16, lila lijn). Dit drukriool heeft geen effect op de boogde ontwikkeling. Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Er wordt voor het vuil water gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting op het rioleringsstelsel; dit rioleringsstelsel is bedoeld voor de afvoer van afvalwater van woningen. Het hemelwater wordt afgekoppeld en vertraagd afgevoerd naar de omliggende watergangen.

Het zwembadwater wordt met behulp van een (of meer) circulatiepomp(en) voortdurend rondgepompt over een waterbehandelingsinstallatie. Het zwembadwater wordt geleidelijk ververs. Ten behoeve van de hygiëne wordt het zwembad voorzien van chloorwater. De bestrijding van bacteriën in het zwembadwater is daarbij prioriteit.

De zuivering van het zwembad werkt met een computergestuurd systeem dat detecteert hoeveel vrije chloor aan het water toegevoegd moet worden. De machine wordt verbonden met een filterbuis en gebruikt zout en elektriciteit om te reageren met het zwembadwater om zo chloor te vormen. Het voornemen is het bad, naast gewone filters, ook te voorzien van een ozon-installatie. Dit betekent, dat er minder gebonden chloor in het water zit, en dat er gebruik wordt gemaakt van een milieuvriendelijke zoutoplossing. Men heeft hierdoor veel minder last van een chloorlucht, prikkende ogen of een gevoelige huid.

Het zwembadwater dient door het vuilwaterriool weg te lopen. Daarbij is het logisch de nachtelijke uren te benutten, wanneer er weinig aanbod van vuil water vanuit de overige woningen is en in perioden dat het veel regent en de capaciteit van het vuilwaterriool zwaar belast wordt, het zwembadwater niet af te voeren.

Er wordt een luchtvochtiger-ontvochtiger voor het zwembad met warmteterugwinning geplaatst. De warme vochtige lucht uit het zwembad wordt afgezogen en de warmte wordt door een stroomwisselaar overgedragen aan de koude verse buitenlucht.

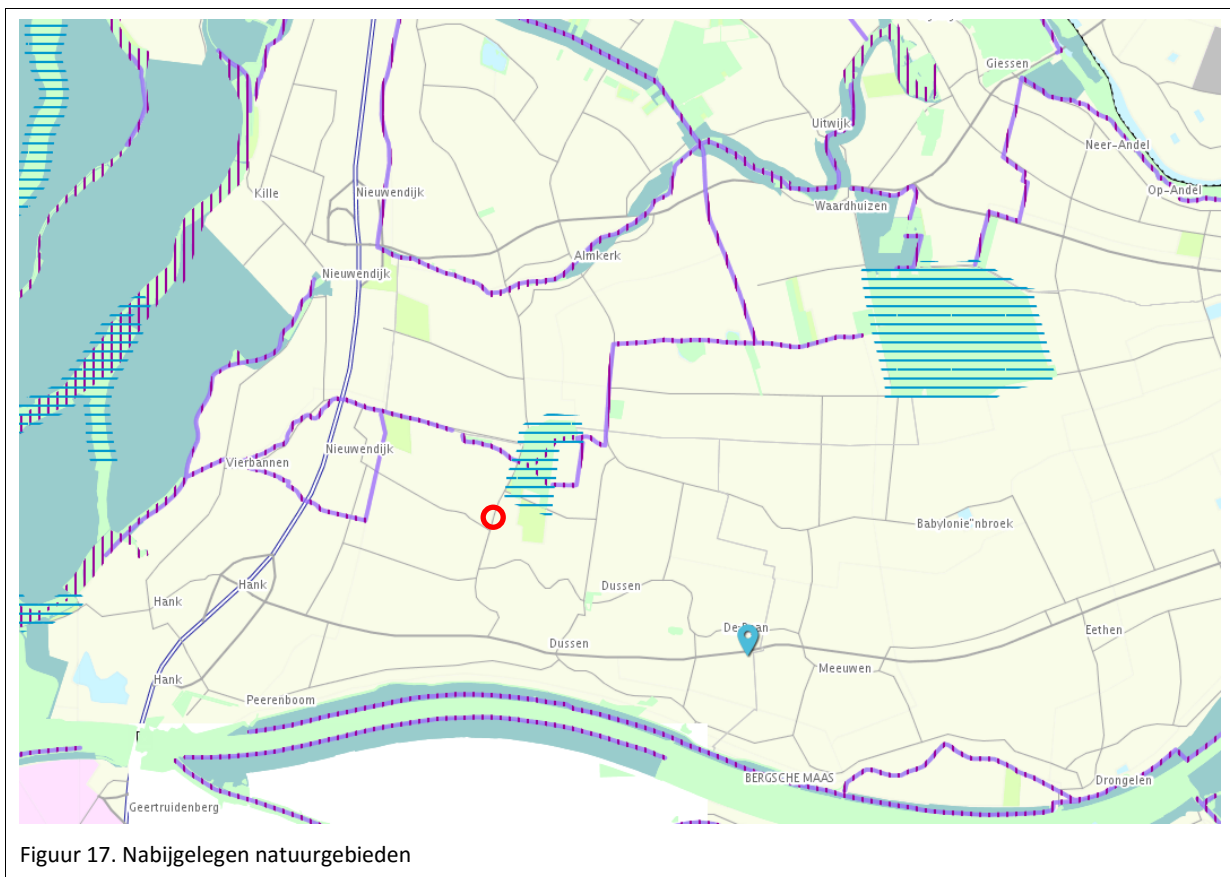
Het voornemen is ten slotte het bad te voorzien van een drenkelingsdetectiesysteem. Extra investeringen die daaruit voortvloeien, zijn voor rekening van de opdrachtgever.

Procedure

De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg aan het waterschap voorgelegd. Het wateradvies wordt opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

5.6 Natuur

Het plangebied ligt op ruim 200 meter van een deel van het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' (figuur 17). De Kornsche Boezem is al eeuwen een hoge boezem, met een peil dat hoger ligt dan dat in de omliggende polders. Met windmolens werd het (kwel)water uit de lagergelegen gronden het natuurgebied ingepompt. Onder invloed van menselijk gebruik ontstond een mozaïek van hooilanden, rietland en vanaf de jaren 30, grienden. In de jaren 60 verloor de Kornsche Boezem zijn boezemfunctie, toen door de ruilverkaveling een geheel nieuwe waterhuishouding werd ingesteld. In het gebied komen zeldzame vissoorten voor.



Figuur 17. Nabijgelegen natuurgebieden

De instandhoudingsdoelen uit het aanwijzingsbesluit voor Pompveld & Kornsche Boezem hebben betrekking op:

- Grote modderkruiper: Het uitbreiden van de omvang en verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor behoud van de populatie. Een verbinding tussen de deelgebieden Kornsche Boezem en Pompveld is van belang.
- Kleine modderkruiper en bittervoorn: Het behouden van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor behoud van de populatie.

Uit het concept-beheerplan blijkt dat de populatie vooral gebaat is bij een goede kwaliteit van de omliggende watergangen. Grenzend aan het plangebied ligt een B-watergang waarvan de kwaliteit niet door de ontwikkeling geraakt wordt. Er is geen sprake van enig effect van het voornemen op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

De dichtstbijzijnde Ecologische Hoofdstructuur, naast de Kornsche Boezem, ligt op grotere afstand aan de zuidzijde van de kern Dussen. Van enig effect door het voornemen is geen sprake.

5.7 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet is nagegaan welke natuurwaarden binnen het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, in welke mate deze natuurwaarden beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet, in hoeverre deze beschermde natuurwaarden worden aangetast door de geplande activiteiten en of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

In de Flora- en faunawet zijn de beschermde planten- en diersoorten verdeeld in vier groepen:

1. De algemene soorten (tabel 1);
2. De overige soorten (tabel 2);
3. De beschermde dier- en plantensoorten (tabel 3);
4. Inheemse vogels.

Op 6 mei 2015 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. Op 31 augustus en 18 september 2015 is in de avond/nacht onderzoek verricht naar paarverblijfplaatsen van vleermuizen in bomen. De resultaten zijn neergelegd in de rapportage van Ecologisch Adviesbureau Cools, die als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Algemene soorten (tabel 1)

Binnen het plangebied komt van de soorten die behoren tot de tabel 1 (zeer waarschijnlijk) de huisspitsmuis voor. Door de geplande activiteiten zullen de huidige functies als vaste verblijf- en/of foerageergebied voor de genoemde soort zeer waarschijnlijk niet of nauwelijks verdwijnen. Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied voor de genoemde soort nog voldoende en geschikt leefgebied aanwezig. Op lokaal niveau zal er door de geplande activiteiten dan ook geen negatieve invloed ontstaan op de gunstige staat van instandhouding van de huisspitsmuis.

Tijdens het onderzoek op 6 mei 2015 zijn in een kleine kelder in de boerderij 10 gewone padden en 16 kleine watersalamanders gevangen. De gevangen gewone padden en kleine watersalamanders zijn buiten in de sloot op de perceelsgrens losgelaten. De sloot is een actueel dan wel potentieel geschikte voortplantingsplaats voor de gewone pad, kleine watersalamander en zeer waarschijnlijk ook de bruine kikker en bastaardkikker. De aanwezigheid van de padden en salamanders in de kelder is het gevolg van een valkuileffect en de onmogelijkheid tot ontsnappen. Op korte termijn zal de kelder van de boerderij worden gerestaureerd en hebben de amfibieën geen toegang meer tot de kelder.

Overige soorten (tabel 2)

Van de soorten die behoren tot de tabel 2 zijn binnen het plangebied geen soorten waargenomen.

Beschermde dier- en plantensoorten (tabel 3):

In de boerderij zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Door het ontbreken van hoogopgaande en voldoende aaneengesloten lijnvormige elementen in het plangebied komen er zo goed als zeker geen vliegroutes van vleermuizen voor.

In de wilgen en populieren langs de dijk bevinden zich enkele holten. In twee wilgen langs de dijk is een werfroepende ruige dwergvleermuis waargenomen. Deze wilgen en andere bomen langs de dijk zullen echter niet worden gekapt. Ook in de groep populieren achter de boerderij bevinden zich enkele holten. Deze groep populieren moet voor de nieuwbouw en voor het klompenmakersvak gerooid worden. Hier zijn geen werfroepende vleermuizen aangetroffen.

Op basis van deskundigenervaring en de huidige inrichting van het plangebied mag worden aangenomen dat er binnen het plangebied regelmatig enkele exemplaren van de gewone dwergvleermuis foerageren en waarschijnlijk ook een of enkele exemplaren van de laatvlieger. De geplande herinrichting heeft echter geen negatieve effecten op de functie als foerageergebied voor vleermuizen.

Inheemse vogels

In of aan de boerderij zijn geen vaste verblijfplaatsen van uilen, huismus, huis-, boeren- en gierzwaluw of andere gebouwbewonende vogelsoorten aangetroffen. Buiten de boerderij is tijdens het onderzoek de aanwezigheid van een aantal vogelsoorten vastgesteld. Er is ook een roepende groene specht vastgesteld, die zich even later ophield in een populier langs de dijk, waarin zich een geschikte holte bevindt. Tijdens het onderzoek is niet komen vast te staan dat het inderdaad om een bewoond nest ging. Het is niet uit te sluiten dat de groene specht ook in een populier binnen het dit deel van het plangebied broedt, maar het is ook mogelijk dat de groene specht broedt in het nabijgelegen natuurgebied Kornse Boezem. Andere vogelsoorten die mogelijk enkele holten in de populieren als broedplaats kunnen gebruiken zijn de spreeuw, pimpelmees en boomkruiper. De populieren langs de dijk en de boomgaard blijven intact en er zullen hier dan ook geen negatieve effecten ontstaan voor eventuele verblijfplaatsen van vogels.

Ook in de groep populieren achter de boerderij bevinden zich enkele holten. Tijdens het onderzoek zijn geen nesten aangetroffen van vogels, waarvan het nest jaarrond beschermd is. Deze groep populieren moet voor de nieuwbouw en voor het klompenmakersvak gerooid worden. Door de populieren te kappen buiten het broedseizoen (oktober-maart) zullen er ook geen nesten van andere vogels worden vernietigd.

Zorgplicht

Bij realisering van de plannen dient rekening gehouden te worden met twee algemene voorwaarden uit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing.

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juni) mogen eventueel in het plangebied aanwezige vegetatie, bosjes, en opstallen niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun omgeving.

Conclusie

De aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora- en fauna-wet is voor de geplande activiteiten niet noodzakelijk. Voor soorten die opgenomen zijn in tabel 1 en die binnen het plangebied (kunnen) voorkomen, zoals de huisspitsmuis, kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en bastaardkikker is een algemene vrijstelling van kracht.

In de te kappen populieren achter de boerderij zijn geen nesten aangetroffen van vogels waarvan het nest jaarrond beschermd is dan wel zijn er ook geen paarverblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Door de populieren te kappen buiten het broedseizoen (= oktober-maart) zullen er ook geen nesten van andere vogels worden vernietigd.

5.8 Verkeer en parkeren

De gemeente Werkendam voert al meer dan tien jaar jaarlijks verkeerstellingen uit op de Korn. In het voorjaar wordt steeds gedurende een week geteld ten noorden van het plangebied (noordelijk van de kruising met het Kornpad) en in het najaar wordt steeds gedurende een week geteld ten zuiden van het plangebied (zuidelijk van de kruising met de Kalversteeg). De verkeerstellingen laten al twaalf jaar een stabiel beeld zien op gemiddeld 640 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Slechts 1% van het verkeersaanbod betreft zwaar vrachtverkeer en circa 10% heeft betrekking op licht vrachtverkeer. Het beeld tussen beide telpunten verschilt niet of nauwelijks.

Uit de verkeerstellingen blijkt ook dat er veelal harder gereden wordt dan is toegestaan. Op de Korn heerst een 30 kilometer-regime, maar gemiddeld houdt slechts 15% van de bestuurders zich aan deze maximumsnelheid. Het merendeel hanteert als bovengrens 50 kilometer per uur. Op het telpunt ten noorden van het plangebied wordt langzamer gereden.

De herbestemming gaat uit van een woonzorgvoorziening voor 8 kinderen/jongvolwassenen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Deze krijgen in de nieuwbouw een eigen wooneenheid. In het woondeel van de boerderij is voorzien voor het huishouden van de zorgondernemer. In het schuurdeel is ruimte voor dagbesteding en twee logeervertrekken.

Het aantal autobewegingen en parkeerplaatsen dat hiermee gemoeid gaat is af te leiden van de parkeerkecijfers en de kecijfers verkeersgeneratie van het CROW (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012)). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is weinig stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is landelijk wonen (buitengebied).

Voor het huishouden van de zorgondernemer is het kecijfer gebruikt van een vrijstaande woning. Voor de wooneenheden van de kinderen/jongvolwassenen is het kecijfer gebruikt van een verpleeg- en verzorgingshuis. Figuur 18 geeft een overzicht. In de kecijfers is het bezoek verdisconteerd. Voor de dagbesteding worden mensen gebracht en gehaald, zodat daarvoor wel autobewegingen worden geteld, maar geen parkeerplaatsen.

Type	Parkeerkecijfer		Verkeersgeneratie	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Huishouden zorgondernemer	2,0	2,8	7,8	8,6
Wooneenheden zorg	0,5	0,7	2,2	3,0
Dagbesteding			10	10
Logeervertrekken	1,0	1,0	1	1

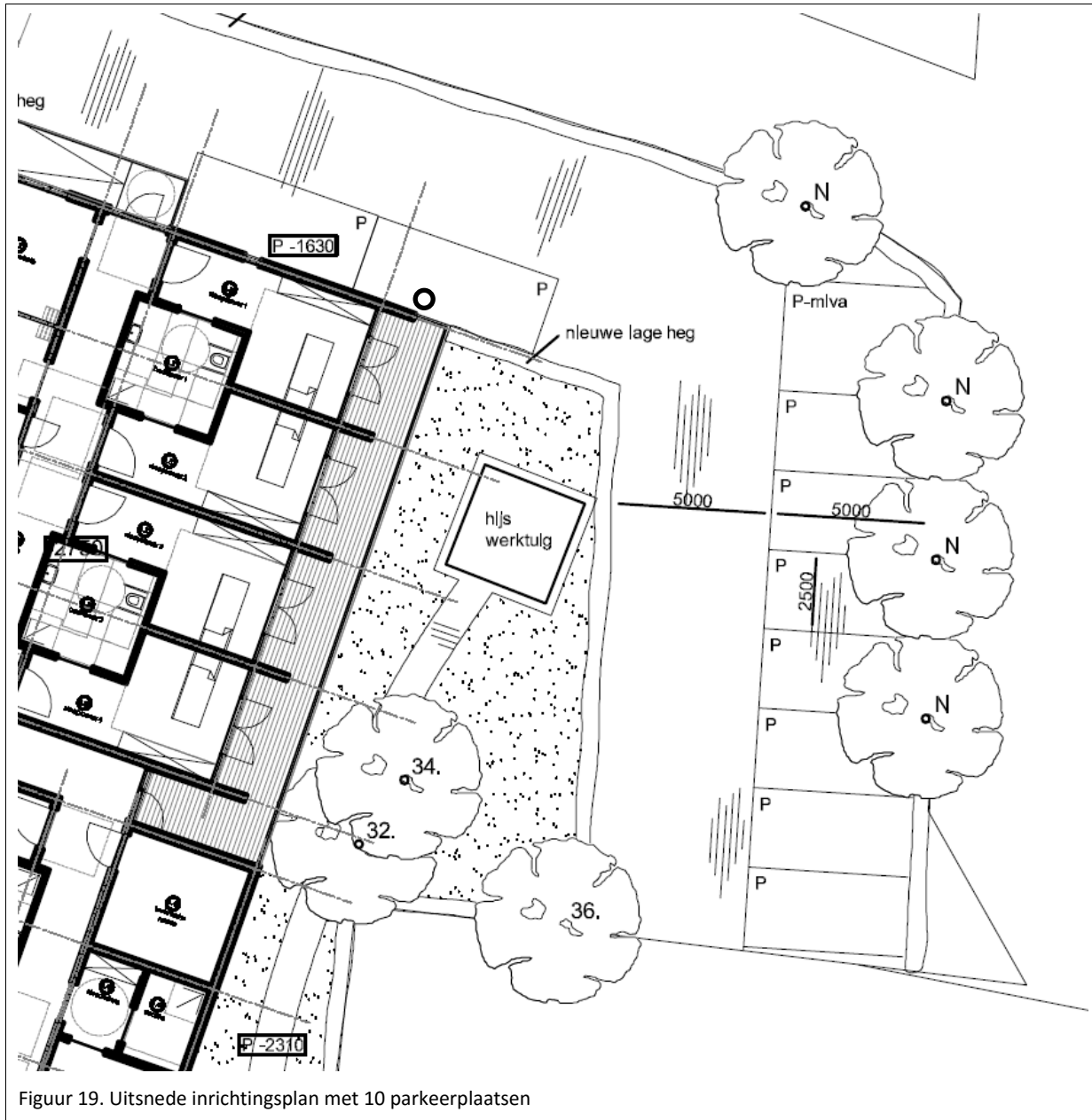
Figuur 18. Gebruikte kecijfers parkeren en verkeersgeneratie

Het aantal verkeersbewegingen met de auto bedraagt per etmaal minimaal 37,4 en maximaal 44,6. Dit is geen netto toename ten opzichte van de verkeerstellingen, omdat ook in het verleden door bezoekers van het plangebied gebruik is gemaakt van de Korn. De netto toename kan ingeschat worden op 30 tot 40 auto's per etmaal. Dit betekent op de Korn een toename van circa 5%. Door een dergelijke toename wordt de verhouding tussen intensiteit en capaciteit niet bedreigd. Ook de

verkeersveiligheid is niet in het geding. Er is één overzichtelijke toegang tot het plangebied, gecombineerd met de toegang tot de naastgelegen klompenmakerij.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt minimaal 8 en maximaal 11 (10,4). Er is sprake van een erf waarop eenvoudig 10 auto's geparkeerd kunnen worden, waaronder één plek voor mindervaliden (zie figuur 19). De gehele ruimte vanaf de toegang kan daarvoor benut worden.

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.



5.9 Milieuhinder

Er wordt een gevoelige functie geïntensiveerd op deze locatie. Er was een woonbestemming en het wordt een maatschappelijk bestemming. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwblok ligt op een afstand van circa 300 meter, waarbij er ook nog andere woningen tussen liggen. De mogelijkheden van agrarische bedrijven worden derhalve niet ingeperkt door het initiatief.

Naast het plangebied is een klompenmakerij gevestigd. Voor deze klompenmakerij is een specifieke bestemming opgenomen, waarbij de afstand tot de bestaande woningen in de omgeving maatgevend was. De afstanden tot de bestaande woningen (zijnde de boerderij en de tegenoverliggende woning) blijven maatgevend. De klompenmakerij wordt niet ingeperkt door het initiatief.

5.10 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet worden getoetst of de geluidsbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op De Korn heerst een 30 km/uur-regime. Formeel hoeft er volgens de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang de akoestische situatie te beschouwen. Daarbij kan vastgesteld worden dat er sprake is van een smalle dijk, waarop gemiddeld circa 640 motorvoertuigen per etmaal over rijden, waarvan circa 1% zwaar vrachtverkeer. Als gevolg van het initiatief kan de verkeersintensiteit toenemen tot circa 680 motorvoertuigen per etmaal, waarbij het aandeel zwaar vrachtverkeer zeker niet toeneemt. Dit heeft hoegenaamd geen geluidseffecten op andere geluidsgevoelige functies langs de Korn tot gevolg.

Het geluidseffect van een dergelijke lage intensiteit is sowieso beperkt, ook op de functies in het plangebied. Specifiek voor het plangebied geldt dat de bestaande boerderij die aan de dijk staat, benut wordt als woning voor de zorgondernemer (bedrijfswoning), terwijl in het vigerende bestemmingsplan een geluidsgevoeligere woonfunctie is opgenomen. De huisvesting van kinderen/jongvolwassenen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking vindt plaats in nieuwbouw achter de boerderij op een afstand van minimaal 20 meter van de weg. Gelet op de lage verkeersintensiteit op De Korn, de afstand tussen de nieuw te bouwen huisvesting en deze weg en de afscherpende werking van de boerderij, mag zonder meer worden aangenomen dat in de nieuwbouw aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan wordt.

Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.11 Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

5.12 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen kwetsbare objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant laat zien dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. De dichtstbijzijnde risicovolle objecten liggen op meer dan 1,5 kilometer afstand. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

5.13 Brandveiligheid

Vanuit een oogpunt van brandveiligheid wordt er in bestemmingsplannen getoetst op drie aspecten:

1. De bereikbaarheid van gebouwen voor de brandweer via de openbare weg;
2. De aanwezigheid van een bluswatervoorziening;
3. De opkomsttijd in geval van een calamiteit.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) moet een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Daar moet ook een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De opstelplaats is in dit geval voorzien op het verharde erf aan de noord- en oostzijde van het nieuwe complex. Daaraan is ook de toegang gekoppeld van zowel de boerderij (gedeelte dagbesteding) als de nieuwbouw. Ter plaatse wordt een ondergrondse brandkraan voorzien. De brandweer heeft in een reactie op de plannen aangegeven dat ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen geen nadere voorwaarden van toepassing zijn.

Verder dient binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd. De dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening ligt in dit geval op meer dan 225 meter afstand. De brandweer is echter van mening dat de waterlevering van de primaire bluswatervoorziening voldoende is om een adequate redding/blussing uit te kunnen voeren.

De rijloper naar de opstelplaats en de bluswatervoorziening voldoet aan de voorwaarden, namelijk:

- de vrije breedte is ten minste 4,5 meter met een vrije hoogte van ten minste 4,2 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter verhard;
- de verharding is geschikt voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN;
- de afwatering is op doeltreffende wijze gerealiseerd.
- de bocht vanaf de Korn naar het perceel heeft een draaicirkel die geschikt is voor vrachtauto's.

Op grond van de Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialismespreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West Brabant) dient voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen gekeken te worden naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. De dichtstbijzijnde

brandweerposten zijn gelegen in Dussen en in Almkerk op een afstand van 2 tot 3 kilometer. Rekening houdend met een uitruktijd van 4 tot 5 minuten en een rijtijd 2 tot 3 minuten wordt aan de wettelijk verplichte opkomsttijd van 8 minuten voldaan.

5.14 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare nutsvoorzieningen (drukriolering, gas, water en elektra). De nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

H6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

6.2 Analoge plankaart

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

6.3 Planregels

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Het plangebied komt overeen met de kavel kadastraal bekend als Dussen S1330.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten. Bijzonder daarbij is dat er een vast peil is aangegeven van waaruit gemeten wordt; dit peil is gelijk aan de gemiddelde hoogte van de aangrenzende dijk.

Hoofdbestemming (hoofdstuk 2)

De hoofdbestemming van het plangebied verandert van Wonen in Maatschappelijk. Dit is nodig omdat het initiatief zich richt op onzelfstandige bewoning waarbij sprake is van 24-uurs begeleiding en zorg. Volgens de regels van SVBP2012 hoort dat onder de hoofdbestemming maatschappelijk. De woning van de zorgondernemer in het woondeel van de boerderij is met de functieaanduiding bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Verder is het aantal zorgeenheden begrensd en het aantal personen dat tegelijkertijd gebruik kan maken van de logiesfunctie.

Voor het bouwen is een bouwvlak gelegd om de boerderij en de nieuwbouw heen. Daarbinnen is een maatvoeringsvlak voor de nieuwbouw aangegeven, waarbij het maximaal aantal bouwlagen (1) en de maximale bouwhoogte (5 meter) is vastgelegd. De bestaande boerderij is voorzien van een maximale goothoogte van 4 en een maximale bouwhoogte van 10. Daarbinnen past het bestaande monument; aanpassing ervan is als gevolg van de monumentale status niet mogelijk. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan conform de bepalingen in de bestemming Wonen tot een maximum van 100 m². Hieronder valt onder meer de voorziene berging. Ten slotte is een vlak aangegeven waarop minimaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden; in de zone is bouwen niet mogelijk.

Op het grootste deel van het plangebied zijn twee dubbelbestemmingen van toepassing: Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie. Hiermee wordt het ensemble beschermd. Alleen ter plaatse van de voorziene nieuwbouw en het parkeervlak is de dubbelbestemming niet van toepassing. Hier is de zorgvuldige inpassing aangetoond en is de grond al stevig geroerd.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 7 geeft mogelijkheden om voor ondergeschikte bouwdelen over de bouwgrenzen heen te gaan. Artikel 8 bevat de gebruikelijke mogelijkheid om af te wijken voor een betere realisering en voor ondergeschikte bouwwerken. Artikel 9 geeft de volgordebepaling van dubbelbestemmingen aan.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 10 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen

gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Buitengebied: Korn 26”.

H7. Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Om de woonzorgvoorziening economisch rendabel te krijgen zijn 8 permanente bewoners, 2 logeervertrekken in de boerderij, en een vorm van dagbesteding noodzakelijk. Deze woonzorgvoorziening wordt, geheel of gedeeltelijk, beheerd door een 'zorgondernemer'; zorggechtpaar of samenwonend stel. Het zorggechtpaar of samenwonend stel woont en werkt op de woonzorgvoorziening en vormt in feite samen met de cliënten een groot gezin. Het zorggechtpaar/gastouderpaar/zorgondernemer wordt ondersteund door een team van vast en flexibel inzetbare gekwalificeerde medewerkers.

Tussen de gemeente Werkendam en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

H8. Overleg

8.1 Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap, de veiligheidsregio, de brandweer Midden- en West Brabant, de regioarcheoloog en de monumentencommissie. Er zijn drie vooroverlegreacties binnengekomen. Een uitwerking van de reacties en de gemeentelijke beantwoording is opgenomen in bijlage 1.

8.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Vanaf 29 oktober 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied: Korn 26” gedurende 3 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzage legging kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie kenbaar maken. Er is één inspraakreactie binnengekomen. Een uitwerking van de reactie en de gemeentelijke beantwoording is opgenomen in bijlage 1.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 ter inzage gelegen. Voorafgaande aan de tervisielegging zijn omwonenden geïnformeerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is het ontwerp op enkele kleine onderdelen ambtshalve aangepast en vervolgens gewijzigd vastgesteld.

Bijlage 1. Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 29 oktober 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied: Korn 26” gedurende 3 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzage legging kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie kenbaar maken.

Doel

Het gaat om een bestemmingsplan voor de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor kinderen/jongvolwassenen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking, aan de Korn 26 te Dussen.

Om het bestemmingsplan mogelijk te maken is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied: Korn 26” heeft vanaf 29 oktober 2015 gedurende 3 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Er zijn 3 vooroverlegreacties en 1 inspraakreactie op schrift ontvangen.

1. Klompenmaker Den Dekker (19 november 2015)
2. Regioarcheoloog (11 november 2015);
3. Provincie Noord Brabant (20 november 2015)
4. Brandweer Midden- en West Brabant (30 november 2015)

Opzet

Een uitwerking van de inspraakreacties, vooroverlegreactie en de gemeentelijke beantwoording treft u in hoofdstuk 2 aan. Per reactie is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per inspraakreactie de inhoudelijke beantwoording van de gemeente weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt op een zelfde wijze de reacties die binnengekomen zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg en het gemeentelijk beantwoording weergegeven. Tenslotte geeft hoofdstuk 4 inzicht in de onderdelen die al dan niet zijn gewijzigd.

2. Beantwoording inspraakreacties

1. Inspraakreactie: Klompenmakerij Den Dekker	
<i>Ontvangstdatum: 19 november 2015</i>	
<i>Inhoud inspraakreactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>
<p>Inspreker vraagt aandacht voor de parkeersituatie. Het parkeerterrein van de klompenmakerij evenals de parkeerstrook op de weg nabij de klompenmaker is voor bezoekers van de klompenmaker. De nieuwe zorgvoorziening aan de Korn 26 moet voorzien in eigen parkeervoorzieningen en mag geen gebruik maken van de voorzieningen van de Klompenmakerij. De inrit van de Klompenmakerij moet vrij toegankelijk blijven en het is gewenst dat het parkeerterrein van de Korn 26 met bebording wordt aangeduid.</p>	<p>Voor de zorginstelling is een parkeerberekening gemaakt op basis van de landelijke richtlijnen. De realisatie van 10 parkeerplaatsen (op eigen terrein) moet voldoende zijn. De zorginstelling dient dus zorg te dragen voor zijn eigen parkeervoorzieningen. Het is zeker aan te raden dat er een duidelijke verwijzing komt naar de betreffende parkeerplaats om ongewenst parkeren bij de Klompenmakerij te voorkomen. Dit is echter geen aspect wat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Geadviseerd wordt e.e.a. af te stemmen met de zorgondernemer.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing</p>
<p>De bedrijfsvoering van de Klompenmakerij blijft ongewijzigd. Dat betekent dat er op afspraak ook op zondag activiteiten kunnen plaatsvinden.</p>	<p>Het is niet de bedoeling dat de bedrijfsvoering door de komst van de zorginstelling aangepast moet worden. Dit zijn bestaande rechten voor zover voldaan wordt aan de van toepassing zijnde milieuregels en bestemmingsplan bepalingen. Geadviseerd wordt e.e.a. af te stemmen met de zorgondernemer.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing</p>
<p>De activiteiten van de zorgvoorziening dienen op eigen terrein (aan de Korn 26) plaats te vinden. Dit geldt ook voor de bezoekers van de Korn 26. De Klompenmakerij is daar niet voor bedoeld, tenzij op afspraak.</p>	<p>Alle activiteiten dienen inderdaad op eigen terrein van Korn 26 plaats te vinden, binnen de bestemming Maatschappelijk doeleinden, zoals aangeduid op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt e.e.a. af te stemmen met de zorgondernemer.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing</p>
<p>Inspreker verwacht dat de opgenomen bestemming uitsluitend voor zorg bedoeld is.</p>	<p>Voor het perceel Korn 26 is een Maatschappelijke bestemming opgenomen. Alle activiteiten die binnen deze maatschappelijke bestemming passen zijn toegestaan. Het betreft een zorginstelling, met ruimte voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - onzelfstandige bewoning, waarbij sprake is van 24-uurs begeleiding en zorg; - dagbestedingsactiviteiten; - logies ten behoeve van de zorgbehoevenden en/of hun familie of naasten en, - wonen is ook toegestaan voor de beheerder. <p>Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing</p>

3. Beantwoording reacties wettelijk vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Regioarcheoloog	
<i>Ontvangstdatum: 11 november 2015</i>	
<i>Inhoud reactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>
Regioarcheoloog verzoekt om enkele tekstuele aanpassingen in paragraaf 5.3 van de toelichting, met betrekking tot Archeologie. Tevens verzoekt zij enkele aanpassingen in artikel 4 en 5 van de regels.	De toelichting en de regels worden aangepast. Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting en de regels.

2. Reactie wettelijk vooroverleg: Provincie Noord Brabant	
<i>Ontvangstdatum: 20 november 2015</i>	
<i>Inhoud reactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>
De Provincie geeft aan dat zij geen opmerkingen hebben op het voorontwerp.	Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Reactie wettelijk vooroverleg: Brandweer Midden- en West Brabant	
<i>Ontvangstdatum: 30 november 2015</i>	
<i>Inhoud reactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>
De Brandweer geeft aan dat: <ul style="list-style-type: none"> - er ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen, geen nadere voorwaarden van toepassing zijn; - er met circa 8 minuten, aan de opkomsttijd wordt voldaan; - De ontwikkeling niet is gelegen binnen het invloedgebied van enige risicobron; - Er niet voldaan wordt aan de afstandsnorm voor de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening. Deze ligt op meer dan 225 meter afstand. De brandweer is echter van mening dat de waterlevering van de primaire bluswatervoorziening voldoende is om een adequate redding/blussing uit te kunnen voeren. 	De toelichting wordt aangevuld met de opmerkingen.

4. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

De volgende wijzigingen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht.

1.	Paragraaf 5.3 van de toelichting is tekstueel aangepast met betrekking tot archeologie.
2.	Paragraaf 5.13 van de toelichting is aangevuld met de opmerkingen van de Brandweer.
3.	Artikel 4 en 5 van de regels zijn aangepast/geactualiseerd m.b.t. archeologie.