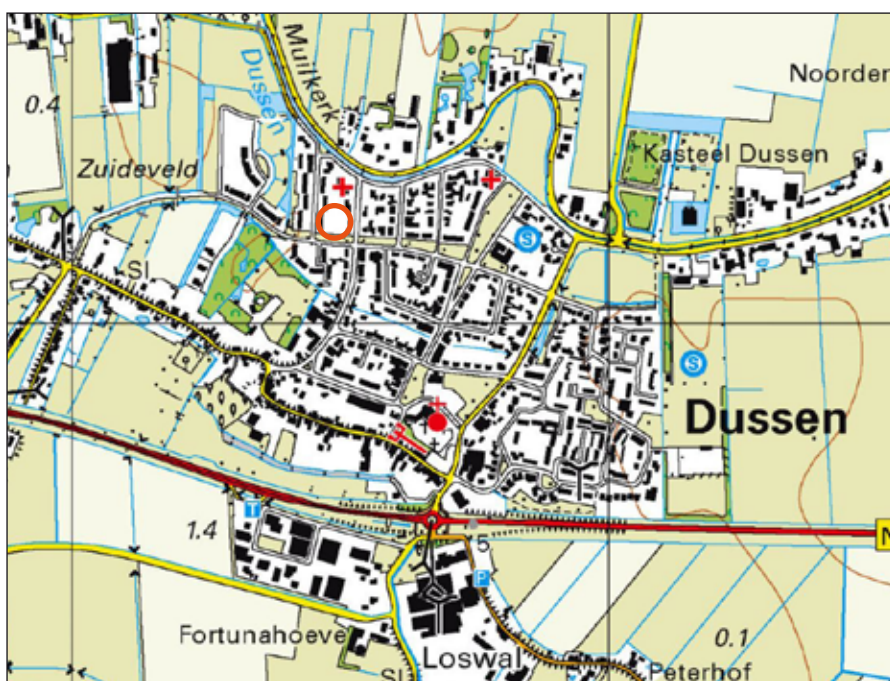


Gemeente Altena

## Bestemmingsplan 'Kern Dussen: Heren van Brechtlaan'

Vastgesteld



NL.IMRO.0870.05BP1160KDHerenvBr-VA01

Gorinchem, 20 mei 2019

**WELMERS BURG** STEDENBOUW

Robberstraat 5  
4201 AK Gorinchem  
t 0183 - 821 497  
w [welmersburgstedenbouw.nl](http://welmersburgstedenbouw.nl)  
e [info@welmersburg.nl](mailto:info@welmersburg.nl)



Gemeente Altena

**Bestemmingsplan**  
**'Kern Dussen: Heren van Brechtlaan'**

Toelichting

NL.IMRO.0870.05BP1160KDHerenvBr-VA01

Gorinchem, 20 mei 2019





# Inhoud

|       |                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding                                            |    |
| 1.1   | Aanleiding en doelstelling                           | 9  |
| 1.2   | Ligging en begrenzing plangebied                     | 9  |
| 1.3   | Bij het plan behorende stukken                       | 10 |
| 1.4   | Leeswijzer                                           | 10 |
| 2     | Beleidsaspecten                                      |    |
| 2.1   | Rijksbeleid                                          | 11 |
| 2.1.1 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte              | 11 |
| 2.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 11 |
| 2.1.3 | Ladder duurzame verstedelijking                      | 11 |
| 2.2   | Provinciaal beleid                                   | 12 |
| 2.2.1 | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant    | 12 |
| 2.2.2 | Verordening Ruimte Noord-Brabant                     | 13 |
| 2.3   | Regionaal beleid                                     | 14 |
| 2.3.1 | Structuurvisie Land van Heusden en Altena            | 14 |
| 2.3.2 | Woonvisie Land van Heusden en Altena                 | 15 |
| 2.4   | Gemeentelijk beleid                                  | 16 |
| 2.4.1 | Welstandsnota                                        | 16 |
| 2.4.2 | Vigerend bestemmingsplan                             | 17 |
| 3     | Beschrijving bestaande situatie                      |    |
| 3.1   | Historische ontwikkeling                             | 19 |
| 3.2   | Ruimtelijk / functionele structuur                   | 19 |
| 4     | Planontwikkeling                                     | 21 |
| 5     | Milieuhygiënische en planologische aspecten          |    |
| 5.1   | Wegverkeerslawaaï                                    | 23 |
| 5.2   | Milieuhinder                                         | 23 |
| 5.3   | Bodem                                                | 23 |
| 5.4   | Luchtkwaliteit                                       | 24 |
| 5.5   | Externe veiligheid                                   | 24 |
| 5.6   | Waterhuishouding                                     | 25 |
| 5.7   | Cultuurhistorie                                      | 26 |
| 5.8   | Archeologie                                          | 27 |
| 5.9   | Natuurtoets                                          | 28 |
| 5.10  | Kabels en leidingen                                  | 30 |
| 5.11  | Brandveiligheid                                      | 30 |
| 5.12  | Verkeer en parkeren                                  | 30 |



|     |                                  |    |
|-----|----------------------------------|----|
| 6   | Het bestemmingsplan              |    |
| 6.1 | Het juridisch plan               | 31 |
| 6.2 | Beschrijving van de bestemmingen | 31 |
| 7   | Haalbaarheid                     |    |
| 7.1 | Financiële haalbaarheid          | 33 |
| 7.2 | Maatschappelijke haalbaarheid    | 33 |

**Bijlage bij toelichting:**

1. Quicksan Flora en fauna Heren van Brechtlaan, Jansen natuur, mei 2018
2. Watertoets, Waterschap Rivierenland, dossiercode: 20180625-9-18176, 25 juni 2018
3. Bezonningsstudie Heren van Brechtlaan, Welmers Burg Stedenbouw BV, 17 september 2018

**Bijlage bij de regels:**

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie aan de Heren van Brechtlaan te Dussen. De Heren van Brechtlaan is een doorgaande straat in het Brabantse dorp Dussen, één van de 19 kernen van de gemeente Altena (voorheen gemeente Werkendam). Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Dussen. De initiatiefnemer is het College van kerkrentmeesters van de hervormde gemeente Dussen-Hank. De hervormde gemeente is voornemens om één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Voor de realisatie van een vrijstaande woning is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing binnen het plangebied voor wonen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Dussen. Het plangebied wordt omgeven door de woonbebouwing van Dussen. De locatie ligt aan de Heren van Brechtlaan, te midden van een woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen.

Aan de noordzijde van het plangebied grenst het terrein van de Hervormde kerk van Dussen. Ten oosten van de locatie zijn drie vrijstaande woningen gelegen, ook in eigendom bij de hervormde gemeente, en ten westen van de locatie rijwoningen. Aan de zuidzijde grenst de Heren van Brechtlaan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1, 1.2 en 1.3.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Ligging plangebied



Figuur 1.3: Ligging Plangebied

### **1.3 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

## 2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid dat dient te worden uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor onderhavige planontwikkeling zijn geen hoofddoelen vanuit het Rijk van belang. Provinciale, regionale en lokale beleidskaders zijn bepalend in deze ontwikkeling.

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### 2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal

af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

#### Doorwerking in het bestemmingsplan “Kern Dussen, Heren van Brechtlaan”

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 en van 11 juni 2014 in zaak nr. 201306888/1/R2 kan er, gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling het toevoegen van 1 vrijstaande woning, vanuit worden gegaan dat het voorliggende plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de ‘ladder duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is op het onderhavige plan.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant**

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. De structuurvisie is op 19 maart 2014 in werking getreden. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbehoefte geldt het principe van migratiesaldo-nul. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Samen met bewoners wordt gezocht om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Het plan aan de Heren van Brechtlaan draagt in algemene zin bij aan de ambitie ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik door herontwikkeling binnen het stedelijk gebied.





In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied' en ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000 gebieden of het NNB (Nationaal Natuurnetwerk Brabant). Het plan beoogt een kleinschalige woonontwikkeling. Daarmee sluit het plan aan op de Verordening Ruimte.

## **2.3 Regionaal Beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena**

De structuurvisie is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht voor alle gemeenten, en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is voor burgers niet bindend. De structuurvisie is de basis voor besluiten die wél bindend zijn voor burgers, zoals bestemmingsplannen. De gemeente Altena (voorheen gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem) wil beschikken over een actueel, digitaal raadpleegbare intergemeentelijke structuurvisie, die voldoet aan de eisen van de huidige tijd en waarin beleidswijzigingen van zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal als rijks- en Europees beleid zijn doorvertaald.

De vorige StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart, vastgesteld op 25 juni 2013. De visie geeft aan hoe de gemeente tot 2025 omgaat met thema's als wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Voor het thema wonen kent de structuurvisie de volgende aandachtspunten:

#### Voldoende passende woonruimte

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

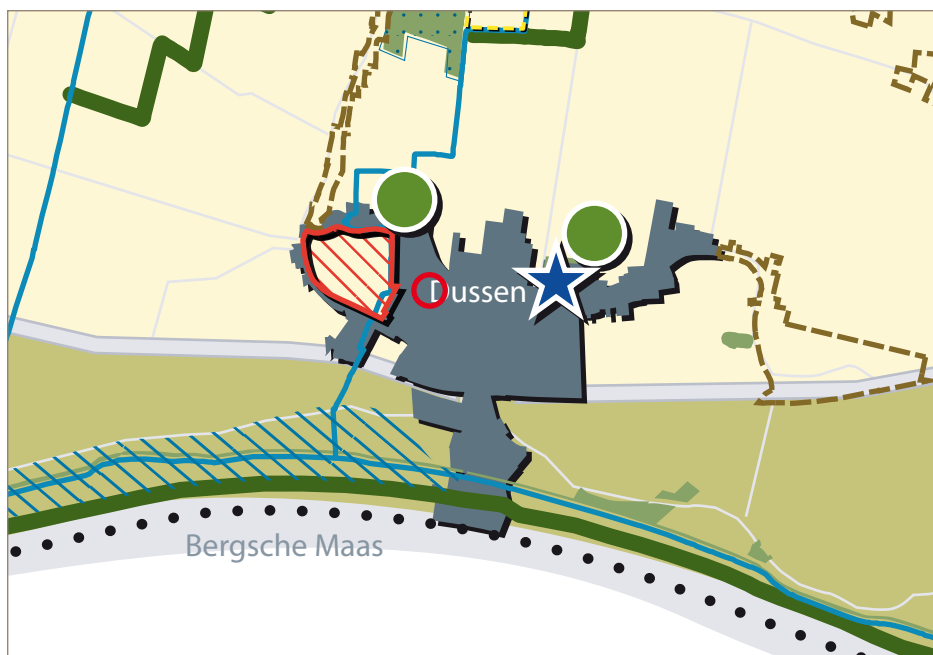
- Woningen en woonomgevingen die het voor jongere huishoudens aantrekkelijk maken in het Land van Heusden en Altena of in hun eigen kern te blijven wonen;
- Woningen die mensen in staat stellen om ook in hun latere levensfase zo lang mogelijk te blijven wonen in een voor hun ook sociaal passende woonomgeving.

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

#### Adequaat locatie aanbod voor wonen

Voor de planperiode richting 2025 is zowel op het niveau van de regio als geheel, maar ook op het niveau van de afzonderlijke kernen voldoende plan- en locatievoorraad beschikbaar om adequaat in de uitbreidingsbehoefte voor wonen te kunnen voorzien. Er doen zich hierbij in kwantitatieve zin geen knelpunten voor. Veel eerder is, zoals hiervoor al geduurd, de opgave de goede woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeenten hanteren voor wat betreft de woningkwantiteit de provinciale woningbouwprognoses als uitgangspunt.

*Figuur 2.3: Fragment structuurvisie Land van Heusden en Altena*



De locatie ligt in het stedelijk gebied volgens de structuurvisie. De gemeenten in het Land van Heusden en Altena zullen plannen en initiatieven voor woningbouw beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de dorpen. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen. Flexibel en levensloopbestendig bouwen is daarbij uitgangspunt, aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

Het plan speelt in op de vraag naar kwalitatieve woningen. De te realiseren woning kan levensloopbestendig worden ingezet.

### 2.3.2 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

De regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (nu gemeente Altena) en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016 - 2019 en beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. Het zijn mensen met een hoog arbeidsethos, een hoge betalingsmoraal, spaarzaamheid, gebondenheid aan de eigen gemeenschap/kern, ingetogen gedrag, lagere verhuisdrang, gemeenschapszin, waardering voor traditie en vakmanschap, sterkere drang tot vrijwilligerswerk, maar ook sociale controle en morele beoordeling. Dit biedt ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg. In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. Geconstateerd is dat de woningvoorraad niet meer op alle punten aansluit bij de behoeften van de wijzigende bevolking.

Er zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze zijn hieronder verwoord (zie figuur 2.4). Een andere manier van sturing wordt ingezet waarbij de gemeente minder zelf wil bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen worden vervolgens getoetst aan de beschreven principes.

Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt om ontwikkelingen toe te laten, dan wel te stimuleren die daaraan het beste tegemoet komen.

*Figuur 2.4: Fragment Woonvisie Land van Heusden en Altena*



Voorliggend bestemmingsplan biedt de gewenste flexibiliteit om beter in te kunnen spelen op de actuele kwalitatieve woonwensen van nu en in de toekomst. De nieuwe woning kan levensloopbestendig ingezet worden en ook programmatisch is de ontwikkeling gewenst, omdat het een belangrijke bijdrage levert aan de gewenste woningbouwproductie in de regio.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

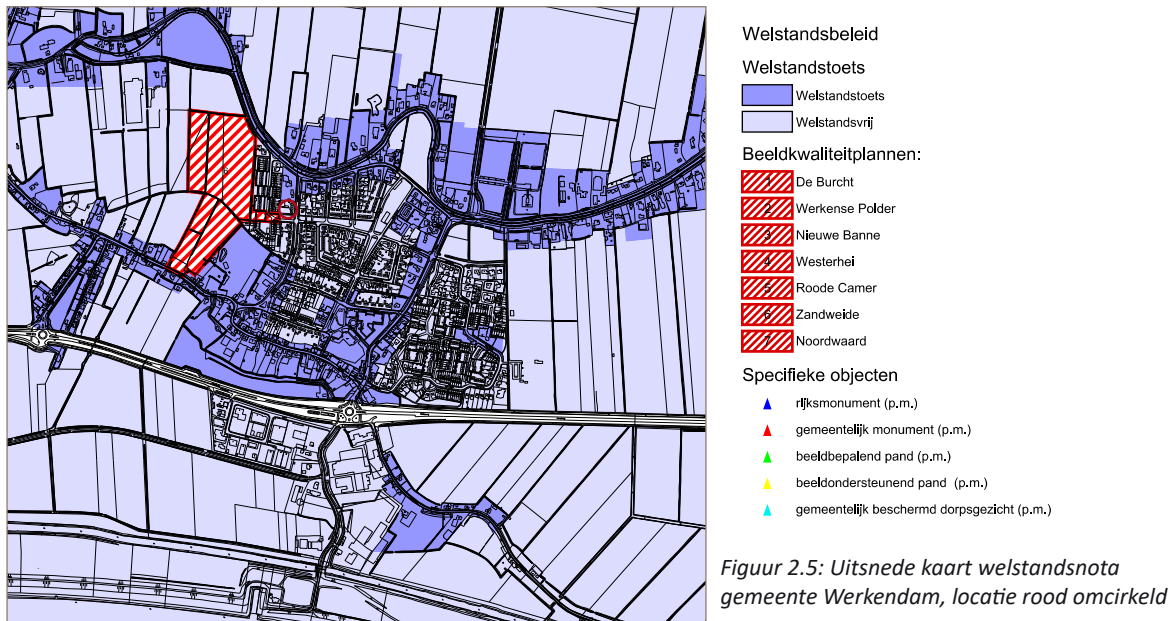
### **2.4.1 Welstandsnota**

Het uiterlijk en de plek van een gebouw mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. Welke eisen dit zijn, heeft de voormalige gemeente Werkendam vastgelegd in de welstandsnota. De welstandsnota beschrijft daarmee het welstandsbeleid dat de gemeente hanteert. De welstandsnota geeft de burger informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de welstandscommissie wordt daardoor beter voorzienbaar.

De voormalige gemeente Werkendam hanteert in de Welstandsnota voor de verschillende gebieden binnen de gemeente eigen beoordelingskaders. De ruimtelijke kwaliteiten die een gebied kenmerken worden zo meegenomen in de welstandsbeoordeling. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

Volgens de welstandsnota 2011 behoort het plangebied tot de kern van Dussen en de individuele woningbouw (W9). Het plangebied is welstandsvrij. Dat betekent dat er geen welstandstoets hoeft plaats te vinden.





### 2.4.2 Vigerend Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Dussen', vastgesteld op 10 juni 2013. Het plangebied is bestemd voor 'Wonen'. Er is geen bouwvlak opgenomen. In verband met beoogde ontwikkeling van één vrijstaande woning is een bestemmingsplanwijziging nodig.



*Figuur 2.6: Vigerend bestemmingsplan, locatie rood omlijnd*



*Figuur 3.1: Luchtfoto bestaande situatie*

*Foto's bestaande situatie*



*Figuur 3.2: Foto van Heren van Brechtlaan ter hoogte van de locatie*



*Figuur 3.3: Foto van de locatie vanaf de Heren van Brechtlaan, met op de achtergrond de Hervormde kerk*



*Figuur 3.4: Foto van de ontsluiting van de tuinen behorend bij de woningen aan de westzijde van de locatie*



*Figuur 3.5: Foto van de locatie vanaf de Heren van Brechtlaan*



### 3 Beschrijving bestaande situatie

#### 3.1 Historische ontwikkeling

De nederzetting Dussen is ontstaan langs de stroomrug van een oude veenstroom op de plek van het huidige riviertje de Dussen. Het aan het riviertje gelegen kasteel Dussen stamt uit de eerste helft van de 14de eeuw. Na verwoesting tijdens de St. Elisabethsvloed werd het herstel in 1456 voltooid. Karakteristiek voor deze hoger gelegen wegen (rivierdijkjes), zoals de Binnen, is het kronkelige verloop. Karakteristiek voor het bebouwingspatroon is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd, waarbij de bebouwingsdichtheid langs het lint varieert. Opvallend is dat langs het tracé van de oude stroomrug de boerderijen van oudsher in oost-westrichting liggen.

De Binnendijk maakt ter hoogte van de kern Dussen een slingerende beweging in oost-westelijke richting. De bebouwing aan deze dijk heeft veel te lijden gehad tijdens de Tweede Wereldoorlog, onder andere de bestuursgebouwen en de historische kern ten zuiden van de huidige kern zijn verwoest. De huidige kern van Dussen is opgebouwd vanuit het zuiden richting het noorden. Het gebied waarin de locatie aan de Heren van Brechtlaan is gelegen tussen de jaren '60 en '90 ontwikkeld.



Figuur 3.6: Historische topografische kaart ca. 1900 en 1960, locatie rood omcirkeld

### 3.2 Ruimtelijk / functionele structuur

De locatie is gelegen aan de westzijde van de kern Dussen. De omgeving van de locatie kenmerkt zich als woongebied met overwegend grondgebonden woningen (2-laags met kap).

Ten noorden van de locatie is de hervormde kerk van Dussen gelegen. Aan de west- en oostzijde van de locatie zijn grondbonden woningen gesitueerd. Aan de zuidzijde van de locatie is de Heren van Brechtlaan gelegen, die een ruim opgezet groen profiel kent met daaraan woonbebouwing.

De locatie zelf is momenteel deels in gebruik als tuin bij de woningen aan de westzijde en ligt deels braak (voorheen ook in gebruik als tuin bij de woningen aan de westzijde).



Figuur 4.1: Huidige situatie



## 4 Planontwikkeling

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 1 vrijstaande woning. De woning krijgt een nadrukkelijk front aan de Heren van Brechtlaan. De woning mag bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. De bouw- en goothoogte van de woning mogen respectievelijk maximaal 10 en 6 meter bedragen. De woning wordt gesitueerd op een ruim kavel met een perceelsgrootte van ca. 550 m<sup>2</sup>. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen.

In figuur 4.2 is de opzet van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Heren van Brechtlaan. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Aangezien het kavel een oppervlakte heeft van ca. 550 m<sup>2</sup> is het plangebied van een dusdanige grootte dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

In de regels van dit bestemmingplan zijn regels opgenomen betreft de maatvoering en situering van het hoofd- en de bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>. De bouw- en goothoogte mogen respectievelijk maximaal 5 en 3 meter bedragen.

Hiermee wordt aangesloten op de regels uit het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 4.2: Impressie beoogde woonontwikkeling



## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Heren van Brechtlaan te Dussen is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

### 5.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor) wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld.

De woning is gelegen aan een rustige weg met een 30-km-regime. Voor 30 km/u wegen geldt geen onderzoekszone. Er zijn geen andere wegen die met een onderzoekszone over het plangebied reiken. Er is voor de locatie dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, aangezien het plangebied niet als onderzoeksplaat is aangewezen.

Uiteraard zullen de woningen aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.2 Milieuhinder

#### Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De woning wordt in de nabijheid van de hervormde kerk van Dussen gerealiseerd. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG is voor deze functie een richtafstand opgenomen van 30 meter. De gemeten afstand van het plangebied tot de kerk is ca. 38 meter. Verder wordt de locatie uitsluitend omgeven door woonbebouwing.

Ten opzichte van de huidige situatie verandert er echter niets. Daarnaast zijn op kortere afstand van de kerk al reeds andere woningen gelegen die maatgevend voor deze inrichting zijn. De bedrijfsvoering van de aanwezige maatschappelijke functie wordt door deze herontwikkeling dan ook niet beperkt.

Geconcludeerd mag worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden bereikt en dat de bedrijven in haar omgeving niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door onderhavige planontwikkeling.

### 5.3 Bodem

In het vigerend bestemmingsplan 'Kern Dussen' is de locatie reeds bestemd als wonen. De huidige functie wonen blijft van kracht. Aangenomen kan worden dat de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de bestemming. Voor de beoogde ontwikkeling zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bodemonderzoek verricht moeten worden.

### 5.4 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 1 woning wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

### 5.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Regeling basisnet" en de "Circulairerisiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



figuur 5.1 uitsnede risicokaart (in rood de locatie).

## 5.6 Waterhuishouding

### Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'. Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting. Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

### Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Het perceel valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap hanteert voor de toetsing van de waterbelangen de digitale watertoets. Het beleid van het Waterschap is neergelegd in het waterbeheerprogramma 2016-2021 koers houden, kansen benutten. Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren. Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied wordt toegevoegd.

### Planontwikkeling

Het planvoornemen gaat gepaard met een geringe wijziging van het watersysteem. Het plangebied is circa 550 m<sup>2</sup> groot. Op het naastgelegen perceel is een bestaand bijgebouw aanwezig, wat deels op het plangebied staat. Dit bijgebouw heeft een oppervlak van circa 45 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning zal dit bijgebouw gesloopt worden. De nieuwe woning zal worden aangesloten op het bestaande riool.

### Nieuwe situatie:

Door de nieuwbouw verandert de situatie voor de waterretentie.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten ten aanzien van te verwachten verhardingen bij nieuwbouwwingen:

- Percelen tot 250 m<sup>2</sup>, 80% verharding;
- Percelen tot 600 m<sup>2</sup>, 65% verharding;
- Percelen boven 600 m<sup>2</sup>, daarvoor wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 400 m<sup>2</sup>.



In de toekomstige situatie bedraagt de omvang van het uit te geven perceel circa 550 m<sup>2</sup>. Het verhard en bebouwd oppervlak neemt toe met circa 357.5 m<sup>2</sup>. (65% van 550 m<sup>2</sup>). Het Waterschap Rivierenland stelt dat voor een toename vanaf 500 m<sup>2</sup> van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. Gezien de toename van ca. 357.5 m<sup>2</sup> aan verharding kan geconcludeerd worden dat er met de beoogde ontwikkeling geen aanvullende compenserende maatregelen getroffen hoeven te worden.

#### Waterkwaliteit

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. De riolering van de nieuwe woningen zullen worden afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het relatief schone hemelwater zal worden geïnfilteerd in het gebied. Dat betekent dat er geen uitlogbare materialen mogen worden toegepast in de nieuwbouw.

#### Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

### **5.7 Cultuurhistorie**

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

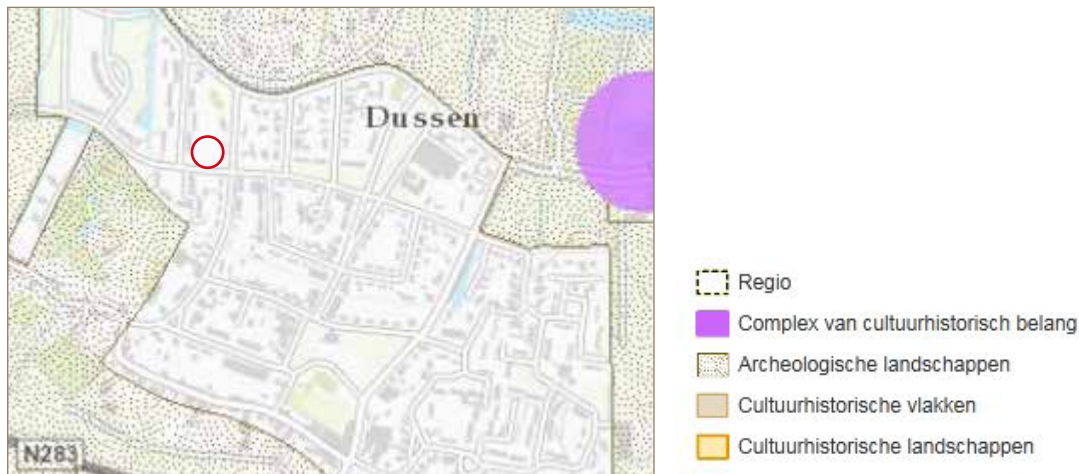
Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak ‘Land van Heusden en Altena’. Het land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open komgebieden in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche Maas en Afgedamde Maas. Kenmerkende waterlopen binnen het gebied zijn de Alm en de Dussen.

Op de oeverwallen van de rivieren, op enkele donken (zandopduikingen) en op de stroomruggen van enkele fossiele rivierlopen zijn de stadjes en dorpen ontstaan. In de lager gelegen komgebieden in het oosten van het gebied ontbreekt de bebouwing grotendeels.

De hoger gelegen delen van het land worden vanouds gebruikt als akkers en boomgaarden. De natte komgebieden zijn grotendeels als grasland in gebruik. Ook vinden we er eendenkooien en een aantal grienden. Het westelijke deel van het gebied heeft na de St.-Elisabethsvloed lange tijd onder invloed van eb en vloed gestaan en is vanaf de zeventiende eeuw ingepolderd. De bebouwing was hier vanouds geconcentreerd op de dijken, in Hank en Nieuwendijk is in de vorige eeuw rondom de kerk een dorpskom ontstaan. De boerderijen liggen aan dijken, staan op terpen of liggen verspreid in het land aan de polderwegen.

In Het Land van Heusden en Altena komen diverse kasteelterreinen voor. Vroeger lag het Land van Heusden en Altena relatief geïsoleerd ten opzichte van de infrastructuur. Hierdoor kent het gebied geen omvangrijke verstedelijking. Langs de oevers van de rivieren ligt een kralenketting van (kerk-) dorpen. Binnen deze kralenketting is een duidelijk verschil in dynamiek. De dorpen langs de Afgedamde Maas en de Nieuwe Merwede liggen op zeer korte afstand van elkaar en grenzen direct aan de rivieren.

Op enkele plaatsen zijn dorpen samengesmolten tot één stedelijk gebied (Rijswijk-Giessen en Wijk en Aalburg). De dorpen langs de Bergsche Maas zijn kleiner en hebben veelal nog hun oorspronkelijke structuur. In het kader van ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw is in het grootste deel van de regio een rationele parcelering aangebracht en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd buiten de dorpen.



figuur 5.2: Uitsnede Cultuurhistorische Waardekaart (CHW), locatie rood omcirkeld

Binnen het plangebied zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch vlak.

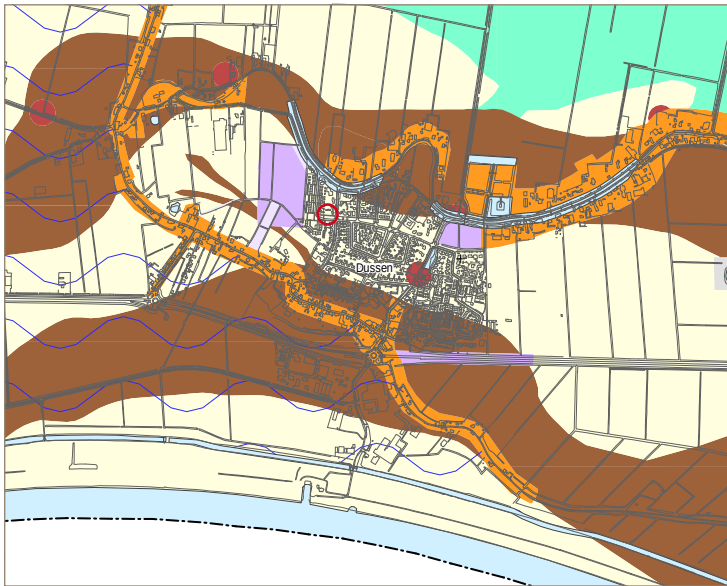
Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die het landschap van het land van Heusden en Altena aan zou kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

## 5.8 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Op het gemeentebestuur rust de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen aan te wijzen. Om de nieuwe gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven heeft de gemeente Werkendam, in samenwerking met de gemeenten Aalburg en Woudrichem destijds besloten om gezamenlijk te komen tot één intergemeentelijk beleid ten aanzien van de erfgoedzorg voor de archeologische resten. Dit geldt nog steeds na de fusie van de gemeenten, nu de gemeente Altena.

De basis hiervoor is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op deze kaart is onderscheid gemaakt in verschillende verwachtingswaarden. Op basis van deze kaart is vervolgens door RAAP, in nauwe samenwerking met de gemeenten en de regioarcheoloog, een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart is gelijktijdig met de Nota Archeologie, de Archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening vastgesteld. Tezamen vormen zij het archeologische beleidskader van de drie gemeenten.

In het kort kan gesteld worden dat een hoge verwachting geldt voor donken, grote stroomgordels nabij het maaiveld en oude woongronden. Eveneens geldt een hoge verwachting voor de (voormalige) waterlopen, waar specifieke aan de natte context gerelateerde archeologische resten kunnen voorkomen. Een middelhoge verwachting geldt voor de flanken van de rivierduinen, de wat kleinere stroomgordels en de oude, diep weggezakte stroomgordels. Voor alle overige gebieden geldt een lage archeologische verwachting, met uitzondering van ontgrondingen. Deze laatste groep heeft een onbekende archeologische verwachting omdat het de aangevraagde ontgrondingsvergunningen bij de provincie Noord-Brabant betreft en niet geregistreerd is of de ontgraving daadwerkelijk is uitgevoerd en tot op welke diepte. Daarnaast kunnen in de ondergrond nog afgedekte archeologische resten voorkomen die niet door de graafwerkzaamheden verstoord zijn.



figuur 5.3 Uitsnede beleidskaart Archeologie (in rood de locatie).

Het grootste gedeelte van de kern van Dussen, waaronder het plangebied, heeft een lage archeologische verwachtingswaarde (lichtgeel op de Beleidskaart Archeologie). In dergelijke gebieden komen uitsluitend komafzettingen voor. Hierin worden in principe geen locatiegebonden archeologische resten verwacht. Losse archeologische resten kunnen niet worden uitgesloten, maar aangezien hierop geen beleid is te maken gelden voor deze zones vanuit archeologisch oogpunt geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zone wordt niet in het plangebied aangeduid.

Verder onderzoek naar het aspect Archeologie wordt om deze reden niet noodzakelijk geacht.

## 5.9 Natuurtoets

Jansen Natuur heeft voor het terrein een Quickscan Natuur uitgevoerd (Jansen natuur, quick-scan Natuur 'Heren van Brechtlaan' Dussen, mei 2018).

### Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming uit 2017 bevat drie (beschermings)onderdelen:

1. Gebiedsbescherming.
2. Soortenbescherming.
3. Bescherming (hout)opstanden.

#### *Ad 1) Gebiedsbescherming*

Dit omvat de bescherming van Natura 2000-gebieden. In de directe omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor. Toetsing aan de Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming is niet nodig.

#### *Ad 2) Soortenbescherming*

Dit onderdeel gaat over de bescherming van soorten. Toetsing aan de Wet natuurbescherming is hier aan de orde.

#### *Ad 3) Bescherming (hout)opstanden*

Dit omvat de bescherming van houtopstanden als zelfstandige eenheid met een oppervlakte van minimaal 10 are of bomenrijen met meer dan 20 bomen rijbeplanting. In het plangebied komen dergelijke (hout)opstanden niet voor. Toetsing aan de Wet natuurbescherming, onderdeel bescherming houtopstanden is niet nodig.

### Natuurnetwerk Noord-Brabant

Het Natuurnetwerk Noord-Brabant (onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het Natuurnetwerk Noord-Brabant bestaat uit alle terreinen binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied voor nieuwe natuur. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen elementen van het Natuurnetwerk Noord-Brabant. In dit rapport is aan het Natuurnetwerk Noord-Brabant verder geen aandacht besteed.

### Onderzoek

#### *Flora*

De aangetroffen plantensoorten zijn indicatief voor intensief gebruikte en/of ruderaal, matig voedselrijke en voedselrijke bodems - zoals het braakliggend terrein. In floristisch opzicht heeft het plangebied vrijwel geen betekenis. Er komen alleen voor Nederland zeer algemene plantensoorten voor.

#### *Fauna*

Zoals reeds is aangegeven, zijn veel faunagegevens afkomstig van Verspreidingsatlas.nl en SOVON.nl. Deze brongegevens zijn - indien noodzakelijk - getoetst aan gegevens van Waarneming.nl en/of rapporten. Het grootste deel van de aangegeven soorten van bijlage 2 zal niet voorkomen in het plangebied.

- Zoogdieren: De in potentie voorkomende soorten zijn algemeen voorkomende soorten van tuinen. Er zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen en/of sporen aangetroffen van strikt beschermde soorten van de Wet natuurbescherming.
- Vogels: Het plangebied is geschikt als leefgebied voor enkele algemene vogelsoorten van tuinen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat er vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten voorkomen in het plangebied. Potenties heeft het plangebied als leefgebied voor kleine zangvogels.
- Reptielen, amfibieën en vissen: Het plangebied is ongeschikt als compleet leefgebied voor kritische soorten reptielen, amfibieën en vissen. In potentie zijn er alleen deelleefgebieden aanwezig voor algemeen voorkomende amfibieën zoals de bruine kikker.
- Dagvlinders: Het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor beschermde dagvlindersoorten.

#### Waardering:

- Het plangebied is in potentie alleen van belang voor een paar zeer algemene zoogdiersoorten.
- Het plangebied heeft een zeer beperkte betekenis voor vogels.
- Voor reptielen, amfibieën en vissen heeft plangebied geen betekenis. Er is in potentie een zeer beperkte betekenis als deelleefgebied voor amfibieën.
- Het plangebied heeft geen waarde voor beschermde dagvlindersoorten.

### Conclusie en advies

Het plan zal geen negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Noord-Brabant. Het plangebied vormt voor een zeer beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied; dit geldt voor enkele (in potentie voorkomende) zeer algemeen voorkomende zoogdier-, vogel- en amfibieënsoorten. Het plan zal geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. In de omgeving van het plangebied zijn vervangende biotopen en (deel)leefgebieden aanwezig voor kleine zangvogels en amfibieën.

Bij de realisatie dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Bij de werkzaamheden in de uitvoeringsfase moet rekening worden gehouden met de leefritmes van beschermde diersoorten; zie hiervoor de Natuurkalender. Het is wenselijk om bij de nieuwe woning en in de bijbehorende tuin zo mogelijk voorzieningen aan te brengen voor vleermuizen en vogels. Hiervoor kan de ontwikkelaar een gespecialiseerd bedrijf raadplegen.

### **5.10 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

### **5.11 Brandveiligheid**

Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.

Bij alle woningen heeft de Brandweer de mogelijkheid de woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg de geplande woningen te benaderen. Tevens kan overal (op straat) een blusvoertuig voor de woningen worden opgesteld.

Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m<sup>3</sup> per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Met de bestaande bluswatervoorzieningen is waarschijnlijk een afdoende oplossing te realiseren.

Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m<sup>3</sup> per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

De bovengenoemde bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, betreffen de uitgangspunten waar een ruimtelijk plan in de basis aan moet voldoen. Het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om hier gemotiveerd van af te wijken bij bijvoorbeeld gebouwen met een lage vuurbelasting of gebouwen waar geen mensen verblijven.

Al deze situaties dienen apart beoordeeld te worden en er zal door de brandweer een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

### **5.12 Verkeer en parkeren**

Gelet op de beperkte omvang van het plan zijn er geen wezenlijke verkeersaantrekkende effecten op omliggende wegen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied volgt uit de CROW publicatie 182. Voor de woning geldt een norm van 2 parkeerplaatsen, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Het plan voorziet in 2 parkeerplekken op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de aanbevelingen van het CROW.



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het perceel aan de Heren van Brechtlaan. Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

### 6.2 Beschrijving van de bestemmingen

#### 6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen: “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend (artikel 2). In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

#### 6.2.2 Bestemmingen

##### Tuin

De op de verbeelding als ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede in ondergeschikte mate voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals groen, verkeer, water en nutsvoorzieningen. Binnen deze gronden zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan, met dien verstande dat onder voorwaarden uitbreidingen van woningen zoals een erker, balkon of luifel voor de voorgevel op deze gronden zijn toegestaan.

##### Wonen

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. De maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg, voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en voor bed and breakfast.

#### 6.2.4 Algemene regels en slotbepaling

##### Anti-dubbeltelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een



maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

#### **Algemene bouwregels**

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor onder andere heroprichting van bouwwerken en parkeren.

#### **Algemene gebruiksregels**

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een zestal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

#### **Algemene afwijkingsregels**

Met de algemene afwijkingsregels kan voor enkele algemene onderwerpen afgeweken worden van hetgeen is vastgelegd in de specifieke bestemmingen. Onderwerpen waarvoor een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen zijn onder meer het met 10% afwijken van in het -plan aangegeven percentages voor oppervlakten, nutsvoorzieningen en bouwhoogtes.

#### **Overige regels**

In de overige regels zijn verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

#### **Algemene procedureregels**

In dit artikel is voorgeschreven welke voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd bij het voornemen tot het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan en een wijzigingsbevoegdheid dan wel tot het opleggen van een nadere eis.

#### **Overgangsrecht**

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde vergunning mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **7 Haalbaarheid**

### **7.1 Financiële haalbaarheid**

Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het een particulier initiatief betreft, waarbij de gemeente in principe alleen medewerking zal verlenen door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan, is in dit geval een beschrijving van de economische verantwoording niet aan de orde, ervan uitgaande dat de aanvrager het plan ter uitvoering zal brengen.

Voor het bestemmingsplan zal in principe geen exploitatieplan opgesteld worden. Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemers. Hiermee is kostenverhaal verzekerd.

De kosten die samenhangen met de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De risico's voor planschade worden bij de aanvrager neergelegd middels de anterieure overeenkomst.

### **7.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

Vooruitlopend op het voorontwerp bestemmingsplan is er een informatieavond gehouden voor omwonenden. Naar aanleiding van deze informatieavond is een bezonningsstudie verricht voor eventuele schaduweffecten in de achtertuinen van de omwonenden, zie bijlage 3. De studie heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan, omdat de schaduweffecten van de nieuw te bouwen woning op de bestaande achtertuinen uiterst gering blijken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, 6 weken ter inzage gelegen tot en met 11 januari 2019. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

