

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Kern Werkendam: De Burcht

GEMEENTE ALTENA

Opdrachtnummer : 84.21
IDnr. : NL.IMRO.1959.WerBP001DeBurcht-VG01
Datum : oktober 2020
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 13 oktober 2020

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DOEL.....	4
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2	HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.1	INLEIDING.....	8
2.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING WERKENDAM	8
2.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.4	FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
2.5	VERKEER EN PARKEREN	12
3	BELEIDSKADER.....	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
4	PLANBESCHRIJVING.....	28
4.1	INLEIDING.....	28
4.2	VERKAVELINGSPLAN NIEUWE WONINGBOUWONTWIKKELING.....	28
4.3	BESTAANDE BEBOUWING EN PERCELEN	32
4.4	PLANOLOGISCHE VERTALING	32
5	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN.....	35
5.1	GELUID	35
5.2	BODEM	38
5.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	40
5.4	WATER.....	42
5.5	LUCHTKWALITEIT	47
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	49
5.7	BRANDVEILIGHEID	52
5.8	ECOLOGIE	53
5.9	ARCHEOLOGIE	56
5.10	CULTUURHISTORIE	62
5.11	KABELS EN LEIDINGEN.....	65
5.12	VERKEER EN PARKEREN.....	65
5.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	66
6	JURIDISCHE ASPECTEN	67
6.1	INLEIDING.....	67
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	68
6.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	69

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	75
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	76
8.1	VOORBEREIDINGSFASE	76
8.2	ONTWERPFASE.....	76
8.3	VASTSTELLINGSFASE	77

Bijlagen bij toelichting:

1. Alcedo bv, "Woningbouwontwikkeling plangebied De Burcht te Werkendam - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai", 19 november 2018'
2. Antea Group, "Verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek De Burcht te Werkendam", 8 februari 2019;
3. Antea Group, "Natuurtoets De Burcht Werkendam, Toetsing Wet natuurbescherming en NNN", 28 maart 2018;
4. mRO b.v., "Notitie Stikstofdepositieonderzoek De Burcht Werkendam", 23 april 2020;
5. Antea Group, "Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, De Burcht Werkendam", 26 januari 2017;
6. mRO bv, "Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling De Burcht", 18 februari 2019;
7. Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg - Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Werkendam: De Burcht".

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gebied "De Burcht" ligt in het centrum van het dorp Werkendam en grenst aan het kernwinkelgebied waarin de meeste centrumfuncties gevestigd zijn. De locatie ontleent haar naam aan een voormalig laatmiddeleeuws kasteelterrein.

Na de sloop van diverse gebouwen op het terrein in 2010 (o.a. seniorenwoningen) is een groot deel van dit gebied onbebouwd. Voor dit overwegend braakliggende terrein is in het verleden al diverse keren, zonder succes, een herontwikkelingsplan opgesteld.

Gewijzigde inzichten en marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat een nieuw woningbouwplan is opgesteld en uitgewerkt, waarin diverse typen woningen worden beoogd. Het betreft in dit kader een samenwerking tussen een particuliere ontwikkelaar, Woonservice Meander en de gemeente Altena¹, voorheen Werkendam. Er is een stedenbouwkundige schets gemaakt voor het gebied waarin wordt uitgegaan van een mix van koop- en huurwoningen, bestaande uit appartementen, rijwoningen en (patio)bungalows. Omdat deze woningbouwontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bovendien zijn er direct westelijk van het braakliggende terrein diverse gebouwen aanwezig. Voor deze bestaande percelen, veelal met een woonfunctie, geldt nog geen actueel bestemmingsplan. Door deze percelen deel uit te laten maken van dit bestemmingsplan, wordt hierin wel voorzien.

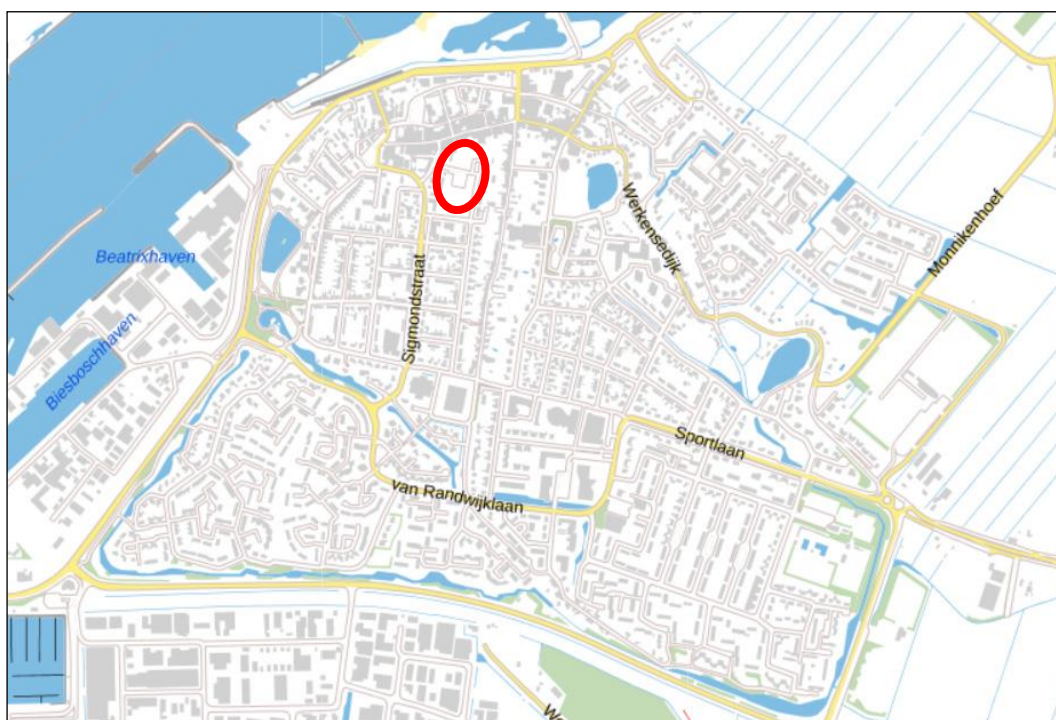
1.2 Doel

Met het voorliggende bestemmingsplan "Kern Werkendam: De Burcht" wordt de voorgestane nieuwe woningbouwontwikkeling in het gebied planologisch mogelijk gemaakt en wordt bovendien voor de bestaande gebouwen en bijbehorende percelen direct ten westen van de beoogde herontwikkeling een actueel planologisch - juridisch kader opgenomen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het grotendeels braakliggende terrein De Burcht, ten zuiden van het kernwinkelgebied van Werkendam. Ook de bestaande bebouwing aan het Molenplein (nummers 3 tot en met 9), De Burcht (nummer 1) en de Sigmondstraat (nummers 1 tot en met 7c) maken deel uit van het gebied.

¹ Vanaf 1 januari 2019 is de gemeente Werkendam samen met de gemeenten Aalburg en Woudrichem opgegaan in de nieuwe gemeente Altena



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart (bron: Kadaster)



Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto

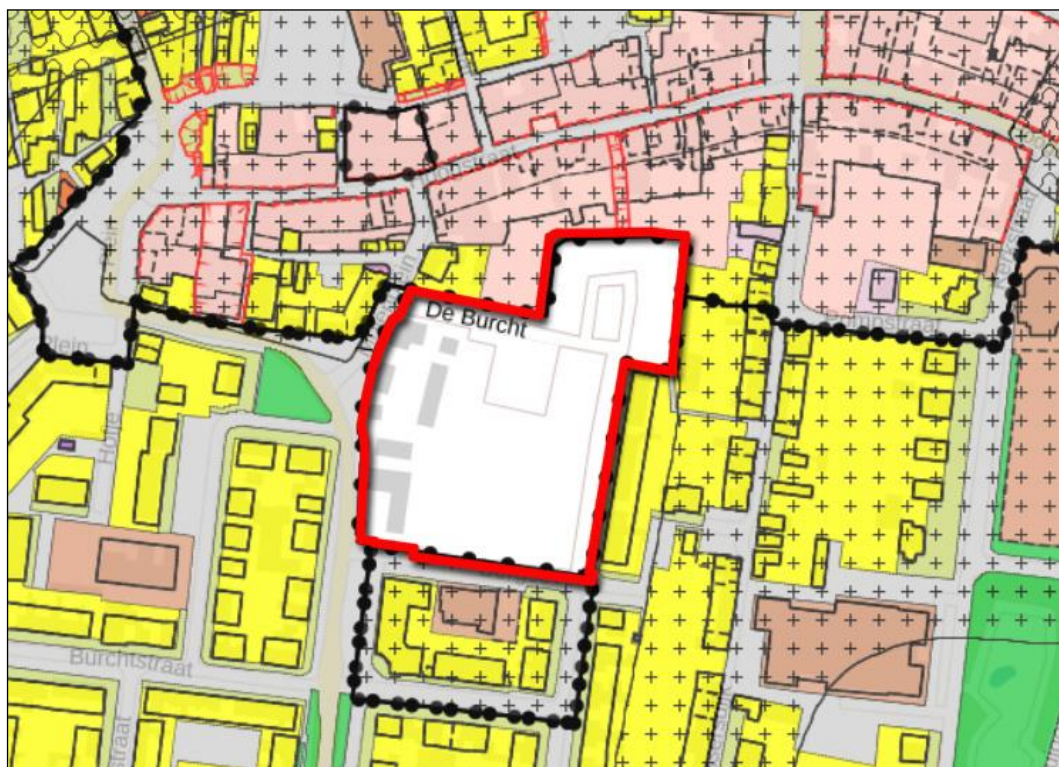
Het plangebied grenst in het noorden aan achtertuinen van percelen gelegen aan de Hoogstraat, in het oosten aan de Van Heldenstraat, in het zuiden aan het Bergseveld en in het westen aan de Sigmondstraat en het Molenplein. Voor een groot deel wordt de plangrens daarmee afgestemd op de plangrenzen van de aangrenzende bestemmingsplannen 'Kern Werkendam (2011)', 'Kern Werkendam: Burchtstraat en Bergseveld' en 'Centrum Werkendam'.

In figuur 1 en 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Werkendam' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 24 juni 1997 vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam en op 20 januari 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant en goedgekeurd door de Kroon op 5 oktober 1999. De gronden hebben hierin onder andere de bestemmingen 'Woondoeleinden - W', 'Maatschappelijke doeleinden - M' en 'Dienstverlening'.

Het meest noordelijk deel van het plangebied, een bestaand pad grenzend aan de achtertuinen van de percelen aan de Hoogstraat, maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Werkendam'. Dit plan is op 26 mei 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden hebben hierin de bestemming 'Verkeer'.



Figuur 3: Uitsnede van omliggende vigerende bestemmingsplannen in relatie tot het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ditzelfde geldt min of meer voor het meest zuidelijk deel van het plangebied. Ook deze strook grond, gelegen aan de Bergseveld, heeft de bestemming

'Verkeer', maar dan als onderdeel van het bestemmingsplan 'Kern Werkendam: Burchtstraat en Bergseveld' (vastgesteld op 7 oktober 2014).

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen vanwege afwijkingen in de toegestane functies binnen het gebied. Ook laten de geldende bouwregels de gewenste nieuwe bebouwing niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst ingegaan op de locatie in groter verband, waarbij ook de historische ontwikkeling aan de orde komt.

2.2 Historische ontwikkeling Werkendam

De kern Werkendam ligt in het rivierengebied. De karakteristieke landschappelijke opbouw van dit landschapstype wordt gevormd door uiterwaarden, oeverwallen en kommen. Voordat de bedijking van het rivierenlandschap een aanvang nam, had de rivier nog min of meer vrij spel in het achterliggende gebied. Door sedimentatie van zandig materiaal hebben de rivieren hoger gelegen oeverwallen gevormd. Daarachter werd bij overstromingen in de kommen klei afgezet. Vanouds is de bebouwing in het rivierengebied geconcentreerd op deze oeverwallen en op later aangelegde dijken.

De eerste bebouwing in Werkendam concentreerde zich op de plaats waar de Werkensedijk, het einde van een zuidoostnoordwest getraceerde dijk, samenkomt met de noord-zuid lopende Vissersdijk. Deze T-vormige aansluiting vormde één van de bepalende onderdelen van de stedenbouwkundige structuur van de kern.

De oude dorpskern omvat, naast de bebouwing die zich uitstrekt langs de Hoogstraat, Kruisstraat en Vissersdijk ook de buurt Zevenhuizen, die



Rond 1900



Rond 1950



Rond 1980

Figuur 4: Topografische situatie in verschillende perioden (bron: Topotijdreis.nl)

tussen de Gedempte Haven en de Sasdijk ligt. Deze oude buurt bestaat uit smalle stegen met 19^e -eeuwse arbeiderswoningen. Een groot deel van de laag gelegen arbeiderswoningen was via het water toegankelijk, door de aanwezigheid van een binnenhaven. Deze binnenhaven is in de negentiende eeuw aangelegd in verband met de toenemende werkgelegenheid. Nog voor de Eerste Wereldoorlog is een deel van deze binnenhaven weer gedempt. Pas na de Tweede Wereldoorlog is sprake van een planmatige uitbreiding van de kern op een meer omvangrijke schaal. Ondanks al deze latere uitbreidingen is de oude stedenbouwkundige structuur nog duidelijk herkenbaar in het straatbeeld aan de historische bebouwing langs bijvoorbeeld de Hoogstraat en de Kruisstraat, alsmede aan een deel van de oude stegenstructuur van Zevenhuizen bij de thans gedempte haven. Namen van straten en openbare ruimten als Gedempte Haven, Havenstraat en Sluisstraat herinneren nog aan de binnendijkse activiteit in het verleden.

Op de historische topografische kaarten in figuur 4 is zichtbaar dat rond het jaar 1900 ter plaatse van het plangebied nog nagenoeg geen bebouwing aanwezig is en dat de inrichting van het plangebied en directe omgeving pas na 1950 vorm heeft gekregen.

Het kasteelterrein De Burcht van Werkendam

De planlocatie ontleend haar naam aan het voormalige kasteel de Burcht van Werkendam. Er zijn echter weinig (historische) gegevens bekend. Daardoor is het niet duidelijk wanneer de burcht is gebouwd.

Afgaande op de weinige afbeeldingen die van de burcht voorhanden zijn, wordt ervanuit gegaan dat er sprake was van een groot hoofdgebouw van twee bouwlagen met een hoge kap, voorzien van trapgevels. Daarnaast lag een bouwdeel met een traptoren dat eveneens uit twee bouwlagen bestond, maar van een lagere kap was voorzien. Aan de andere zijde van het hoofdgebouw stond een imposante ronde toren met borstwering en kantelen. De burcht was voorzien van een gracht. Aan de achterzijde bevond zich een bedijking die aansloot op het nabijgelegen molenerf.

Op basis van archeologische onderzoeken en resultaten van opgravingen uit de periode 2006-2016 kan verder het volgende beeld geschetst worden². Kijkend vanaf de laatmiddeleeuwse kerktoeren langs de Hoogstraat, en over het moerasachtige gebied van het Werkendamse Slik rees de burcht van Werkendam fier op te midden van haar grachten. De waterrijke graslanden van de komgebieden daarachter vormden daarbij vervolgens de omlijsting. De natuurlijke barrières van de laaggelegen komgebieden, het vele omringende water en de dikke kasteelmuren vormden een verzekering voor de Graaf van Holland dat het gebied Hollands was en voorlopig ook Hollands bleef. Na de Sint-Elizabethsvloeden aan het begin van de vijftiende eeuw veranderde er veel in snel tempo en kreeg de Hollandse grensburcht een andere rol. Uiteindelijk zou de laatste bewoner het terrein in 1822 verkopen en werd de sloop van de toen nog bestaande bebouwing op het kasteelterrein in gang gezet. Een aantal muren en de grote poort (gelegen aan de Hoogstraat) bleven gespaard, zij het voor maar een betrekkelijk korte periode. Wateroverlast in het jaar 1841 ondermijnt de poort, waarop men besluit tot afbraak over te gaan. De loop van de binnenste gracht van de het kasteel

² Bron: AnteaGroup en RAAP Archeologisch adviesbureau

blijft echter nog lange tijd zichtbaar. Uiteindelijk wordt de gracht in de 20^e eeuw in zijn geheel gedempt.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwing in de directe omgeving van het plangebied

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door oude (lint)bebouwing, naoorlogse woningbouw en recente nieuwbouw.

Oude (lint)bebouwing

De bebouwing van tot aan de negentiende eeuw is hoofdzakelijk gesitueerd aan de Hoogstraat en de Vissersdijk. Ook nu is deze bebouwing nog duidelijk herkenbaar binnen de kern Werkendam. De bebouwing langs deze wegen wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid en gesloten straatwanden, waarbij de bebouwing pand voor pand is gerealiseerd. Zodat de panden verschillen in uiterlijk, materiaal, kleur, vorm, etc. Ondanks de verschillen in hoogte, breedte en karakter, vormt de bebouwing als ruimtevormende en begeleidende wand een geheel.

Naoorlogse woningbouw

Na de Tweede Wereldoorlog is met name ten zuiden van de Hoogstraat en ten westen van de Vissersdijk nieuwe bebouwing aangelegd. Deze bebouwing is aan te merken als rij- en twee-onder-een-kapwoningen van twee bouwlagen met een kap, zoals aan de Van Heldenstraat. Bij de ontwerpers overheerste de gedachte van gelijkheid en gelijkvormigheid. Rust en samenhang in het straatbeeld werd verkregen door plaatsing van bebouwing in een rooilijn, enkelvoudige bouwmassa's met eenvormige kap en het gebruik van overwegend traditioneel en ambachtelijk kleur- en materiaalgebruik.

Recente nieuwbouw

Ten zuiden van het plangebied, in het gebied tussen de Sigmondstraat, de Bergseveld en de Burchtstraat, is relatief nieuwe bebouwing gesitueerd. Het gaat om een appartementencomplex bestaande uit drie bouwlagen op de hoek Sigmondstraat- Bergseveld, en van meer recente datum, een woonzorgvoorziening met beheerderswoning aan de Bergseveld, alsook vijf grondgebonden woningen aan de Burchtstraat.

Het complex van de woonzorgvoorziening bestaat eveneens uit drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag als setback is uitgevoerd. De linkergevel is daarbij in een afwijkende architectuur met één bouwlaag en een gebogen kap uitgevoerd. De vijf woningen aan de Burchtstraat zijn gebouwd in één blok met drie woningen en één blok met twee woningen en bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

2.3.2 Bebouwing in het plangebied

Het plangebied is te beschouwen als de (ruimtelijke) overgang tussen de oude (lint)bebouwing in het noorden en de naoorlogse woningbouw in het zuiden. Hoewel een groot deel van het terrein onbebouwd is (braakliggend terrein), kan het plangebied in twee ruimtelijke eenheden worden onderscheiden: een noordelijk deel en een zuidelijk deel.

Op het noordelijk deel, omsloten door De Burcht, het Molenplein en de (achter)erven behorende bij de bebouwing langs de Hoogstraat en de

Vissersdijk, staan momenteel géén woningen meer. De voorheen aanwezige vrijstaande woning (één bouwlaag met kap) en de seniorenwoningen (De Burcht 1 t/m 21 met één bouwlaag en kap gesitueerd rond een ontsluitingslus) zijn inmiddels gesloopt. Het terreingedeelte is inmiddels onbebouwd terrein.



Figuur 5: Foto's bestaande situatie

Het zuidelijk deel, omsloten door de Van Heldenstraat, Bergseveld, Molenplein, De Burcht en de Sigmondstraat, wordt gekenmerkt door bebouwing met een zeer diverse verschijningsvorm aan de kant van het

Molenplein en de Sigmondstraat. Hier is een bedrijf / winkel (Van Berchum Parket) gesitueerd alsmede woonbebouwing (vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en een appartementencomplex) en een kerk (Hersteld Hervormde Gemeente, Sigmondstraat 1). Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen bestaan uit één of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks op de weg als evenwijdig aan de weg).

Het appartementencomplex bestaat uit zowel één, twee als drie bouwlagen en is voorzien van een plat dak. In dit complex is ook De Molenhof gevestigd, een dagbesteding voor volwassenen.

De kerk staat haaks op de openbare weg en bestaat uit één bouwlaag met kap. Aan de kant van de Bergseveld en de Van Heldenstraat staan geen woningen meer (de seniorenwoningen met één bouwlaag en kap zijn in 2010 gesloopt). Dit terreingedeelte van het projectgebied is thans onbebouwd en in gebruik als grasveld.

Aan de kant van De Burcht staat nog één vrijstaande woning met daarachter een schuur bedoeld voor de stalling van auto's (autoboxen). Verder staat er aan de kant van De Burcht geen bebouwing meer en is het terreingedeelte grotendeels in gebruik als grasveld. Ook is er een parkeerplaats aanwezig.

Tot slot is het vermeldenswaardig dat er binnen het plangebied een hoogteverschil aanwezig is. Het meest noordelijk deel van het plangebied ligt daarbij ca. 1 meter hoger dan het meest zuidelijke deel.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied ligt ten zuiden van de Hoogstraat. De Hoogstraat is de hoofdwinkelstraat van Werkendam. Naast de vele winkels zijn aan de Hoogstraat de meeste voorzieningen van het dorp te vinden, zoals supermarkt, cultureel centrum en verschillende dienstverlenende bedrijven. De directe omgeving van het plangebied kent dan ook een grote mate van functiemenging.

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied woningen, een dienstverlenend bedrijf, een kerk en een dagbesteding voor volwassenen.

Verder wordt het plangebied voornamelijk omringd door naoorlogse uitbreidingswijken waarin wonen de hoofdfunctie is.

2.5 Verkeer en parkeren

In de directe omgeving van het plangebied liggen de Hoogstraat, Wilsesteeg en de Boterstraat, als onderdeel van het kernwinkelgebied. De Hoogstraat en de Wilsesteeg behoren tot het voetgangersgebied van het centrum van Werkendam. De Hoogstraat kan alleen door bestemmingsverkeer gebruikt worden.

De Sigmondstraat zorgt voor de ontsluiting van het plangebied. De Sigmondstraat leidt in zuidelijke richting naar de Van Randwijklaan, de hoofdontsluiting van Werkendam. Via de Van Randwijklaan staat het gebied in

verbinding met de Sasdijk. Laatstgenoemde zorgt voor een verbinding met het buitengebied en de kern Sleeuwijk.

Het plangebied is hiermee goed ontsloten op zijn omgeving.

Door de ligging nabij de winkelstraat bestaat er een parkeerbehoefte van winkelend publiek. In de huidige situatie zijn nog diverse parkeerplekken aanwezig ten noorden en zuiden van de weg De Burcht.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, ontwikkeling van een excellente ruimtelijke-economische structuur en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan 'De Burcht' betreft in grote lijnen een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het planvoornemen voorziet in de (her)ontwikkeling van nieuwe woningen in een binnenstedelijk gebied en voorziet ook in een actueel planologisch regime voor diverse bestaande functies binnen het plangebied.

Vanwege de aard, omvang en ligging van het plan zijn er geen nationale doelen en belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De herontwikkeling van het terrein 'De Burcht' met 53 woningen en een diversiteit aan woningtypologieën, is een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing is. In dit kader wordt het volgende overwogen.

In augustus 2017 heeft de voormalige gemeente Werkendam samen met de voormalige gemeenten Aalburg en Woudrichem (deze drie gemeenten zijn per 1 januari 2019 opgegaan in de nieuwe gemeente Altena) de effectieve vraag per kern laten onderzoeken. Voor alle kernen in deze drie gemeenten is daarmee in beeld gebracht hoeveel woningen er aan de voorraad moeten worden toegevoegd om aan de vraag te kunnen voldoen. Dit onderzoek geeft aan dat de kern Werkendam tot 2027 nog 400 extra woningen nodig heeft. De verwachte groei is in dit onderzoek (fors) lager dan de provinciale prognose laat zien (zie hiervoor paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting). Volgens de provinciale prognose heeft de kern Werkendam ongeveer 600 woningen extra nodig. De gemeente heeft besloten vooralsnog uit te gaan van de aantallen genoemd in het rapport naar de effectieve vraag. Het onderzoek naar de effectieve vraag laat ook de behoefte aan soort en type woningen zien.

De locatie De Burcht is een grote inbreidingslocatie voor de kern van Werkendam. De realisatie van 53 woningen is nodig om aan de behoefte van 400 woningen te kunnen voldoen. Gezien de binnenstedelijke ligging van het gebied, direct grenzend aan het winkelgebied, leent de locatie zich goed voor een diversiteit aan woningtypen voor diverse doelgroepen. Het plan voorziet in de gevraagde diversiteit door te bouwen in zowel de koop als de huur, in verschillende prijscategorieën.

Geconcludeerd wordt dat er voldoende behoefte is aan voorliggend woningbouwplan met een diversiteit aan woningtypologieën. Het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties hebben de voorkeur boven uitbreiden. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;

- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie uit 2008, de Paraplunota Ruimtelijke Ordening, de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 en de gebiedsplannen (waaronder gebiedsplan Wijde Biesbosch).

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' vast. Deze herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden en is een gedeeltelijke actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

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

- groen-blauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

Stedelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil binnen de stedelijke structuur onder meer het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters.

Kernen in het landelijk gebied

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het plangebied behoort tot de kernen in het landelijk gebied. Om die reden wordt onderstaand uitsluitend ingegaan op het perspectief voor dit gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Beleid

1. Algemeen

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) voorwaarde.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

3. De relatie tot de hoofdinfrastructuur

De infrastructuur is belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte van Noord-Brabant. De provincie wil buiten het stedelijk concentratiegebied geen verdere groei van verstedelijking langs hoofdwegen. Daar is het doel juist de identiteit van het landschap dat de (hoofd)weg doorsnijdt optimaal beleefbaar te maken.

4. Voorzieningen

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan 'De Burcht' betreft in grote lijnen een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het planvoornemen voorziet in de (her)ontwikkeling van nieuwe woningen in een binnenstedelijk gebied, direct grenzend aan het winkelgebied van Werkendam, en voorziet ook in een actueel planologisch regime voor diverse bestaande functies binnen het plangebied.

De nieuwe ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bestaat uit de herontwikkeling van het terrein 'De Burcht' met 53 woningen.

Volgens de provinciale prognose (juni 2017) zijn in de voormalige gemeente Werkendam nog 1.550 extra woningen nodig tot 2040. Deze groei wordt veroorzaakt door gezinsverdunding, maar ook nog door bevolkingsgroei vanwege het aantal geboortes. In deze prognose is duidelijk te zien dat tot 2030 er gemiddeld rond de 100 woningen per jaar extra nodig zijn. Vanaf 2030 tot 2040 neemt dit gemiddelde af naar 35 woningen per jaar. In augustus 2017 heeft de voormalige gemeente Werkendam samen met de voormalige gemeenten Aalburg en Woudrichem (deze drie gemeenten zijn per 1 januari 2019 opgegaan in de nieuwe gemeente Altena) de effectieve vraag per kern laten onderzoeken. Voor alle kernen in deze drie gemeenten is daarmee in beeld gebracht hoeveel woningen er aan de voorraad moeten worden toegevoegd om aan de vraag te kunnen voldoen. Dit onderzoek geeft aan dat de kern Werkendam tot 2027 nog 400 extra woningen nodig heeft. De verwachte groei is in dit onderzoek (fors) lager dan de provinciale prognose laat zien. Volgens de provinciale prognose heeft de kern Werkendam ongeveer 600 woningen extra nodig. De gemeente heeft besloten vooralsnog uit te gaan van de aantallen genoemd in het rapport naar de effectieve vraag.

Het onderzoek naar de effectieve vraag laat ook de behoefte aan soort en type woningen zien.

De locatie De Burcht is een grote inbreidingslocatie voor de kern van Werkendam. De realisatie van 53 woningen is nodig om aan de behoefte van 400 woningen te kunnen voldoen. Gezien de binnenstedelijke ligging van het gebied, direct grenzend aan het winkelgebied, leent de locatie zich goed voor een diversiteit aan woningtypen voor diverse doelgroepen. Het plan voorziet in de gevraagde diversiteit door te bouwen in zowel de koop als de huur, in verschillende prijscategorieën. Het plan voldoet daarmee aan de zogenaamde SER-ladder, ook bekend onder de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.1.1 van deze plandoelstelling.

Bovendien wordt met het woningbouwplan 'De Burcht' voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het een binnenstedelijke locatie betreft die al geruime tijd braak ligt. Het stedenbouwkundig plan is hierop afgestemd door enerzijds te kiezen voor verschillende eigentijdse woonclusters met een eigen typologie en uitstraling en anderzijds ook rekening te houden met de (directe) omgeving. Daarmee past de nieuwe ontwikkeling qua maat en schaal ook bij de kern Werkendam. Verder voorziet de herontwikkeling van het gebied in parkeervoorzieningen voor het winkelend publiek in het centrum van Werkendam. In dit kader wordt een nieuwe centrale parkeerplaats aangelegd waar ook de huidige 40 parkeerplaatsen zuidelijk van de weg De Burcht deel van uitmaken.

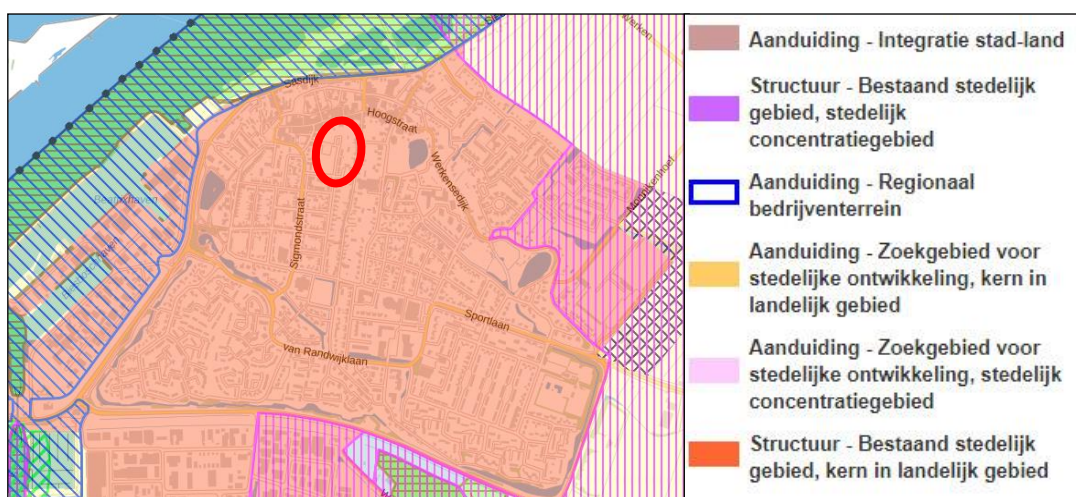
Hiermee is het plan in overeenstemming met de uitgangspunten die in de provinciale structuurvisie zijn opgenomen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Verordening Ruimte 2014)

De Verordening Ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te bereiken. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen.

Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening Ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 (geconsolideerde versie 15 juli 2017) is de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

De Verordening is een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de Verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang. In relatie tot het plangebied is vooral het onderwerp 'stedelijke ontwikkeling' van belang, aangezien het plangebied in de Verordening is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In figuur 6 is dit in beeld gebracht.



Figuur 6: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met ligging plangebied (bron: Verordening ruimte Noord-Brabant, 15 juli 2017)

De beoogde woningbouwontwikkeling op het terrein 'De Burcht' kan als een vorm van stedelijke ontwikkeling worden beschouwd. In de Verordening zijn hiervoor diverse regels / artikelen opgenomen.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Hieraan wordt voldaan. Het plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied (zie ook figuur 6).

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Zoals reeds in paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting is aangegeven, heeft de gemeente Altena in augustus 2017 de effectieve vraag per kern laten onderzoeken. Voor alle kernen in deze drie gemeenten is daarmee in beeld gebracht hoeveel woningen er aan de voorraad moeten worden toegevoegd om aan de vraag te kunnen voldoen. Dit onderzoek, als actualisatie en nadere uitwerking van de 'Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena' (december 2015) en de 'Regionale Agenda Wonen 2017' (RAW, december 2016), geeft aan dat de kern Werkendam tot 2027 nog 400 extra woningen nodig heeft.

De locatie De Burcht is een grote inbreidingslocatie voor de kern van Werkendam. De realisatie van 53 woningen is nodig om aan de behoefte van 400 woningen te kunnen voldoen. Gezien de binnenstedelijke ligging van het gebied, direct grenzend aan het winkelgebied, leent de locatie zich goed voor een diversiteit aan woningtypen voor diverse doelgroepen. Het plan voorziet in de gevraagde diversiteit door te bouwen in zowel de koop als de huur, in verschillende prijscategorieën.

Daarmee is er voldoende behoefte aan voorliggend woningbouwplan met een diversiteit aan woningtypologieën.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:*
 - a. *het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
 - b. *toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*
3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de*

ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

Aan artikel 3.1 lid 1 wordt voldaan, aangezien de 53 woningen qua schaal en omvang goed voegen in de omgeving. Het stedenbouwkundig plan is hierop afgestemd door enerzijds te kiezen voor verschillende eigentijdse woonclusters met een eigen typologie en uitstraling en anderzijds ook rekening te houden met de (directe) omgeving. Met de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, dat al geruime tijd braak ligt, draagt het plan bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit nabij het centrumgebied van Werkendam en wordt tevens ingezet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding boven uitbreiding). In dit kader wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plandoelichting.

Aan artikel 3.1, lid 3 wordt eveneens voldaan. De verantwoording hieromtrent ligt vooral besloten in hoofdstuk 5. Hiernaar wordt derhalve verwezen.

Concluderend betekent het voorgaande dat er geen belemmeringen zijn vanuit de provinciale Verordening Ruimte voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de Structuurvisie Land van Heusden en Altena opgesteld. Deze is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Werkendam vastgesteld. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025.

Een belangrijk uitgangspunt voor de opzet van de structuurvisie vormt de sturingsfilosofie die de gemeenten voor de planperiode in de ruimtelijke ordening willen hanteren. Het is om deze reden dat de gemeenten voor alle vijf beleidsvelden die in hun onderlinge samenhang in deze structuurvisie langskomen - wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid, verkeer en mobiliteit - steeds vier vormen van gemeentelijke regie onderscheiden. Het gaat dan om ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid rekenen (moeten), ontwikkelingen die hun ambities betreffen (willen), ontwikkelingen die veelal van derden afkomstig zijn maar waarbij de gemeenten zo goed mogelijk kansen willen benutten (kunnen) en tenslotte ontwikkelingen die de gemeenten willen voorkomen

omdat ze kwaliteiten en waarden aantasten (voorkomen). Voor het plangebied is met name het beleidsveld 'wonen' van belang.

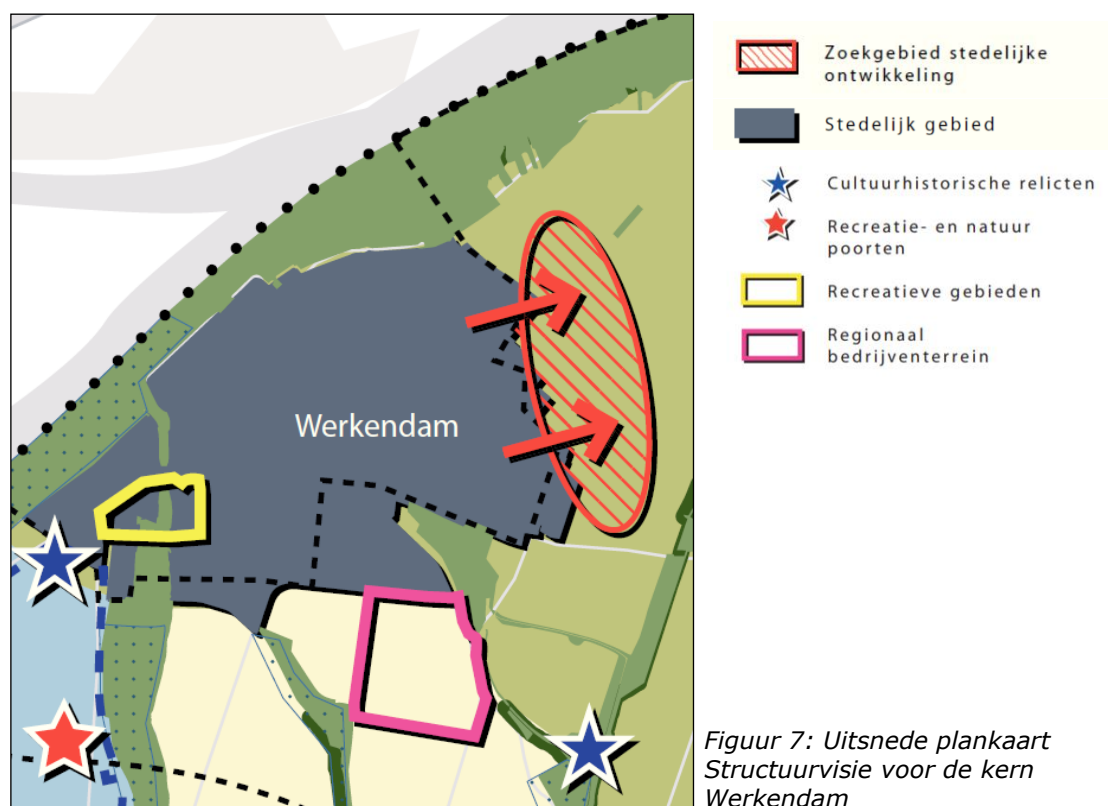
Wonen

Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in het Land van Heusden en Altena. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen vraag en aanbod voor wat betreft de woningvoorraad. Naast de kwantiteit is ook de kwaliteit van de woning, de directe woonomgeving en de dorpen van groot belang.

De gemeenten in het Land van Heusden en Altena zullen in de toekomst de kwaliteit van de woningvoorraad een belangrijkere rol geven ten opzichte van de kwantiteit. Woningen moeten voorzien in de kwalitatieve behoefte gedurende de hele levensduur van de woning. De juiste woningen van de juiste kwaliteit bepalen de woon- en leefkwaliteit van de wijken, dorpen en regio.

Voldoende passende woonruimte

Elke inwoner van het Land van Heusden en Altena moet in beginsel in staat zijn in zijn of haar gemeente een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de woning, de bereikbaarheid van de noodzakelijke voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid. Het gaat hierbij zowel om passende woningen voor de eigen aanwas binnen de gemeente als om het faciliteren van de veranderende vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen.



Inbreidingen en uitleglocaties

De afgelopen jaren is een behoorlijk deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd in inbreidingslocaties. De gemeente streeft nog steeds naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. Ze staat echter ook op het standpunt dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed. Naar verwachting zal daarom een groter aandeel van de woningbouw de komende periode in uitleglocaties moeten worden gerealiseerd.

Relatie met het plangebied

Met het woningbouwplan 'De Burcht' wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het een binnenstedelijke locatie betreft die al geruime tijd braak ligt. Het plan gaat uit van 53 woningen, waarbij een diversiteit aan woningtypen wordt voorgestaan, zoals appartementen, rijwoningen en patiowoningen. Deze diversiteit wordt versterkt door woningen te bouwen voor zowel de koop- als de huursector en in verschillende prijscategorieën.

Het stedenbouwkundig plan is hierop afgestemd door enerzijds te kiezen voor verschillende eigentijdse woonclusters met een eigen typologie en uitstraling en anderzijds ook rekening te houden met de (directe) omgeving. Daarmee past de nieuwe ontwikkeling qua maat en schaal ook bij de kern Werkendam. Verder voorziet de herontwikkeling van het gebied in parkeervoorzieningen voor het winkelend publiek in het centrum van Werkendam. In dit kader wordt een nieuwe centrale parkeerplaats aangelegd waar ook de huidige 40 parkeerplaatsen zuidelijk van de weg De Burcht deel van uitmaken.

Het plan past derhalve binnen de beleidsuitgangspunten van de (regionale) structuurvisie.

3.3.2 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

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

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

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

dat behoeften scherper in beeld worden gebracht en investeringen op elkaar worden afgestemd, waardoor meer bereikt kan worden.

In de woonvisie zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten goed aan op de lokale cultuur en de vraagstukken voor de komende jaren.

Er wordt ingezet op een andere manier van sturing. De gemeenten willen minder zelf bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen zullen de gemeenten toetsen aan de principes en vervolgens die ontwikkelingen toelaten, dan wel stimuleren, die daaraan het beste tegemoetkomen. Dat vereist een grotere duidelijkheid naar de burgers en externe partijen toe, die de gemeenten nadrukkelijk zullen uitnodigen om met ideeën en voorstellen te komen.

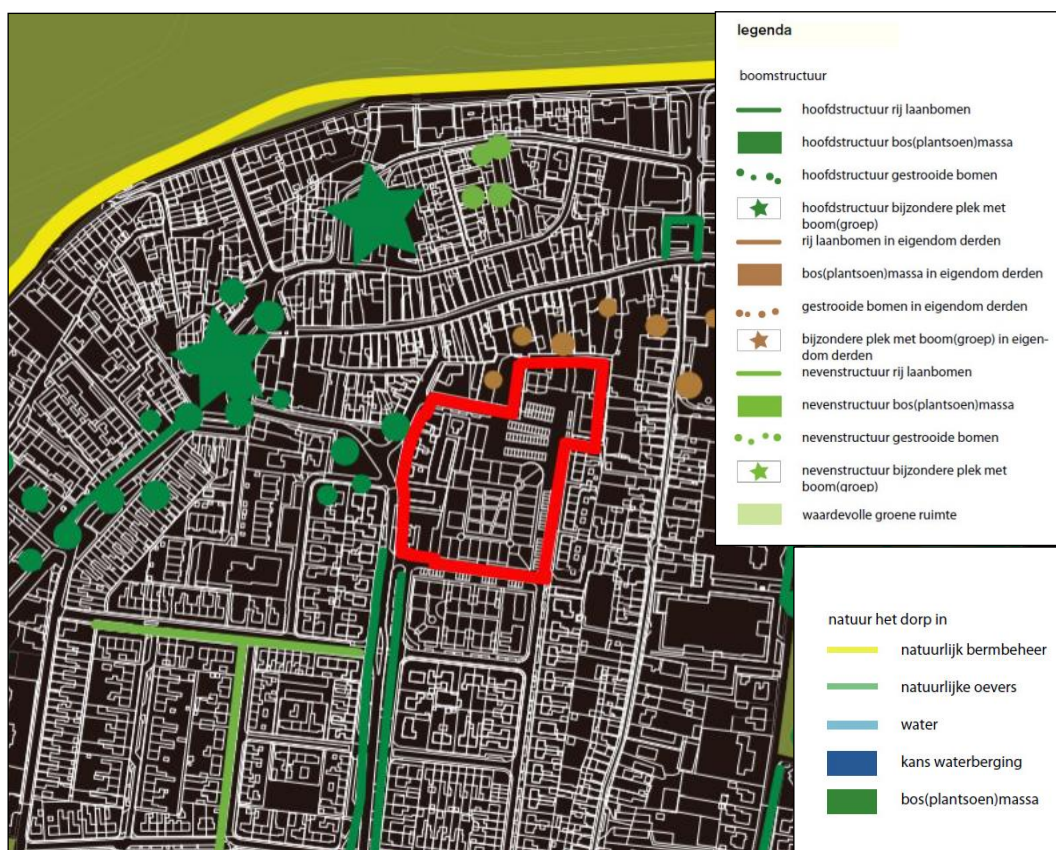
Relatie met het plangebied

De beoogde woningbouwontwikkeling op het terrein 'De Burcht' betreft een samenwerking tussen een particuliere ontwikkelaar, Woonservice Meander en de gemeente Altena. Er is een stedenbouwkundige schets gemaakt voor het gebied waarin wordt uitgegaan van een mix van koop- en huurwoningen, bestaande uit appartementen, rijwoningen (o.a. seniorenwoningen) en patiowoningen. Daarmee wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen. Deze opzet past naadloos aan binnen de uitgangspunten van de woonvisie, alsook aan het meer recentere onderzoek (augustus 2017) van de gemeente waarin de vraag naar woningen per kern (zowel kwantitatief als kwalitatief) is onderzocht. In dit kader wordt ook verwezen naar de paragrafen 3.2.1 (prov. Structuurvisie) en 3.2.2 (prov. Verordening).

3.3.3 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (GSP) is het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen vastgelegd. Het GSP geeft inzicht in de kwaliteit van het openbaar groen en geeft aan waar verbeteringen nodig zijn. Het GSP is een beleidsplan voor een periode van 10 jaar en is in 2009 vastgesteld. Het beleidskader voor het GSP is afgeleid van het GSP uit 1998. Op hoofdlijnen is dit beleid voortgezet en in onderliggend GSP overgenomen.

Per kern is aangegeven wat de kwaliteit binnen het betreffende gebied is en waar eventuele verbeteringen liggen. Voor het plangebied en omgeving is de groenstructuur in figuur 8 afgebeeld.



Figuur 8: Hoofdstructuur groen in relatie tot het plangebied en omgeving (bron: Groenstructuurplan, 2009)

Daaruit blijkt dat er in het plangebied geen groenelementen aanwezig zijn die deel uitmaken van de groenstructuur, danwel van de categorie 'natuur het dorp in'. Een nadere beschermingsregeling en /of een vertaling van groenelementen is derhalve niet nodig.

3.3.4 Beleidsvisie riolering en water

Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem per 1 januari 2019 tot gemeente Altena hebben de huidige gemeenten een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water opgesteld. De visie vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP), zoals nu nog voortkomt uit de Wet Milieubeheer.

In de waterparagraaf van deze plandoelichting (paragraaf 5.4) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

3.3.5 Beleidsvisie externe veiligheid

Voor de gemeente Altena geldt een Beleidsvisie externe veiligheid, die op 19 december 2017 door de toenmalige raad van de gemeente Werkendam is vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals

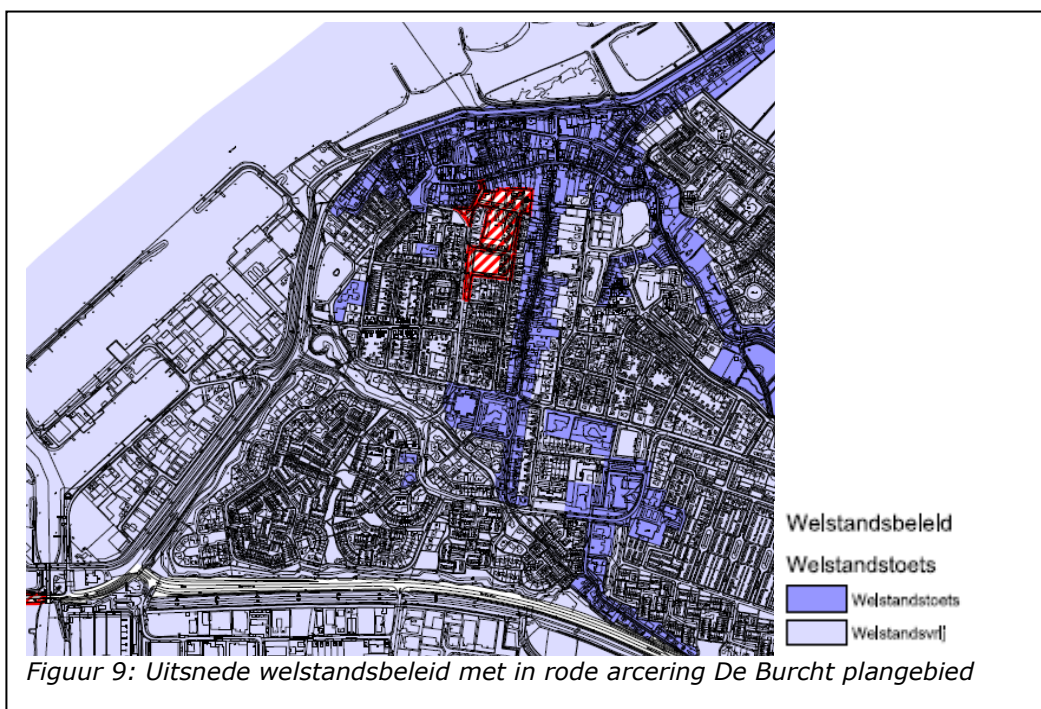
woningen. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toegestaan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid.

Voor het plangebied is dit onderdeel uitgewerkt in paragraaf 5.6.

3.3.6 Welstandsnota

Op 29 maart 2011 is de Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid dat de gemeente hanteert. Deze nota geeft de burgerinformatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen zal adviseren. Daarbij heeft de gemeente ervoor gekozen om een indeling te maken in gebieden met een welstandstoets en welstandsvrije gebieden

De criteria die bij de welstandsadvisering 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 gemeente 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.



Uit figuur 9 valt op te maken dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied waarvoor een toegespitst beeldregie plan wordt opgesteld (rode arcering in figuur 9)'.

In dit kader is in 2007 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor De Burcht. Aangezien momenteel een geheel nieuw (stedenbouwkundig)plan voorligt, zijn de uitgangspunten en bijbehorende welstandscriteria uit het plan van 2007 niet meer van toepassing.

Het betreffende beeldkwaliteitsplan wordt bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan derhalve ingetrokken.

3.3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden. Door de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem is besloten om te komen tot één gezamenlijk gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg.

Het gezamenlijke beleid is vastgelegd in de "Nota Archeologie; tot op de bodem" van 2011 en de gemeentelijke Erfgoedverordening. De gemeente Altena heeft deze nota en de bijbehorende archeologiekaarten in 2018 geüpdatet. In paragraaf 5.9 wordt dit onderdeel nader toegelicht.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde herontwikkeling van het terrein 'De Burcht' omschreven. Het verkavelingsplan, alsook het bouwplan van de verschillende typen woningen, dat door Ter Haar Van Ling Architecten is opgesteld dient daarbij als basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft een initiatief van een particuliere ontwikkelaar in samenwerking met Woonservice Meander en de gemeente Altena.

Ook wordt op hoofdlijn aangegeven hoe wordt omgegaan met de bestaande bebouwing en percelen aan de Sigmondstraat en De Burcht.

4.2 Verkavelingsplan nieuwe woningbouwontwikkeling

De voorgestane woningbouwontwikkeling voorziet in 53 nieuw te bouwen woningen, waarin wordt uitgegaan van een mix van koop- en huurwoningen bestaande uit:

- 22 appartementen;
- 21 rijwoningen;
- 10 (patio)bungalows.

Woonservice Meander zal daarvan 14 sociale huurwoningen afnemen: 8 rijwoningen voor senioren en 6 kleine eengezinswoningen (starterswoningen). In figuur 10 is het bijbehorende verkavelingsplan inzichtelijk gemaakt.

In het noordelijk deel van het plan wordt uitgegaan van een wooncluster met 11 rijwoningen (seniorenwoningen) die met de achtertuinen grenzen aan de bestaande (woon)percelen aan de Vissersdijk en de Hoogstraat. Aan de voorkant zijn de woningen georiënteerd op een centraal in het plangebied gelegen plein, dat hoofdzakelijk voor parkeren wordt ingericht.

De woningen hebben een verspringende rooilijn en worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen. Deze tweede bouwlaag wordt daarbij met een zogenaamd lessenaarsdak vormgegeven, waarbij de zijde van de helling ten opzichte van de direct aangrenzende woning varieert. Hiermee wordt het individuele karakter van de afzonderlijke woningen benadrukt.

Direct zuidelijk van de centrale parkeervoorziening, wordt langs de volledige lengte van het plein een appartementencomplex beoogd. Uitgegaan wordt van een gebouw in drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag opgaat in een mansardekap. Om te zorgen dat er ook voldoende leefruimte in deze derde bouwlaag ontstaat, worden aan de achterzijde (zuidzijde) dakkappen gecreëerd.

Verder heeft complex een sterk front naar het plein, waarbij veel aandacht besteed is aan de vormgeving van de galerij. Alle appartementen hebben bovendien een berging. Naast bergingen in de tuinen van de appartementen op de begane grond, zijn ook bergingen ten westen van het complex voorzien.



Figuur 10: Verkavelingsplan nieuwe woningbouw op het terrein 'De Burcht' (bron: Ter Haar Van Ling Architecten, bewerkt mRO)

Zuidelijk van het appartementencomplex zijn 10 patiowoningen / bungalows voorzien. Deze woningen worden in hoofdzaak uitgevoerd in één bouwlaag en plat afgedekt. Per woning is echter ook een gedeelte in twee bouwlagen opgetrokken. Ook deze tweede bouwlaag is plat afgedekt.

De woningen worden van de Bergseveld ontsloten middels een (semi)openbare ontsluitingsweg. In noordelijke richting is er uitsluitend voor langzaamverkeer via een onderdoorgang in het appartementencomplex een verbinding met het centrale plein.

Tot slot zijn er oostelijk van de Van Heldenstraat 10 rijwoningen beoogd. Deze rijwoningen, uitgevoerd in een blok van 6 starterswoningen en een blok van 4 seniorenwoningen, bestaan uit één bouwlaag met een kap. De woningen zijn met de voorgevel op de Van Heldenstraat georiënteerd. Daarmee wordt aangesloten bij de reeds bestaande woningen aan de overzijde van deze weg. In navolgende figuren zijn diverse 3D-impressies en gevelaanzichten van de beoogde woningtypen weergegeven.



Figuur 12: 3D-impressie woonwoningplan 'De Burcht'

Figuur 13: 3D-impressie appartementencomplex, gezien vanuit het noordoosten (bron: Ter Haar Van Ling Architecten)



Figuur 14: 3D-impressie appartementencomplex (zuidzijde) en patiowoningen (bron: Ter Haar Van Ling Architecten)

4.3 Bestaande bebouwing en percelen

Aan de Sigmondstraat, het Molenplein en De Burcht, direct westelijk van het braakliggende terrein, zijn diverse percelen en gebouwen aanwezig waarvoor een nieuw en vooral actueel planologisch-juridisch kader opgesteld moet worden.

Uitgangspunt voor dit deel van het plangebied is het vastleggen van de bestaande functie- en bouwmogelijkheden, afgestemd op de bestemmingsplansystematiek zoals die binnen de voormalige gemeente Werkendam gebruikelijk is. Met andere woorden, de bestaande situatie staat hier centraal.

4.4 Planologische vertaling

4.4.1 Woningbouwontwikkeling De Burcht

De nieuw te bouwen woningen worden middels de bestemming 'Wonen', gecombineerd met bouwvlakken en diverse bouwaanduidingen op de verbeelding mogelijk gemaakt. In totaal mogen binnen de woonbestemming niet meer dan 53 nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken waar bij de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan nog geen woning aanwezig is.

Op basis van deze plansystematiek ontstaat enerzijds nog flexibiliteit bij de uitwerking van de plannen, anderzijds wordt rechtszekerheid geboden naar de omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied (het maximum aantal wooneenheden van 53 is in de bijbehorende regels als voorwaarde opgenomen en de woningen dienen binnen de aangeduide bouwvlakken op de verbeelding gebouwd te worden). Ook is de locatie van het appartementencomplex middels de bouwaanduiding 'gestapeld' [*gs*] vastgelegd. De overige grondgebonden woningen (rijwoningen, patiowoningen) zijn aangeduid met 'aaneengebouwd' [*aeg*].

Om de beoogde bijzondere bebouwingstypologie en verschijningsvorm van de patiowoningen en ook de seniorenwoningen in het noordelijk deel van het plangebied planologisch vast te leggen, is een tweetal specifieke bouwaanduidingen opgenomen, te weten 'specifieke bouwaanduiding – patiowoning' en 'specifieke bouwaanduiding – seniorenwoning'. Met deze bouwaanduidingen is per bouwperceel een tweede bouwlaag toegestaan over maximaal een bepaald percentage van het aangeduide vlak. Voor het overige deel van het aanduidingsvlak geldt een lagere goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.

Ook is een aantal belangrijke structuurdragende elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Zo zijn de ontsluitingswegen over het terrein, evenals de openbare parkeerplaatsen, bestemd als 'Verkeer'. Verder dienen bij elke patiowoning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dit is vastgelegd met de aanduiding 'parkeerterrein' (p).

Bovendien is de onderdoorgang in het appartementencomplex, welke voor een langzaamverkeersverbinding zorgt tussen de zuidelijk gelegen weg Bergseveld en het centrale plein, middels de aanduiding 'onderdoorgang' [*ond*] specifiek op de verbeelding aangegeven.

Tot slot zijn er dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden opgenomen, te weten 'Waarde-Archeologie 1' en

'Waarde – Cultuurhistorie'. Een verdere toelichting over deze thema's is te vinden in respectievelijk paragraaf 5.9 en 5.10 van deze plantoelichting.

4.4.2 Bestaande percelen Sigmondstraat, Molenplein en De Burcht

Voor de bestaande percelen en bijbehorende bebouwing aan de Sigmondstraat, het Molenplein en De Burcht is het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak 'consoliderend'. Dit betekent dat geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en de bestaande (planologische) situatie centraal staat en deze opnieuw wordt vastgelegd, c.q. geactualiseerd. De afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Werkendam' speelt hierbij een belangrijke rol.

Wonen

De percelen van de bestaande woningen aan de Sigmondstraat en De Burcht hebben de bestemming 'Wonen', gecombineerd met de bestemming 'Tuin'. Laatstgenoemde heeft daarbij betrekking op de voortuinen van de grondgebonden woningen.

De woonbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken. De toegestane woningtypologie is daarbij op de verbeelding aangeduid, zoals 'vrijstaand' [*vrij*], 'twee-aaneen' [*tae*] of 'gestapeld' [*gs*]. Binnen het aangeduide bouwvlak mag de woning (het hoofdgebouw) worden gebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is de diepte van de bouwvlakken.

In de meeste gevallen zijn de bouwvlakken 12 meter diep (horizontaal gemeten). Hiervoor is aangesloten bij de 'standaard' bouwdiepte zoals die voor grondgebonden woningen in bestemmingsplannen binnen de voormalige gemeente Werkendam worden opgenomen.

In veel gevallen zijn de 'standaardmaten' iets dieper dan de bestaande woningen. Op deze wijze wordt, veelal aan de achterzijde van de woning, de mogelijkheid geboden om de woning uit te breiden en tegemoet te komen aan de wensen voor meer wooncomfort.

Het hoofdgebouw van de woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Voor de hoogte van grondgebondenwoningen is in de regel uitgegaan van twee bouwlagen en een kap, oftewel een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. De bouwhoogte van de gestapelde woningen wijkt daar vaak van af en is ook op de verbeelding aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken, zoals een bijgebouw of een aan- en uitbouw, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan. Aan deze zogenaamde erfbebouwing zijn wel nadere bouwregels gekoppeld. Zo geldt er een maximale oppervlakte voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Deze is gesteld op maximaal 60 m².

De bestaande schuur achter de vrijstaande woning aan De Burcht is echter specifiek aangeduid met 'garage'. De stalling van auto's (garageboxen) is hiermee expliciet vastgelegd.

Overige functies

Het perceel aan het Molenplein 3 (Van Berchum Parket) heeft de bestemming 'Dienstverlening' gekregen. Omdat ter plaatse ook goederen verkocht worden, is tevens de aanduiding 'detailhandel' opgenomen.

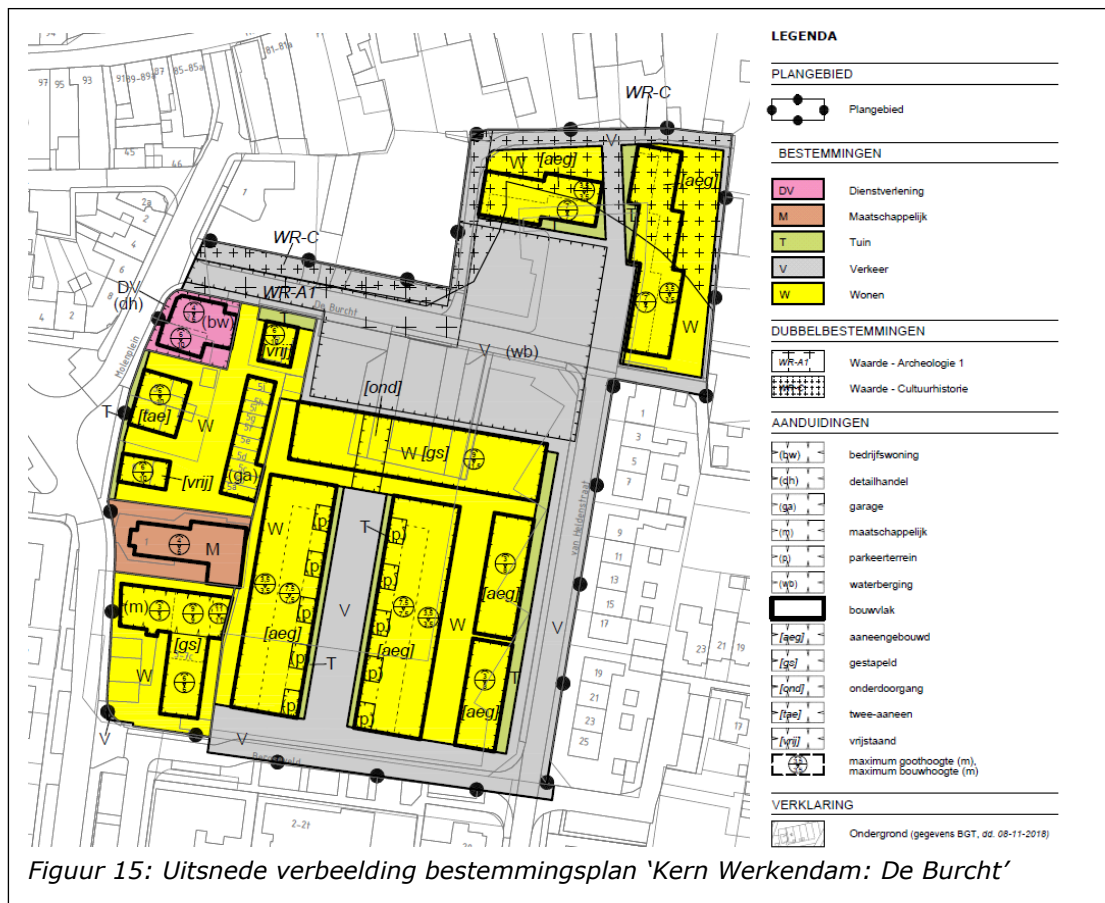
De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, waarbij de toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven. De bestaande en toegestane bedrijfswoning is daarbij specifiek aangeduid.

Het perceel met daarop de kerk van de Hersteld Hervormde Gemeente (Sigmondstraat 1) is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit komt overeen met de bestaande gebruiksfunctie.

De bestemming 'Maatschappelijk' is daarbij afgestemd op de plansystematiek van maatschappelijke bestemmingen elders in de kern Werkendam. Dit betekent een ruimere functie dan alleen 'religie', zodat een uitwisseling tussen verschillende maatschappelijke functies kan plaatsvinden. Daarbij kunnen verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan moet worden herzien.

Tot slot is de De Molenhof, een dagbesteding voor volwassenen dat in het appartementencomplex aan de Sigmondstraat is gevestigd, specifiek aangeduid met de aanduiding 'maatschappelijk'. Ook hiervoor geldt dat een uitwisseling van maatschappelijke functies is toegestaan. Dit betekent dat bijvoorbeeld ook een kinderdagverblijf zonder meer is toegestaan.

In bijgaande figuur is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



5 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

5.1 Geluid

5.1.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 1: Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 53 woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Sigmondstraat en de Sasdijk. Beide wegen kennen een maximumsnelheid van 50 km/uur. De omliggende wegen, zoals De Burcht, het Molenplein, de Bergseveld en de Van Heldenstraat hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en derhalve conform de Wgh geen geluidzone. De Wgh is derhalve voor deze wegen niet van toepassing. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door Alcedo³ is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. In dit onderzoek zijn de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Sigmondstraat en de Sasdijk. Tevens zijn in het kader van goed ruimtelijk ordenen de omliggende 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt en analoog aan de Wgh beoordeeld.

De rapportage met de onderzoeksresultaten is integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat in het akoestisch onderzoek ook de geluidsbelasting op de gevels van de twee beoogde nieuwe woningen op het perceel Hoogstraat 59 ten noorden van het plangebied zijn berekend. Dit perceel maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor zal een eigen planologische procedure worden doorlopen.

Resultaten akoestisch onderzoek

Ten gevolge van de Sigmondstraat (50 km/uur) bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 50 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurs grenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Ten gevolge van de Van Heldenstraat (30 km/uur) bedraagt de geluidsbelasting respectievelijk ten hoogste 52 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Ten gevolge van de Sasdijk en de overige 30 km/uur wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de omliggende wegen bedraagt ten hoogste 57 dB (exclusief correctie conform artikel 110g Wgh).

³ Alcedo bv, "Woningbouwontwikkeling plangebied De Burcht te Werkendam - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai", 19 november 2018

Hogere grenswaarde

Voor de dichtst bij de Sigmondstraat gelegen woning is een verzoek tot een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk. De vast te stellen hogere grenswaarde bedraagt ter plaatse van patiowoning P5, 50 dB.

Vanwege de Van Heldenstraat is toetsing aan de Wet geluidhinder en daarmee een hogere grenswaarde niet van toepassing. De gemeente heeft aangegeven het wegdek te vervangen in een stille elementenverharding (keper). Hiermee wordt de geluidsbelasting gereduceerd met circa 5 dB en zal er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden voldaan.

Omdat een hogere waarde van toepassing is dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Hiertoe zal aanvullend een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn waarin per geluidsgevoelige ruimte de geluidswering van de gevel wordt bepaald. Geadviseerd wordt eventuele ventilatie roosters en te openen delen zo min mogelijk aan de geluidsbelaste zijde te situeren en de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren.



Figuur 16: Situering woning P5 waarvoor een hogere grenswaarde van 50 dB vastgesteld moet worden

(bron: Ter Haar Van Ling Architecten, bewerkt mRO)



5.1.3 Conclusie

Op 8 september 2020 is door Burgemeester en wethouders van de gemeente Altena een hogere grenswaarde (50 dB voor één woning, P5) vastgesteld. De beoogde planontwikkeling voldoet daarmee aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai.

Verder dient de initiatiefnemer van het plan aan te tonen dat het binnenniveau in de betreffende patiowoning (P5) ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de minimaal benodigde karakteristieke gevelwering. Het verschil tussen de geluidsbelasting en de karakteristieke gevelwering mag maximaal 33 dB bedragen.

Voor de berekening van de karakteristieke gevelwering dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief de correctie van artikel 110g Wgh. De benodigde geluidswering van de gevel dient dan 24 dB (57 -33) te bedragen. Om aan te tonen dat hieraan voldaan kan worden is bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevel noodzakelijk.

5.2 Bodem

5.2.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Wonen betreft een (milieuhygiënisch) gevoelige functie. In dit kader is adviesbureau Antea Group een bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. De rapportage met de onderzoeksresultaten is integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten bodemonderzoek

De grond in het noordoostelijk deel, ten noorden van de openbare weg De Burcht, blijkt licht tot plaatselijk sterk verontreinigd te zijn met zware metalen (met name lood en zink) en plaatselijk met PAK. In de grond en in het puin is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Middels een aanvullend bodemonderzoek zijn de lichte tot sterke verontreinigingen beter in beeld gebracht. De begrenzing van de verontreiniging wordt gevormd door de zuidzijde van de openbare weg De Burcht en aan de westzijde door de openbare weg Molenplein. Daarbij is geconstateerd dat de verontreinigingen niet zijn afgeperkt. De verontreiniging is aanwezig in de zintuigelijk verontreinigde klei tot een diepte van circa 1,8 à 2,3 m-mv.

⁴ Antea Group, "Verkennd en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek De Burcht te Werkendam", 8 februari 2019

De grond in het overige deel van het plangebied is ten hoogste licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK. De grond voldoet indicatief aan de klasse Achtergrondwaarde, Wonen of Industrie. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag dat een aanvullend onderzoek weinig zinvol wordt geacht.

Het grondwater is aangetroffen op een diepte van circa 1,3 m-mv en is licht verontreinigd met barium. Ook dit aangetoonde gehalte is dusdanig laag dat een aanvullend onderzoek niet nodig is.

Aanbevelingen

Gezien de heterogene verdeling van de licht tot sterk verontreinigd gronden in het noordoostelijk deel van de planlocatie, wordt een nadere afperking van de plaatselijk sterk verhoogde gehalten niet zinvol geacht. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals omschreven in de Wet Bodembescherming.

- Voorafgaand aan de voorgenomen herinrichting dient een saneringsplan of BUS-melding opgesteld te worden. Overwogen kan worden om de bodemkwaliteit aan te sluiten aan het beoogde gebruik. Hierbij kan gedacht worden aan een gesloten verhardingslaag ter plaatse van de voorgenomen locaties van de parkeervakken en het volledig afgraven van de verontreiniging ter plaatse van de voorgenomen woningen met tuin. Kabel- en leidingwerkzaamheden kunnen mogelijk onder een BUS-melding tijdelijke uitplaatsing worden uitgevoerd.
- Vrijkomende grond kan niet zondermeer binnen de locatie worden verwerkt. Overwogen kan worden de vrijkomende grond te zeven en daarmee te ontdoen van de grovere puinfracties. De definitieve kwaliteit van de partij grond dient middels een zogenaamde AP04-keruing te worden vastgesteld.

Voor de werkzaamheden in het zuidelijk deel van de planlocatie hoeft geen saneringsplan of BUS-melding opgesteld te worden.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het noordoostelijk deel, ten noorden van de openbare weg De Burcht, (nog) niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals omschreven in de Wet Bodembescherming. Voorafgaand aan de werkzaamheden in het noordelijk deel dient een saneringsprocedure opgestart te worden of een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') opgesteld worden.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd.

Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering.

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij een centrumgebied en / of drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 2: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

5.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

Invloed omgeving op plangebied

Het plangebied ligt nabij het centrumgebied (kernwinkelgebied) van Werkendam. Naast woonfuncties komen in de omgeving dan ook andere functies voor, zoals dienstverlening en detailhandel. Vooral aan de Hoogstraat ten noorden van het plangebied is dit het geval. Hiermee is het omgevingstype 'gemengd gebied' te verantwoorden.

De gronden hebben in het aangrenzende geldende bestemmingsplan 'Centrum Werkendam' de bestemming 'Centrum-1', waarbinnen naast de genoemde detailhandel en dienstverlening ook horeca in categorie 1 t/m 3a (zoals luchroom, café, restaurant) en woningen zijn toegestaan. De bedrijvigheid die binnen de bestemming 'Centrum-1' is toegestaan, valt daarmee onder maximaal milieucategorie 1 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied' en de bijbehorende richtafstand (0 meter) zijn er geen bedrijven met milieuzones aanwezig die van invloed zijn op de nieuwe woningbouwontwikkeling. Met andere woorden, de bestaande bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Invloed plangebied op omgeving

Binnen het plangebied worden maximaal 53 nieuwe woningen toegestaan. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

5.4 Water

5.4.1 Waterbeleid

De gemeente Altena is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021

- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerprogramma 2016-2021
- Keur Waterschap Rivierenland 2014.
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

Gemeentelijk

- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2017)

In de beleidsvisie 'riolering en water' worden voor nieuwbouwlocaties in de gemeente Altena belangrijke hydrologische uitgangspunten geformuleerd. In relatie tot het plangebied zijn daarbij de volgende uitgangspunten van belang:

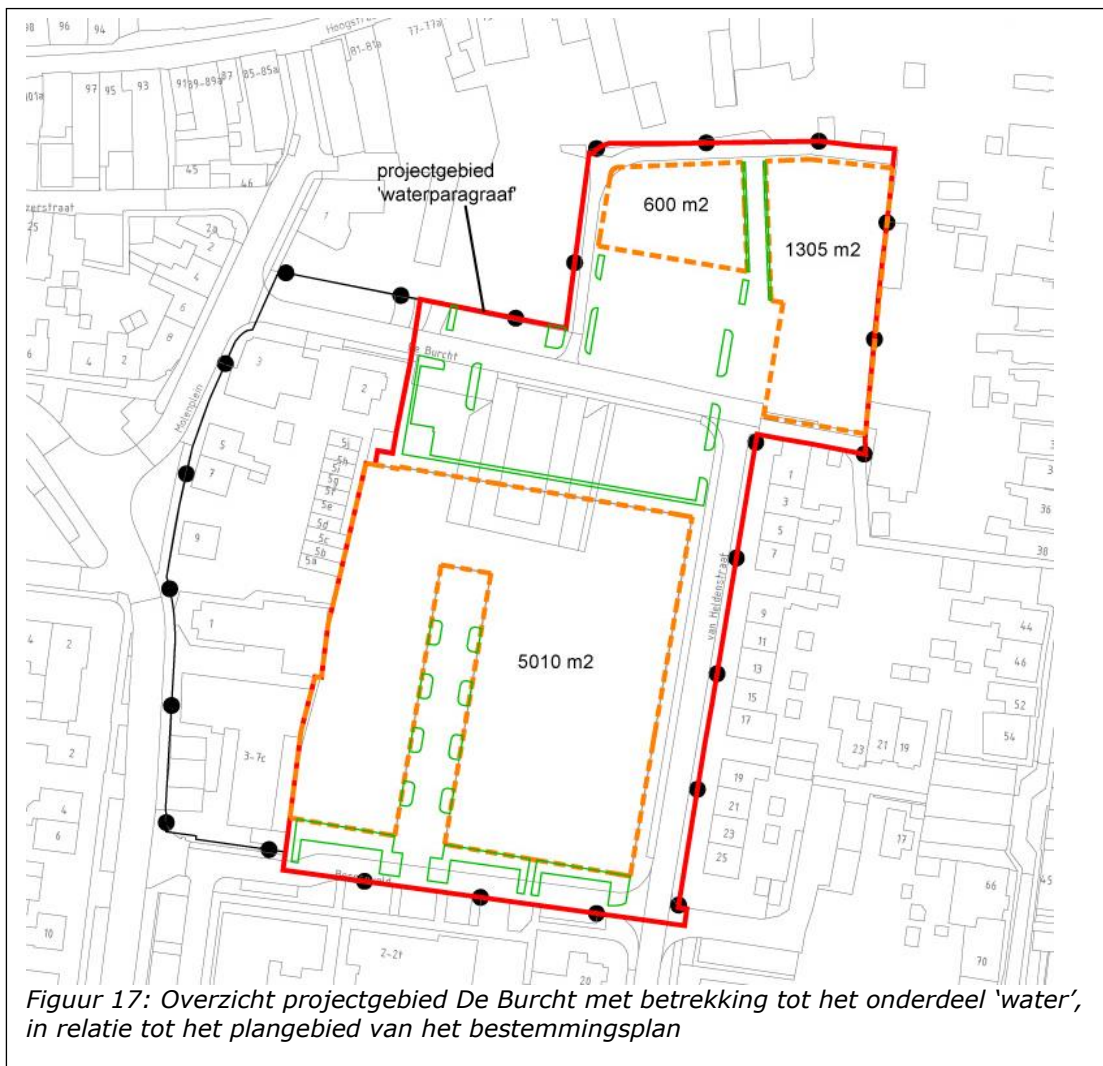
- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
 - Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m².
 - Zijn de percelen groter dan 600 m², dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak.
- Verhard oppervlak van openbare verharding dient te worden berekend op basis van ontwerptekeningen of er dient een percentage te worden gehanteerd van het bruto oppervlak van de gehele wijk;
- De hoeveelheid aan te leggen water dient te worden berekend op basis van 30 cm peilstijging bij een bui van eens per 10 jaar (plus 10% vanwege klimaatontwikkeling) en/of een peilstijging tot maaiveld bij een bui van eens per 100 jaar (plus 10%). Hierbij is 10% de minimumeis van het waterschap. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een reservering van 20%;
- Riolstelsels in uitbreidingswijken worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de erfgrans;
- Nieuwe rioolstelsels worden berekend op minimaal een bui 09 (eens in de vijf jaar). Voor beheersing op maaiveldniveau moet een doorkijk gemaakt worden met een bui van 75 mm in 60 minuten. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en het beperken van overlast bij extreme buien;
- Het vloerpeil van woningen dient minimaal 30 cm boven het peil van de as van de weg te liggen. Dit geldt ten opzichte van de as bij een bolle

- weg. Bij een holle weg dient een groter verschil in acht te worden genomen;
- Het peil van de as van wegen dient minimaal 1,20 m boven het zomerpeil van oppervlaktewater te liggen;
 - Extra kwel ten gevolge van eventuele aanleg van watergangen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied.

5.4.2 Water in relatie tot het plangebied

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gelegen.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling mag geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Uitgangspunt is daarom dat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld. Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling neemt de verharding in het plangebied toe. De planlocatie van het te ontwikkelen woongebied is ca. 13.320 m² (1,33 hectare) groot en bestaat momenteel overwegend uit een braakliggend terrein. De hier bedoelde planlocatie is weergegeven in afbeelding 17.



Reeds in 2007 is gestart met de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied omvatte toen een groter gebied, namelijk ook het zuidelijk gebied tussen het Bergseveld en de Burchtstraat. Dit deel van het gebied is reeds ontwikkeld in de periode 2010-2015. Vooruitlopend op de ontwikkeling van het gehele plangebied, is reeds in 2008 de benodigde watercompensatie gerealiseerd voor het gehele plangebied. In 2010 is ook reeds de bebouwing ten noorden van het Bergseveld gesloopt. Sindsdien ligt een deel van het gebied braak. De herinrichting van het gebied is vertraagd door de economische crisis van die tijd. De gronden zijn wel altijd in bezit gebleven van de gemeente en woonstichting Meander.

Op grond van de oude exploitatietekening voor het gehele herstructureringsgebied De Burcht was een toekomstig verhard oppervlak voorzien van 18.503 m². Het oude verhard oppervlak van het plangebied bedroeg 13.239 m². Er werd in 2008 derhalve een toename van de verharding van 5.264 m² voorzien. Per hectare toename verhard oppervlak is 436 m³/ha compensatie benodigd bij 30 cm peilstijging. Dit betekent dat 229 m³ extra waterberging gerealiseerd moest worden, ofwel 765 m² wateroppervlak bij 30 cm peilstijging. Hiertoe is reeds in 2008 in het 'watersysteem' Kerkewiel –

Vorstevliet open water als compenserende waterberging aangelegd. Het betreft 300 m² compensatie in de vorm van een natuurvriendelijke oever van het Kerkewiel en 520 m² waterberging bij de watergang de Voorstevliet, benedenstrooms van het Kerkewiel.

Zoals aangegeven is het zuidelijk gebied tussen het Bergseveld en de Burchtstraat reeds in de periode 2010-2015 ontwikkeld. Het gaat daarbij om het gebied tussen de Sigmondstraat, het Bergseveld en de Burchtstraat (Huize Rehoboth aan de Sigmondstraat en de woonzorgvoorziening met beheerderswoning aan de Bergseveld, alsook vijf grondgebonden woningen aan de Burchtstraat). De in dit gebied gerealiseerde verharding is opnieuw berekend op basis van de in paragraaf 5.4.1 benoemde percentages. De direct omliggende openbare verharding van het Bergseveld, Burchtstraat, Sigmondstraat en Van Heldenstraat is daarbij meegerekend, zoals ook in het oude plan gedaan was. In totaal bedraagt het in dit zuidelijke gebied gerealiseerde verhard oppervlak 6.215 m².

Zoals bovenstaand benoemd, is de compensatie in 2008 berekend op basis van een verwacht toekomstig verhard oppervlak van 18.503 m². Na aftrek van bovengenoemde 6.215 m², betekent dit dat in het noordelijk deel nu nog 12.288 m² verhard oppervlak gerealiseerd kan worden zonder extra benodigde compensatie.

Op basis van onderhavig bestemmingsplan is voor het noordelijk gebied het verwachte verhard oppervlak berekend voor het binnen de plankaart gelegen gebied (zie figuur 17). Met de percentages uit paragraaf 5.4.1 bedraagt de verwachte verharding 11.593 m². In 2008 was binnen de genoemde 18.503 m² echter de volledige openbare weg De Burcht tot aan het Molenplein meegerekend. Deze valt nu deels buiten de plankaart. Dit omvat nog 450 m² verhard oppervlak. Het totaal voor het noordelijk deel komt daarmee op 12.043 m². Dit is 245 m² minder dan de bovengenoemde 12.288 m² die nog beschikbaar was voor het noordelijk deel. Dit betekent dat geen aanvullende watercompensatie vereist is bovenop de watercompensatie die in 2008 reeds gerealiseerd is voor het gehele plangebied.

Desalniettemin zal er onder de bestrating van het centrale parkeerterrein een waterbergingssysteem worden aangelegd. Deze waterberging is middels de aanduiding 'waterberging' (wb) op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven, waarmee inzichtelijk is gemaakt dat de betreffende gronden tevens bedoeld zijn voor waterberging. Hiermee ontstaat tegelijkertijd een kleinere belasting van het regenwaterriool.

Riolering

De riolering in de directe omgeving van het plangebied is tegelijkertijd met de recente herinrichting van de openbare ruimte verbeterd. Er is een vuilwater- en regenwaterriool aangelegd in plaats van het oude gemengde riool. Voor de afkoppeling van het regenwater is een leiding aangelegd vanaf de Burcht richting het Kerkewiel door middel van een boring onder de Vissersdijk en het Laantje. Dit betekent dat regenwater van daken en bestratingen apart wordt afgevoerd en niet meer in het gemengde riool terecht komt. Ook voor de nieuw te bouwen woningen op het terrein 'De Burcht' wordt een nieuwe gescheiden rioleringssysteem (vuilwater- en regenwaterriool)

aangelegd. Daarbij wordt aangesloten op het (recent) aangelegde rioleringsstelsel in de directe omgeving. Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de dimensionering (o.a. aansluiting, ligging en omvang van de riolering) in beeld worden gebracht.

Om het regenwater van het zuidelijk deel van het plan via een zo kort mogelijke route af te voeren richting het Kerkewiel is al wel duidelijk dat er een regenwaterriool onder het straatje onder het appartementencomplex (de onderdoorgang) wordt aangelegd. Dit regenwaterriool zal onderdeel zijn van de aansluiting op het Bergseveld en het parkeerterrein tot de Van Heldenstraat, en zal een diameter van 500 mm krijgen.

Omdat het regenwater wordt afgevoerd op het open water van de Kerkewiel is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen dan wel dat deze materialen dusdanig behandeld worden dat geen uitloging kan plaatsvinden.

Watertoets

Het plan is in het kader van de watertoets aan het waterschap Rivierenland voorgelegd, ook als onderdeel van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf op onderdelen aangepast. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 8.1.3 en de 'Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg'.

5.4.3 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling levert geen problemen op gezien vanuit het aspect water.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

5.5.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt de bouw van maximaal 53 nieuwe woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied. Uit de Grootchalige Concentratiekaarten van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2017 ter hoogte van het plangebied minder dan 24 µg/m³ bedraagt en voor fijn stof (PM₁₀) minder dan 19 µg/m³. De concentraties zijn daarmee lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie (2017) PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 11 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de woningbouw niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

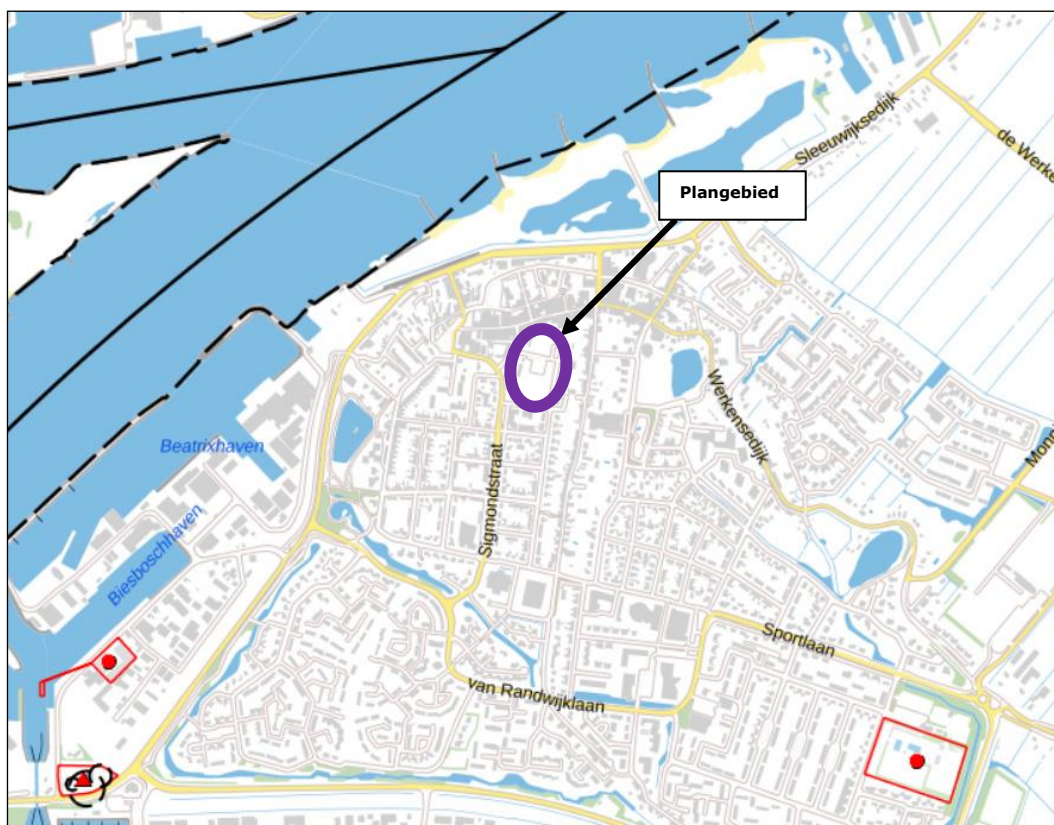
- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017

Zoals genoemd in paragraaf 3.3.4 geldt er binnen de gemeente Altena de beleidsvisie externe veiligheid. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals woningen.

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, alsook de signaleringskaart van de gemeentelijke beleidsvisie, is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart en de signaleringskaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg en het spoor gelegen. Wel is ten noorden van het plangebied een transportroute voor gevaarlijke stoffen over het water aanwezig. Dit betreft de rivier de Merwede, op ruim 300 meter afstand van het plangebied.

De Merwede is in het Basisnet Water aangemerkt als een zwarte vaarweg. Dit betekent dat het een belangrijke binnenvaarweg is waarvan de risicocontour voor het plaatsgebonden risico op het water ligt en niet verder dan de oever reikt. Het bestemmingsplan maakt hier geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

Een berekening van het groepsrisico is uitsluitend nodig bij een bevolkingsdichtheid van meer dan 1500 pers/ha dubbelzijdig en 2250 pers/ha enkelzijdig. Gezien het gegeven dat in het plangebied sprake is van een bevolkingsdichtheid die veel lager is dan 1500 pers/ha, en deze dichtheid door het plan ook niet overschreden zal worden, is een specifieke berekening en

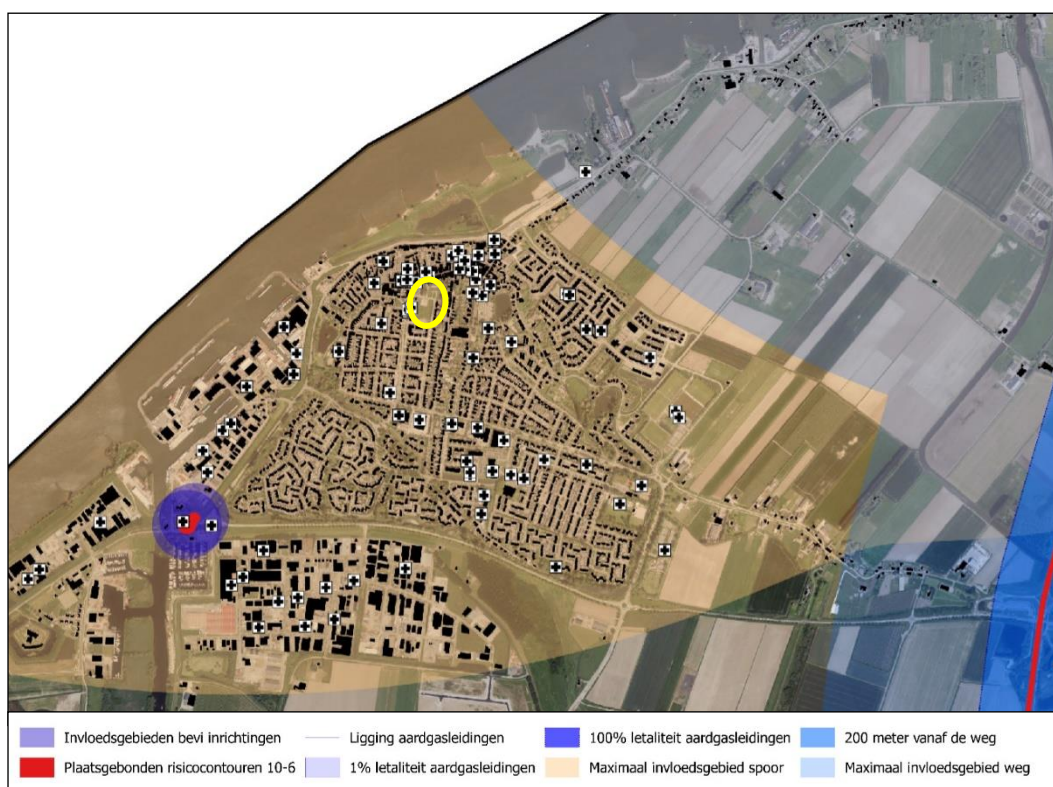
verantwoording van het groepsrisico voor het onderhavige plan niet noodzakelijk. In dit kader wordt ook verwezen naar het Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2018, verderop in deze paragraaf. De Merwede kent tot slot een Plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 25 meter, waarbinnen geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Gezien de ligging van het plangebied tot aan de Merwede (> 300 meter) levert dit geen probleem op.

Buisleidingen

Uit de risicokaart en de signaleringskaart komt naar voren dat er in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2018

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies (d.d. 8 december 2017, referentie U.018861) opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft een standaard verantwoording groepsrisico ontwikkeld aansluitend aan het standaard advies van de Veiligheidsregio.



Figuur 19: Uitsnede signaleringskaart in relatie tot het plangebied (in geel), met zone indeling standaard standaardadvies veiligheidsregio (bron: Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017)

Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand van een categorale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding gelegen is, valt het plan onder de werking van het standaardadvies. Dit blijkt ook uit bijgaande figuur 19.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

5.7 Brandveiligheid

5.7.1 Algemeen

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

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

- a. een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
- b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
- c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
- d. alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's.

2. Bluswatervoorziening

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

3. Brandweezorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 Brandweer Midden- en West Brabant).

Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

Door de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant is een toolbox ontwikkeld die door gemeenten gebruikt kan worden om tot een acceptabel niveau van gelijkwaardige veiligheid te komen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

5.7.2 Brandveiligheid in relatie tot het plangebied

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

Bij alle nieuwe woningen heeft de Brandweer de mogelijkheid de woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. Zowel op de bestaande wegen Van Heldenstraat en de Bergseveld, alsook de nieuw aan te leggen (semi)openbare ontsluitingsweg tussen de beoogde patiowoningen en de weg tussen de seniorenwoningen, is voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van de wegen meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter.

2. Bluswatervoorziening

In het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure zal het plan worden voorgelegd aan de brandweer. Door de brandweer zal een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweezorgnorm

In het Dekkings- en Spreidingsplan 2015-2019 zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een nieuwe woonfunctie zoals gepland is in het plangebied, geldt een maximale opkomsttijd van 12 minuten. Ook de opkomsttijd voor het plangebied zal door de brandweer in het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure worden getoetst.

5.8 Ecologie

5.8.1 *Beleid en regelgeving*

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden

zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Brabant

Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNB is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNB niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB significant aantasten. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB en heeft dit in de Verordening Ruimte vastgelegd.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrictlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrictlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Natuurtoets

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling binnen het plangebied (nieuwe woningbouwontwikkeling) op de natuur, is door adviesbureau Antea Group een natuurtoets⁵ uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een terreinbezoek. Dit terreinbezoek heeft op 9 maart 2018 plaatsgevonden. Daarbij wordt opgemerkt dat in de rapportage van de natuurtoets ook de effecten van de beoogde sloop van de bestaande bebouwing op het perceel Hoogstraat 59 ten noorden van het plangebied zijn beschouwd. Hoewel op dit perceel eveneens nieuwe woningbouw is voorzien, maakt deze ontwikkeling geen deel uit van het voorliggende

⁵ Antea Group, "Natuurtoets De Burcht Werkendam, Toetsing Wet natuurbescherming en NNB", 28 maart 2018

bestemmingsplan. Hiervoor zal een eigen planologische procedure worden doorlopen.

De belangrijkste resultaten en conclusies voor de gronden binnen het plangebied worden hieronder weergegeven. Conclusies die specifiek betrekking hebben op het perceel Hoogstraat 59 worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Het genoemde rapport is wel integraal (dus met de beoordeling van het perceel Hoogstraat 59) als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er is geen sprake van directe aantasting. Er komt geen beschermd NNN-gebied voor binnen de invloedssfeer van het voornemen. Op het NNN zijn effecten uitgesloten.

Er komt wel een Natura 2000-gebied voor binnen de invloedssfeer van het voornemen; namelijk het Natura 2000-gebied 'Biesbosch' op circa 900 meter afstand ten noordwesten van het plangebied. Op dit beschermde gebied zijn mogelijk (indirecte) effecten aan de orde als gevolg van stikstofdepositie dat vrijkomt tijdens de aanlegfase en tijdens de exploitatiefase van het voorgenomen plan. Om de effecten inzichtelijk te krijgen, is er een noodzaak voor vervolgstappen in de vorm van een AERIUS berekening.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (het leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Algemene broedvogels (mogelijk nestplaatsen in vegetatie);

Voor overige beschermde soortgroen is het plangebied niet geschikt en zijn geen effecten aan de orde.

Algemene broedvogels

Er dient rekening te worden gehouden met mogelijk algemeen voorkomende broedende vogels. Dit kan in het algemeen relatief eenvoudig door werkzaamheden die invloed hebben op het broedbiotoop niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming (soortbescherming) aan de orde. Met andere woorden, mits er zorgvuldig wordt omgegaan met eventueel aanwezige nesten van algemeen voorkomende broedvogels is er geen ontheffing noodzakelijk.

Mocht het bovenstaande niet mogelijk zijn en er wordt gewerkt in het broedseizoen dan dient het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden ter plaatse uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Zorgplicht

In de Wnb is een zorgplicht opgenomen die altijd van toepassing. De zorgplicht houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de algemene zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Resultaten AERIUS-berekening

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies uit de genoemde natuurtoets dient middels een zogenaamde AERIUS-berekening nader onderzocht te worden of de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied mogelijk (indirecte) effecten heeft op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Biesbosch' als gevolg van stikstofdepositie dat vrijkomt tijdens de aanlegfase en tijdens de exploitatiefase. In dit kader is een notitie⁶ opgesteld waarin de resultaten van het stikstofdepositieonderzoek, gebaseerd op een AERIUS-berekening, zijn verwoord en in beeld zijn gebracht. De notitie is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Uit de berekening volgt dat de ontwikkeling binnen het plangebied niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (0,00 mol stikstof ha/jaar). Dit geldt zowel voor de gebruiksfase (de beoogde situatie) als de realisatiefase, met als uitgangspunt dat de realisatiefase uit 2 fasen bestaat: 32 woningen in 2021 en 21 woningen in 2022. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Er geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van het aspect stikstof.

5.8.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets en AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De uitkomsten hiervan dienen door het bevoegde gezag te worden meegenomen in de belangenafweging.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

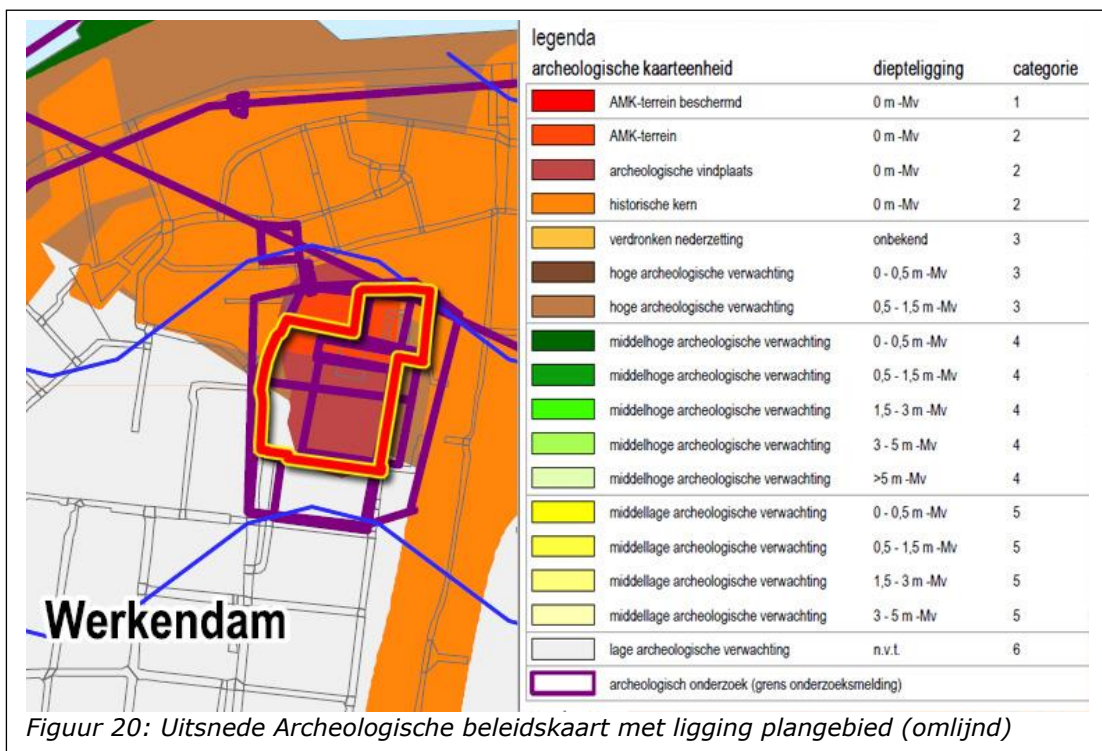
⁶ mRO b.v., "Notitie Stikstofdepositieonderzoek De Burcht Werkendam", 23 april 2020

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wamz. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Naar verwachting zal de Omgevingswet niet eerder dan 2021 in werking treden.

Gemeentelijk beleid

De Wamz heeft ertoe geleid dat de voormalige gemeente Werkendam, Woudrichem en Aalburg 'eigen' archeologiebeleid heeft opgesteld. Dit beleid bestaat uit de 'Nota Archeologie', de gemeentelijke Erfgoedverordening en de archeologische beleidskaart. De gemeente Altena heeft deze nota en de bijbehorende archeologische waarden- en verwachtingskaarten en beleidskaart in 2018 geüpdatet.

Op deze beleidskaart is aangegeven waar (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar binnen het bestemmingsplangebied welke archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte. In de bijbehorende legenda zijn de verschillende verwachtingszones en plaatsen met een archeologische waarde weergegeven, alsmede de verwachte diepteligging daarvan. Deze zones zijn beleidsmatig gecategoriseerd; aan elke waarde of verwachtingswaarde is een diepte- en oppervlakte ondergrens gekoppeld. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente is goedgekeurd kan een omgevingsvergunning worden verleend.



5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Bijgaand is in figuur 20 een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter hoogte van het plangebied opgenomen. Hieruit blijkt dat de planlocatie deel uitmaakt van verschillende archeologisch relevante gebieden. Van noord naar zuid betreft dit 'historische kern', 'AMK-terrein', 'hoge archeologische verwachting' en 'archeologische vindplaats'.

Als onderdeel van de beoogde herontwikkeling van het terrein zijn in het (recente) verleden diverse archeologische onderzoeken binnen het plangebied uitgevoerd. Naast bureauonderzoek hebben er verschillende veldonderzoeken plaatsgevonden zoals een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek en een geofysisch onderzoek. Bovendien zijn bedreigde archeologische resten behouden en veiliggesteld door middel van een archeologische opgraving.

De belangrijkste resultaten en conclusies van de verschillende onderzoeken worden hierna kort samengevat weergegeven.

Een bureauonderzoek⁷ en een proefsleuvenonderzoek⁸

In 2005 heeft adviesbureau BAAC een bureauonderzoek uitgevoerd in opdracht van de voormalige gemeente Werkendam. Aanleiding voor dit onderzoek was de geplande woningbouw op in totaal zes locaties binnen de gemeente. Plangebied De Burcht komt overeen met locatie 6 van dit onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat er resten van het laatmiddeleeuwse Kasteel van Werkendam (gesloopt in 1822) aangetroffen kunnen worden. Rondom de burcht kunnen bewoningssporen aanwezig zijn uit de late middeleeuwen, vooral ten noorden en noordoosten van de burcht. Voor het deel van het plangebied ten zuiden van de burcht werd door de veronderstelde aanwezigheid van komkleien de kans op bewoningssporen gering geacht.

Vervolgens heeft BAAC in 2006 binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven. In het noordelijke deel van het plangebied waren nog resten van het kasteel aanwezig. Rondom het kasteel zijn twee grachten aangetroffen. Na analyse van de fysisch-geografische gegevens uit de sleuven is afgeleid dat de burcht op een oeverwal van de Merwede gebouwd is.

Ook het zuidelijk deel van het plangebied is gedeeltelijk onderzocht. De bodemopbouw in het noordelijke deel van de sleuf is als volgt geïnterpreteerd: onder de bouwvoor zijn oeverafzettingen aangetroffen met puinresten erin. Daaronder bevindt zich een leefniveau en daaronder een pakket die gerelateerd kan worden aan de Werkenstroomgordel in de vorm van oeversedimenten. In het zuidelijke deel van deze proefsleuf is een laagte in de vorm van een geul in het afgestoken bodemprofiel aangetroffen, waarvan de oorsprong onduidelijk was. De opvulling van de laagte is deels natuurlijk en deels antropogeen.

Geofysisch onderzoek en booronderzoek veldonderzoek⁹

In opdracht van de voormalige gemeente Werkendam heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau vervolgens in september en oktober 2012 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit een actualisatie van het voorgaande bureauonderzoek, een veldinspectie met verkennende boringen en een geofysisch onderzoek met daaraan gekoppeld enkele controlerende boringen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kon worden geconcludeerd dat er in het noordelijke deel van het plangebied archeologische resten aanwezig zijn die samenhangen met het voormalige kasteelterrein. Het betreft een gracht en een daarbinnen liggend ophoogpakket/puinpakket. De in de boringen aangetroffen grachtvulling bevatte puin (rood- en geelbakkend baksteen en mortel) en aardewerk dat mogelijk gerelateerd kan worden aan het voormalige kasteel. Verder zijn in het centrale deel van het plangebied resten aangetroffen van een sloot uit de Nieuwe tijd C (eind 18^e eeuw).

⁷ M.P. Hijma 2005: *Gemeente Werkendam. Diverse locaties. Inventariserend onderzoek, karterende fase, BAAC-rapport 05.015.*

⁸ R. van der Mark, H. Willems, L. Smot, 2006: *Werkendam. De Burcht. Inventariserend Veldonderzoek, BAAC-rapport -5.363.*

⁹ RAAP Archeologisch adviesbureau, "Gracht & griend, plangebied de Burcht, gemeente Werkendam; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (geofysisch)", 9 januari 2013

De gemeente Werkendam besloot op basis van dit onderzoek om de vindplaats in het plangebied te beschermen. Indien dit niet 'in situ' mogelijk is, dan moet de door graafwerkzaamheden bedreigde vindplaats opgegraven worden.

Opgraving en veldonderzoek door middel van booronderzoek¹⁰

De hiervoor genoemde en uitgevoerde onderzoeken van BAAC en RAAP richtten zich met name op de ligging van het kasteel en zijn grachten. Op basis van deze onderzoeken is in ieder geval voor het kasteelterrein in het noorden van het plangebied door de gemeente besloten dat dit moet worden opgegraven voor zover gelegen binnen Fase 1 van het plangebied. In bijgaande figuur 21 is dit in rood weergegeven.

Fase 2 (oranje) betreft de zone waar een archeologische begeleiding nodig is. Het onderzoek van RAAP bracht echter ook mogelijke oeverafzettingen in het zuiden van het plangebied (Fase 3, geel) aan het licht. Hierop kunnen, afgaande op de datering van de nabijgelegen Merwede- en Werkenstroomgordel, eventueel vindplaatsen uit de late ijzertijd, Romeinse tijd en vroege en

volle middeleeuwen worden aangetroffen. Om (de diepteligging van) eventuele oeverafzettingen ten zuiden van het kasteelterrein te karteren is in het Programma van Eisen (PvE) voor de opgraving opgenomen dat er alsnog ook een booronderzoek moest worden uitgevoerd.



Figuur 21: Onderzoeksfasen binnen het plangebied Werkendam de Burcht (bron: Programma van Eisen Opgraving De Burcht te Werkendam, 2016)

In september 2016 heeft Antea Group een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd om de bodemopbouw binnen Fase 3 van plangebied De Burcht in kaart te brengen. De rapportage van dit onderzoek en de rapportage van de opgraving zijn volledigheidshalve als bijlagen bij deze plantoelichting gevoegd. Het booronderzoek vond tegelijkertijd met de definitieve opgraving binnen Fase 1A en 1B plaats. Deze opgraving werd van 6 tot 15 september 2016 eveneens door Antea Group uitgevoerd.

Resultaten en conclusies booronderzoek

Uit het booronderzoek komt naar voren dat op een pakket rietveen een meer dan 2 m dik pakket aan komklei (matig siltige klei) is afgezet. Het betreft hier hoogstwaarschijnlijk een overstromingsdek. Een goede kandidaat in deze

¹⁰ Pels-Ouweneel / I. Vossen, 2016: *Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen. De Burcht Werkendam, Antea Group Archeologie 1016/145.*

contreien is het zogenoemde Merwededek, een dik overstromingsdek dat is ontstaan vanaf de Sint Elisabethsvloed uit 1421.

Van duidelijke oeverafzettingen is in het onderzoeksgebied (Fase 3, uit figuur 21) geen sprake. Er zijn geen sporen in het afzettingenpakket aangetroffen die zou kunnen duiden op een bewoonbare voormalige oeverwal.

Ook zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen.



Figuur 22: Situering gebied waar archeologische begeleiding nog van toepassing is (bron: Antea Group, 18 januari 2017)

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is besloten Fase 3 van het plangebied vrij te geven van het aspect archeologie ten gunste van de voorgenomen ontwikkeling.

Resultaten en conclusies opgraving

Het onderzoek heeft meer inzicht opgeleverd in de aard van het kasteelterrein, de verdedigingslinie, de natuurlijke omgeving en economische activiteiten rondom het kasteelterrein. In de rapportage is een overzicht opgenomen van de verschillende afbeeldingen van de burcht door de jaren heen, waarbij duidelijk is geworden dat de burcht uit minstens een zwaardere, ronde toren (zonder kap) met daar tegen aangebouwd een zaalbouw met zadeldak heeft bestaan. Ook komt een grachtensysteem regelmatig terug op de afbeeldingen. Het kasteelterrein heeft het karakter van een moerasburcht gehad. Dit type bestaat in de regel uit een hoofdeiland waarop de feitelijke bebouwing is opgetrokken. Dit hoofdeiland is vervolgens niet omgeven door een enkele gracht maar door een complex geheel van watergangen. Dit om de benadering van de burcht langs die zijdes te bemoeilijken zonder dat daar torens of andere voorzieningen voor nodig waren op het hoofdeiland. De

militaire sterkte werd daarbij dan aan de aanwezigheid van deze watergangen ontleend, zonder dat de aanleg van de watergangen enkel een profijtelijk voordeel voor de militaire veste opleverden. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek lijkt het erop dat de grachten, voornamelijk de meest oostelijk gelegen gracht, zijn gebruikt voor de afvoer van het Werkendamse slik. De Burcht rees daarbij vermoedelijk fier op te midden van haar grachten, omlijst door de waterrijke graslanden van de komgebieden daarachter. De natuurlijke barrières van de laaggelegen komgebieden vormden in combinatie met het vele omringende water en de kasteelmuren een verdedigingslinie.

Vertaling in het bestemmingsplan

Relevante archeologische resten binnen fase 1 van het plangebied zijn door middel van een archeologische opgraving behouden en veiliggesteld. Binnen fase 3 zijn geen sporen van bewoning op de voormalige oeverwal aangetroffen. Daarom is voor deze gebieden in het voorliggende bestemmingsplan geen nadere archeologische beschermingsregeling opgenomen.

Fase 2 is gezien vanuit het aspect archeologie nog niet geheel vrijgegeven. In bijgaande figuur 22 is dit in beeld gebracht. Bij werkzaamheden in dit deel van het plangebied is archeologische begeleiding nodig. Het rapport van de opgraving van De Burcht is in definitieve vorm gereed en kan als bijlage worden opgenomen.

Voor fase 2 in het voorliggende bestemmingsplan (ter hoogte van de huidige weg De Burcht aansluitend op het Molenplein) een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Dit betekent dat voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden in dit deel van het plan een omgevingsvergunning is vereist, ter bescherming van archeologische waarden.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Beleid en regelgeving

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 (Bro). Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

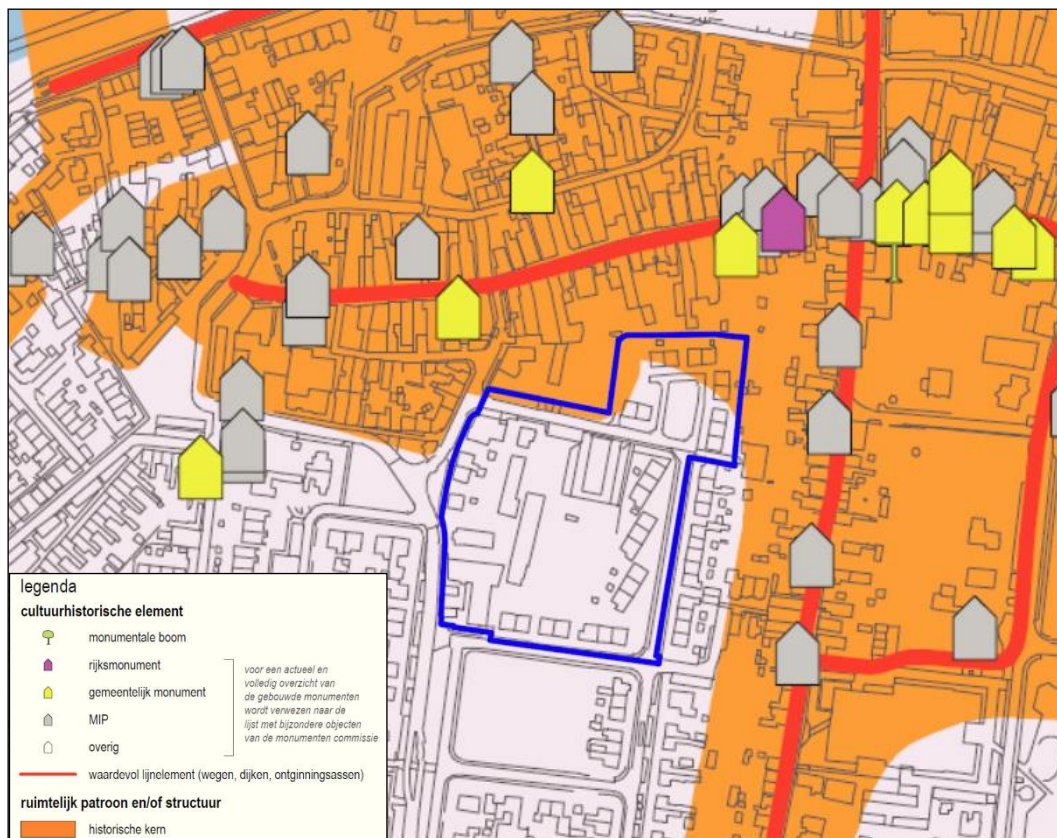
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de

Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

In het verlengde van de in paragraaf 5.9 genoemde gemeentelijke archeologische beleidskaart en Erfgoedverordening is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart is aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen.

Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.



Figuur 23: Uitsnede Cultuurhistorische beleidsadvieskaart met ligging plangebied (blauw omlijnd)

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Blijkens de gemeentelijke cultuurhistorische beleidsadvieskaart (zie ook figuur 23) liggen er in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle (lijn)elementen. Wel grenst het plangebied in het uiterste noorden aan percelen die georiënteerd zijn op de Hoogstraat en de Visserdijk. Deze straten zijn als als een waardevol lijnelement (in de vorm van een belangrijke ontginningsas) op de bovengenoemde Erfgoedkaart aangeduid.

De percelen die direct aan deze waardevol lijnelementen grenzen, alsook de tussenliggende gebieden, maken voor een groot deel onderdeel uit van de historische bewoningskern van Werkendam. De bijbehorende waardevolle ruimtelijke structuur wordt in dit gebied vooral getypeerd door de ensemblewerking van de beeldbepalende elementen en historische / waardevolle lijnelementen.

Het meest noordelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de 'historische kern'. Het betreft in dit kader vooral uitlopers van de percelen aan de Hoogstraat. Hoewel het plangebied daarmee niet grenst aan een waardevol lijnelement, worden binnen dit deelgebied seniorenwoningen beoogd die qua maat, schaal en vormgeving wel aansluiten bij de historische kern. Dit komt vooral tot uiting in de verspringende rooilijn en de afwisselende tweede bouwlaag.

Om de cultuurhistorische waarden van de 'historische kern' ook planologisch te borgen is op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze gronden zijn daardoor mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

Bescherming van deze cultuurhistorische waarden vindt plaats middels een bouwverbod, een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningstelsel voor slopen. Een omgevingsvergunning voor afwijken van het bouwverbod, het uitvoeren van werken en werkzaamheden en slopen kan alleen verleend worden als gebleken is dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Bovendien heeft de erfgoedcommissie hierbij een adviesrol.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect cultuurhistorie. Bovendien biedt het bestemmingsplan bescherming aan cultuurhistorische waarden middels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

5.11 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Binnen het projectgebied voor de nieuwe woningbouwontwikkeling op het terrein 'De Burcht' zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.6 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt voor voertuigen en langzaam verkeer ontsloten door de bestaande omliggende woonstraten. De Burcht en de Van Heldenstraat worden in dit kader opnieuw ingericht, waarbij qua materiaalgebruik aangesloten wordt op de recente herinrichting van de Bergseveld en het zuidelijk deel van de Van Heldenstraat.

De Sigmondstraat is en blijft de belangrijkste verbinding. Deze weg is getypeerd als gebiedsontsluitingsweg.

5.12.2 Parkeren

Als onderdeel van de nieuwe woningbouwontwikkeling wordt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Gerelateerd aan de richtlijnen van het CROW (publicatie 317) betreft dit een ruime norm, te meer omdat deze norm voor alle woningtypen in het plan wordt aangehouden. Op grond van deze parkeernorm betekent dit dat 106 parkeerplaatsen (53 x 2) gerealiseerd moeten worden. Omdat ook de 40 bestaande parkeerplaatsen zuidelijk van de weg De Burcht behouden moeten blijven (deze worden momenteel gebruikt worden voor het winkelend publiek in het centrum van Werkendam) dient in het plan rekening te worden gehouden met minimaal 146 parkeerplaatsen.

In het voorliggende plan is hieraan invulling gegeven door deels op eigen terrein te parkeren (bij de patiowoningen) en deels in de openbare ruimte. In figuur 10 van deze plantoelichting is dit in beeld gebracht.

Bij elke patiowoning is hiertoe aan de voorzijde ruimte gecreëerd voor 2 parkeerplekken, in totaal 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn noordelijk van de Bergseveld (18 pp) en westelijk van de Van Heldenstraat (12 pp) voorzien, evenals op een groot parkeerterrein (101 pp) in het midden van het plangebied. Omdat hiermee in totaal 151 nieuwe parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn voorzien, wordt aan de genoemde parkeernorm voldaan en is ook voldoende parkeerruimte aanwezig voor het winkelend publiek die het nabijgelegen kernwinkelgebied bezoekt. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal bestaande parkeerplaatsen noordelijk van de weg De Burcht (westelijk deel), oostelijk van de Van Heldenstraat en zuidelijk van de Bergseveld niet wijzigen en derhalve geen deel uitmaken van het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.13.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.13.2 Beoordeling plan

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is opgenomen in onderdeel D onder 11.2. Voor dergelijke ontwikkelingen gelden de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 53 woningen gerealiseerd. Hiermee ligt de beoogde ontwikkeling ver onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn onderzocht en staan beschreven in de 'Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling De Burcht'. Deze (aanmeld)notitie is opgenomen als bijlage bij deze plandoelichting.

Hieruit blijkt dat het plan (de woningbouwontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt) geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

Op grond van deze uitkomsten heeft het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan, besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

5.13.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze

overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;

- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming. De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan op de regels van het bestemmingsplan 'Kern Werkendam'.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de landelijke standaarden volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en bij de begrippen uit de bestemmingsplannen voor de kernen van Werkendam, zoals 'Kern Werkendam' en 'Kern Hank'.

Artikel 3 Dienstverlening

De bestemming 'Dienstverlening' is opgenomen voor de bestaande (bedrijfs)activiteiten op het perceel aan het Molenplein 3. Omdat ter plaatse ook goederen verkocht worden, is tevens de aanduiding 'detailhandel' opgenomen.

Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen dienen daarbij binnen het bouwvlak opgericht te worden, waarbij de toegestane goot- en bouwhoogtes op de verbeelding zijn aangeduid. De bestaande en toegestane bedrijfswoning is daarbij met de gelijknamige aanduiding specifiek aangeduid. Hiervoor gelden 'eigen' bouwregels, waarbij naast de bedrijfswoning zelf, buiten de betreffende aanduiding ook bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen en bijgebouwen) zijn toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve, (para)medische en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg, onderwijs, religie, jeugd- en kinderopvang, verenigingsleven en overheidsinstellingen.

Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Daarbij geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan en het bouwvlak volledig bebouwd mag worden.

Artikel 5 Tuin

De voortuinen van de grondgebonden woningen hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en gazons behorende bij de woningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en kleine uitbreidingen aan het hoofdgebouw, zoals erkers, luifels en balkons.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de bestaande wegen in het plangebied (zoals de Van Heldenstraat en de Burcht), alsook voor de nieuwe ontsluitingsstructuur als onderdeel van de woningbouwontwikkeling. Het nieuwe (centrale) plein dat als parkeerplaats wordt ingericht maakt hiervan deel uit.

De gronden binnen deze bestemming zijn derhalve onder meer bestemd voor verkeer-, verblijf- en parkeervoorzieningen, zoals wegen en wandel- en fietspaden. Hier mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, alsmede kleinschalige gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen. Omdat het de bedoeling is dat onder de bestrating van het centrale parkeerterrein en de straat De Burcht waterberging wordt aangelegd, is dit middels de gelijknamige aanduiding weergegeven.

Artikel 7 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende zaken zoals tuinen en erven. Deze bestemming geldt zowel voor de bestaande woningen in het plangebied, alsook de nieuw te bouwen woningen als onderdeel van de woningbouwontwikkeling 'De Burcht'. De bestaande garageboxen achter de woning aan de De Burcht alsook de maatschappelijke functie (De Molenhof) bij het bestaande appartementencomplex aan de Sigmondstraat zijn specifiek aangeduid.

Op de verbeelding is aangeduid welk woningtype (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld) waar is toegestaan. Daarbij geldt dat bouwpercelen voor maximaal 80% mogen worden bebouwd met woningen en bijbehorende bouwwerken.

Ook is een bepaling opgenomen dat maximaal 53 nieuwe woningen gebouwd mogen worden.

Hoofdgebouw

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het hoofdgebouw van de woningen mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De afstand

van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient bij vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen. Voor twee-aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand aan één zijde minimaal 3 meter dient te bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen is op de verbeelding aangeduid binnen het bouwvlak.

Voor de nieuw te bouwen patiowoningen en seniorenwoningen (in het noorden van het plangebied) is een tweetal specifieke bouwaanduidingen opgenomen, te weten 'specifieke bouwaanduiding – patiowoning' en 'specifieke bouwaanduiding – seniorenwoning'. Met deze bouwaanduidingen is per bouwperceel een tweede bouwlaag toegestaan over maximaal een bepaald percentage van het aangeduide vlak. Voor het overige deel van het aanduidingsvlak geldt een lagere goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 meter. Met deze aanduidingen is beoogd om de bijzondere bebouwingstypologie en verschijningsvorm ook planologisch vast te leggen.

Bijbehorende bouwwerken

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor onder andere de plaats, oppervlakte en hoogte van erfbebouwing.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is gesteld op respectievelijk 3 en 5 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Verder zijn regels opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Voor de voorgevellijn mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2 meter.

Nadere eisen en afwijking bouwregels

Overigens geldt dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak.

Beroep of bedrijf aan huis en bed & breakfast

Een woning en bijbehorende bouwwerken mogen via een afwijking bij omgevingsvergunning onder voorwaarden worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of bed & breakfast. Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Werkendam'.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de regeling voor het gebruik van gebouwen voor mantelzorg niet (meer) in het bestemmingsplan is opgenomen. Hiervoor geldt de wettelijke regeling in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Artikel 8 Waarde – Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bescherming van archeologische monumenten en de archeologische resten van de historische kern.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ter vervanging van bestaande bouwwerken, of bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 50 m², beide met grondwerkzaamheden tot maximaal 0,3 meter onder het bestaande maaiveld.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van dit verbod nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd en een deskundige hierover advies heeft uitgebracht.

Ter bescherming van archeologische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van normale onderhoudswerkzaamheden of bouwactiviteiten van ondergeschikte betekenis. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is voor het uitvoeren van werken, het slopen en bouwen een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbelregelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.

Ook zijn er regels opgenomen die gelden voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken alsmede voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze maken het mogelijk om onder voorwaarden de bestemmingsgrenzen tot maximaal 2 meter te verschuiven.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen inzake wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels. Tevens zijn de voorrangregels met betrekking tot de dubbelbestemmingen verwoord.

Tot slot zijn in dit artikel parkeerbepalingen opgenomen. Uitgegaan wordt van een parkeernorm van tenminste 2 parkeerplaatsen per nieuw te bouwen woning. Ook dient het aantal van 40 bestaande parkeerplaatsen (die momenteel zuidelijk van De Burcht gelegen zijn) binnen het plangebied in stand gehouden te worden.

Wordt binnen het plangebied niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals hierboven genoemd, dan is sprake van een strijdig gebruik.

Artikel 16 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 17 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de grotendeels braakliggende locatie 'De Burcht' voor woningbouw mogelijk. De gronden binnen het plangebied zijn deels in eigendom bij de gemeente Altena en deels bij Woonservice Meander. In dit kader wordt tussen de gemeente, Woonservice Meander en een ontwikkelende partij een verkoopovereenkomst opgesteld waarin alle kosten voor de openbare voorzieningen e.d. zijn verwerkt. Met deze (anterieure) overeenkomst is het kostenverhaal voldoende zeker gesteld. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Voorbereidingsfase

8.1.1 Informatieavond

Op 5 juli heeft er over de woningbouwontwikkeling 'De Burcht' een informatieavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Werkendam. Tijdens deze inloopavond hebben (direct) omwonenden en geïnteresseerden een beeld kunnen vormen van de nieuwe woningen die in het gebied gepland zijn. Bezoekers zijn tijdens deze avond in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven. Deze reacties zijn meegewogen bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

8.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Werkendam: De Burcht" heeft vanaf 12 maart 2020 tot en met 1 april 2020 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een schriftelijke inspraakreactie indienen. In de periode van terinzagelegging zijn er vier inspraakreacties ontvangen.

Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte "Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg - Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Werkendam: De Burcht", welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

Als gevolg van de inspraakreacties is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. In de 'Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg' is hiervan een overzicht opgenomen.

8.1.3 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben vier overlegpartners gereageerd. Ook deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in de reeds genoemde "Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg - Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Werkendam: De Burcht", welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, wordt verwezen naar deze nota.

Als gevolg van het wettelijk vooroverleg is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. In de 'Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg' is hiervan een overzicht opgenomen.

8.2 Ontwerpfase

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging (6 weken) kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte

inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

8.3 Vaststellingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Werkendam: De Burcht" heeft vanaf 25 juni 2020 tot en met 5 augustus (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn géén zienswijzen binnengekomen.

Wel wordt er een aantal wijzigingen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd. Het betreffen extra maatregelen in het plan ten behoeve van de privacy van belendende percelen.

Het betreffen de volgende ambtshalve wijzigingen:

1.

In artikel 7.5 een extra sublid toegevoegd, luidende:

7.5.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Het gebruiken van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – leibomen' in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' groenblijvende leibomen zijn geplaatst en in stand worden gehouden overeenkomstig het in Bijlage 2 van de regels opgenomen document 'voorwaardelijke verplichtingen';*
- b. nabij het noodtrappenhuis privacyschermen van ca. 1,80 meter hoog zijn geplaatst en in stand worden gehouden overeenkomstig het in Bijlage 2 van de regels opgenomen document 'voorwaardelijke verplichtingen';*
- c. de balustrade langs de galerij aan de noordzijde van het appartementencomplex wordt uitgevoerd met dichte panelen en in stand wordt gehouden.*

2.

Aan de bijlagen bij de regels wordt een bijlage 2 'voorwaardelijke verplichtingen' toegevoegd.

3.

De verbeelding wordt aangevuld met twee aanduidingen, namelijk de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' en de aanduiding 'specifieke vorm van groen – leibomen'.

Door deze aanpassingen is het voorliggende bestemmingsplan door de raad van de gemeente Altena gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

**Bijlage 2 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek en
verkennend asbestonderzoek De Burcht te
Werkendam**

**Bijlage 3 Natuurtoets De Burcht Werkendam, Toetsing Wet
natuurbescherming en NNN**

**Bijlage 4 Notitie Stikstofdepositieonderzoek De Burcht
Werkendam**

**Bijlage 5 Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, De
Burcht Werkendam (Antea Group Archeologie
2016/145)**

Bijlage 6 Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling De Burcht

Bijlage 7 Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg

