

Gemeente Werkendam

Bestemmingsplan

Buitengebied – herziening Kerkeinde 76a - Sleeuwijk



Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.
Nachtegaal 32
4284 XD Rijswijk (NB)
Telefoonnummer: 06-27495193
info@vdberg-ruimtelijkeordening.nl
www.vdberg-ruimtelijkeordening.nl

NL.IMRO.0870.02BP1092BgKrkei76a

Vastgesteld
7 april 2015

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op de locatie Kerkeinde 76a te Sleeuwijk een nieuwe woning te bouwen. Een dergelijke ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van Werkendam heeft echter te kennen gegeven de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken via de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling.

Burgemeester en wethouders verbinden aan hun medewerking de voorwaarde dat de bestaande recreatie woning op de locatie wordt gesloopt. Verder dient te realiseren woning zo veel als mogelijk aan de zijde van de woning Kerkeinde 76 wordt gesitueerd, om zodoende het open karakter van het gebied te behouden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel de bouw van een nieuwe woning op het perceel Kerkeinde 76a juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt ingeklemd tussen het Kerkeinde en de Kwelkade. Het overgrote deel van deze locatie is agrarisch in gebruik. Tevens bevindt zich op de locatie een recreatiewoning. Het plangebied is begrensd op basis van het eigendom van de initiatiefnemer.



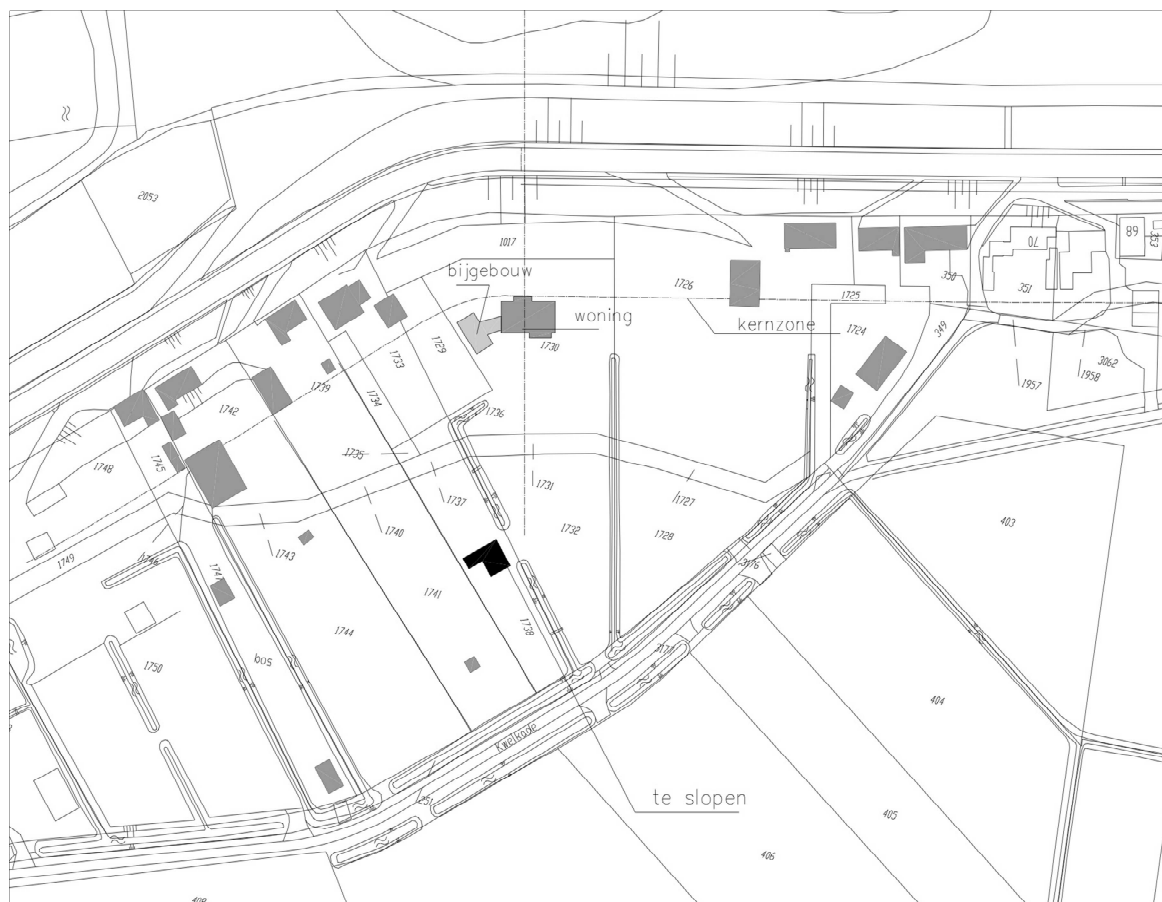
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie Kerkeinde 76a te Sleeuwijk geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 19 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Brabant op 19 februari 2008. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 juni 2009.

Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming “Agrarisch gebied”. De op de locatie aanwezige recreatiewoning is volgens de detailplankaart bestemd voor “Recreatieve doeleinden” in de vorm van een recreatiewoning. Deze bestemmingen maken de beoogde nieuw te bouwen woning niet mogelijk.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, beschrijft hoofdstuk 2 de geplande ontwikkeling. Daarbij wordt ingegaan op zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het vijfde hoofdstuk licht de juridische regeling van het bestemmingsplan toe. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie Kerkeinde 76a te Sleeuwijk is in de huidige situatie voor een groot deel agrarisch in gebruik. Op de westzijde van het perceel bevindt zich een recreatiewoning. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R, nummers 1730, 1731, 1732, 1735, 1736, 1737 en 1738. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 4776m².

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe beoogde situatie zal de recreatiewoning op de locatie worden gesloopt. Vervolgens zal aan het Kerkeinde een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning is, overeenkomst de gestelde voorwaarde van de gemeente, zo veel als mogelijk aan de zijde van de woning Kerkeinde 76 gesitueerd. De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Kwelkade, middels de bestaande in- en uitrit voor de recreatiewoning. De kavel is met een auto niet bereikbaar via het Kerkeinde. De locatie is voor voetgangers ook te bereiken via het Kerkeinde.

2.3 Landschappelijke inpassing

De bedoeling is dat de nieuw te bouwen woning op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast. Daartoe heeft Lijmbach tuin- en landschapsarchitectuur een voorstel gedaan. Volgens dit voorstel vraagt het perceel om een heldere zonering, onderscheiden worden de dijkzone, de buitenruimte van de woning/tuinzone behorende bij de woning en de overgangszone naar het landschap.



Dijkzone

De zone langs de dijk vormt een belangrijke randvoorwaarde. De dijkvoet en de kernzone dienen vrij van bebouwing te blijven. Door de verschuiving van de rooilijn van de woning in zuidelijke richting wordt dit gerealiseerd en zijn vrije zichtlijnen van aangrenzende bebouwing over dijk en rivier gewaarborgd. In combinatie met de bijzondere ligging in de bocht van de dijk, is het van belang met losse boomgroepen de samenhang in het lint te herstellen. In dit dijklint is de compositie tussen de bebouwing en de beplanting immers van wezenlijk belang. Deze samenhang draagt bij aan een sterke ruimtelijke kwaliteit langs de dijk. Twee nieuw aan te planten groepen van fruitbomen flankeren de woning.

Buitenruimte woning en tuinzone

De directe omgeving van de woning, waarin de relatie binnen /buiten wordt vormgegeven is bescheiden van omvang. In deze zone is een meer gedetailleerde inrichting uitgewerkt, ingegeven door de specifieke wensen van de bewoners. Het gebied tussen de voorgevel en de erfgrans is strikt genomen de voortuin. De maatvoering van deze buitenruimte is beperkt, een lage haag markeert de grens tussen de onbeplante dijk en de tuin. □ De woning vraagt qua ligging en gebruik om een “tuinruimte” aan de zuidzijde, die eveneens qua maat en schaal op elkaar zijn afgestemd. Deze tuinruimte heeft een inrichting die kleinschaliger is met meer aandacht voor detail en een enigszins gecultiveerde beplanting, zeker in vergelijking met de landschappelijke elementen in de omgeving. Een kunstmatig waterelement, uitgevoerd als verhoogde bak, is in de uitwerking meegenomen. Deze staat op geen enkele wijze in verbinding met de dijk. De ontsluiting vanaf de openbare weg aan de noordzijde is alleen mogelijk voor voetgangers, auto's kunnen het terrein bereiken via de Kwelkade. De ontsluiting van het perceel via de Kwelkade is een belangrijke voorwaarde, deze vraagt om een zorgvuldige inpassing. Auto's voor bezoekers worden ingepast in een zogenaamde parkeerkamer, omgeven door hagen, parkeren zal plaats vinden op grasstenen. Het parkeren vindt op deze wijze geheel plaats op eigen terrein, de Kwelkade zal hierdoor niet extra belast worden.

Overgang naar het omringende landschap

Langs de oostelijke kavelgrens is een “corridor” voorzien, deze koppelt het zuidelijke en het noordelijke perceelsdeel. De omsloten “tuinruimte” krijgt zo een exclusiever karakter, de landschappelijke ingrepen omarmen als het ware de woning en de tuin, en vormen zo een belangrijke bijdrage aan de versterking van het dijklint. De corridor draagt ook in hoge mate bij aan de zo gewenste doorzichten vanaf de dijk naar het achterliggende open agrarisch gebied. Juist in aansluiting op het aan de oostzijde gelegen perceel ontstaat een brede landschappelijke zone, die dijk en achterland verbindt. □ Het zuidelijk deel van het terrein wordt in grote mate bepaald door de aanwezige houtopstanden en kwelsloten. Uitgangspunt is deze waar mogelijk te handhaven en te versterken. Aan de westzijde wordt de aanwezige beplanting verdicht, deze houtopstanden omsluiten de parkeerkamer, gesitueerd op de plaats van de voormalige recreatiewoning. Deze zal worden gesloopt. Deze westelijke rand heeft een vrij gesloten karakter en de verbijzondering/ verdichting van de bestaande houtopstand in relatie met de aanwezige kwelsloten grijpt terug op de historie van het gebied. □ Door gebruik te maken van het al aanwezige toegangspad en deze aan te laten sluiten op de nieuw te bouwen garage ontstaat een zekere tweedeling in het zuidelijk deel van het perceel. Ruimtelijk gezien vormt deze ruimte, omgeven door knotwilgen aan de oostzijde en de opgaande beplanting aan de westzijde, als het ware de overgang naar het meer open agrarisch gebied ten zuiden van de Kwelkade. □ Het perceel behoudt het overwegend agrarisch karakter, de aanwezige graslandjes zullen in gebruik worden genomen als dierenweide.

Aanwezige houtopstanden

De eerder genoemde houtopstanden vormen met de in het terrein aanwezige kavelsloten een bijzondere samenhang. De houtopstanden omvatten grotere bomen en onderbeplanting. Deze opstanden zijn van sterk wisselende kwaliteit, volgroeide en scheefgegroeide populieren en wilgen worden afgewisseld met jongere elzen en essen. Uitgangspunt is het waar mogelijk handhaven van de op het terrein voorkomende opgaande beplanting. Deze bepalen in zekere mate de schaal tussen bebouwing en het open gebied. Een nauwkeuriger inventarisatie van de beplanting is noodzakelijk om het geheel op waarde te schatten, waardevolle bomen dienen gehandhaafd te blijven, achterstallig onderhoud, waaronder het kappen van bomen zal noodzakelijk zijn om deze houtopstanden ook door de komende decennia te loodsen. Het perceel vraagt tevens om een goede aansluiting op het opener agrarisch gebied aan de zuidzijde. Kleinschalige ruimtes, al of niet omgeven door kavelgrens beplanting, vormen de schakel met het open landschap.

Water en hoogteligging

De sloten spelen een belangrijke rol in de waterhuishouding van het gebied, dat gekenmerkt wordt door veel kwelwater. Bestaande sloten blijven gehandhaafd. De sloot op de oostelijke kavelgrens krijgt flauwe oevers. In verband met het risico op 'piping' zal het terrein niet worden ontgraven t.b.v. nieuwe waterpartijen. □ De gewenste hoogteligging van de woning in relatie tot het profiel van vrije ruimte van de dijk heeft tot gevolg dat er hoogteverschillen in het terrein moeten worden overbrugd. De benodigde ophoging van het noordelijk deel van de kavel beperkt zich in belangrijke mate tot de buitenruimte van het huis. Dit krijgt vorm door middel van geleidelijke, terrasvormige overgangen naar het nieuwe maaiveld. De weide in het zuidelijk plandeel wordt vanaf de toegangsweg tot aan de insteek van het sloottalud in een vloeiende lijn geleidelijk opgehoogd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarin de locatie Kerkeinde 76a is gelegen, staat op de voorlopige lijst om aangewezen te worden als UNESCO-Werelderfgoed. Het rijksbeleid ten aanzien van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vastgelegd in "Panorama Krayenhoff, Linieperspectief". Dit is het plandocument dat de basis vormt voor bescherming en ontwikkeling van de Waterlinie. Behoud door ontwikkeling is hierbij het uitgangspunt. Hiertoe is een driedeling aangebracht in planologische regimes: 'open velden', 'verdichtingsvelden' en 'liniegezichten'.

Van belang voor dit bestemmingsplan is dat het plangebied zich in het oude inundatievlak ligt. Dit inundatievlak vormde in het verleden een inundatievlak van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit inundatievlak, de kom van de Uppelsepolder, lag voor het Werk aan de Bakkerskil uit 1878 en het Fort aan de Uppelse Dijk uit 1847 (fort Altena). Dit inundatievlak is aangeduid als 'open veld'. Het regime voor deze gebieden is erop gericht de landschappelijke openheid te behouden en te versterken. Factoren als rust, leegte, grondgebonden landbouw en vernatting staan er centraal.

3.2 Provinciaal beleid

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. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Het provinciaal beleid en de Verordening ruimte sluiten het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied in beginsel uit. Als gebruik wordt gemaakt van het Ruimte voor Ruimtebeleid kan worden afgeweken van deze regel. De ruimte-voor-ruimteregeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te

verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, dit in afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

De regeling geeft aan dat een passende locatie gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied. Aan de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen worden verder de volgende voorwaarden verbonden:

- de woning dient op een goede wijze landschappelijk te worden ingepast;
- er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- er dient voldaan te worden aan de nadere regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte-woningen.

Ten aanzien van de genoemde voorwaarden wordt het volgende opgemerkt. De locatie Kerkeinde 76a ligt volgens de Verordening Ruimte in het agrarisch gebied. Uit paragraaf 2.3 blijkt dat de nieuw geplande woning op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast. Van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling is geen sprake. In dit geval wordt op een open plek in het bebouwingslint aan het Kerkeinde één enkele woning toegevoegd, in combinatie met de sloop van een bestaande recreatiewoning. In een overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verkoop door de C.V. Ruimte voor Ruimte van een woningbouwkavel aan de initiatiefnemer.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling op Kerkeinde 76a in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Werkendam de Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het grondgebied van de gemeenten Aalburg, Woudrichem en Werkendam en vervangt de in 2004 vastgestelde StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena'.

De structuurvisiekaart duidt de locatie Kerkeinde 76a te Sleeuwijk aan als een gebied voor "Gemengde plattelandseconomie". In deze gebieden zijn volgens de structuurvisie mogelijkheden voor ontwikkelingen in de vorm van bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte, landgoederen en integratie stad en land als bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie, toegestaan, mits deze goed ingepast zijn in de groen-blauwe kwaliteiten op deze plek. Van oudsher kenmerken deze zones zich door een kleinschalig landschap, met daarin de bebouwingsconcentraties, buurtschappen, werkgebieden, kernen en landschappelijke eenheden. Ontwikkelingen die dit kleinschalig landschap versterken, kunnen op basis van deze structuurvisie doorgang vinden.

De voorgestane bouw van een woning op Kerkeinde 76a betreft een Ruimte voor Ruimte woning. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Derhalve is de nieuw geplande woning niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

4. Randvoorwaarden

4.1 Geluid

Kraaij Akoestisch Adviesbureau b.v. heeft een akoestisch onderzoek verricht in verband met de nieuwbouw van een woning aan de Kerkeinde 76a te Sleeuwijk. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. De Kerkeinde is zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Op grond van deze wet moet de geluidbelasting op de nieuwbouw, welke binnen de geluidzone van deze weg is gelegen, worden onderzocht.

Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek wordt geconcludeerd dat vanwege het wegverkeerslawaaï op de Kerkeinde de berekende geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning ten hoogste 48 dB bedraagt. Daarmee wordt de in de Wet Geluidhinder bepaalde voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Derhalve wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Kraaij Akoestisch Adviesbureau, d.d. 22 maart 2013, met nummer VL.1301.RO1. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de bouw van slechts één enkele woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Transport van gevaarlijke stoffen over het water vindt plaats over de Merwede en de Bergsche Maas. 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. Een berekening van het groepsrisico is uitsluitend nodig bij een bevolkingsdichtheid van meer dan 1500 pers/ha dubbelzijdig en 2250 pers/ha enkelzijdig. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk. Als gevolg daarvan neemt de personendichtheid niet of nauwelijks toe. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Deze vaarweg kent een Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 25 meter. Het voorliggende bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk buiten het PAG. Daarmee is het PAG niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bouw van een nieuwe woning op de locatie Kerkeinde 76a.

4.4 Bodem

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek aan de Kerkeinde 76a te Sleeuwijk uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek en het verkennend waterbodemonderzoek hebben tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond-, water- bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie alsmede de bestemmingsplanwijziging.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De waterbodemonderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie is onderzocht conform de onderzoeksinspanning "normale onderzoeksinspanning" (OLN).

De bovengrond bestaat uit sterk humeus, sterk zandig, zwak gleyhoudend klei. De ondergrond bestaat uit matig siltig, zwak gleyhoudend klei. Vanaf 1 m -mv bestaat de ondergrond bovendien uit sterk zandig klei. De waterbodemonderzoek bestaat uit een dunne sliblaag met een gemiddelde dikte van 5 centimeter. De onderliggende vaste waterbodemonderzoek bestaat uit sterk siltig, uiterst fijn zand. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd.

De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief, echter gezien het ontbreken van (noemenswaardige) zintuiglijk bodemvreemde bijmengingen wordt het onwaarschijnlijk geacht dat sprake kan zijn van (ernstige) bodemverontreiniging met asbest.

In de bovengrond zijn op het noordelijk terreindeel (locatie stabilisatielaag van de dijk) geen verontreinigingen aangetroffen. Op het zuidelijk gedeelte van het terrein zijn licht verhoogde gehalten van kobalt, nikkel, lood en zink aangetroffen. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel en PAK. Het verontreinigingspatroon komt overeen met de voor het gebied geldende achtergrondkwaliteit (klasse: wonen).

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en 1,2-dichlooretheen. De metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de verhoogde concentratie aan 1,2-dichlooretheen heeft Econsultancy geen verklaring. Opgemerkt wordt dat het een marginaal verhoogde concentratie betreft.

In de waterbodem zijn geen verontreinigingen aangetoond. Getoetst aan het besluit bodemkwaliteit (generiek kader) voldoet de waterbodem zowel voor de toepassing op de landbodem als voor de toepassing onder water aan de achtergrondwaarde. Uit de msPAF-toetsing blijkt dat de waterbodem kan worden verspreid over de aangrenzende percelen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenumen bestemmingsplanwijzigingen en de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in het rapport van Econsultancy met nummer 13013014, d.d. 5 april 2013. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Water

Het Kerkeinde is een primaire waterkering. De geplande locatie van de woning ligt binnen de kernzone van deze waterkering. Om die reden heeft informeel overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland over de situering van de woning ten opzichte van de dijk. Het waterschap kan instemmen met de voorgestelde situering van de woning. De kernzone van de waterkering wordt op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Door middel van vrijwaringszone zijn de beschermingszone en de vrijwaringszone van de dijk op de verbeelding weergegeven. Deze dubbelbestemming en deze vrijwaringszone hebben als doel om de belangen van de waterkering veilig te stellen.

Het Waterschap Rivierenland hanteert in het landelijk gebied als richtlijn dat wanneer er minder dan 1.500 m² aan verharding wordt toegevoegd, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. De als gevolg van de voorgestane woningbouwontwikkeling nieuw toe te voegen oppervlakteverharding bedraagt minder dan 1.500 m². Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren. In de regels is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van

werkzaamheden, niet zijde bouwwerken, noodzakelijk is als het verhard oppervlak meer bedraagt dan 1.500 m². In het kader van deze toetsing kan gezien worden welke compenserende maatregelen in dat geval noodzakelijk zijn.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een A-watgang. Deze watgang ligt buiten het plangebied. De beschermingszone van deze A-watgang ligt wel binnen het plangebied. Binnen het plangebied ligt eveneens een B-watgang, inclusief bijbehorende beschermingszone. Werkzaamheden in de watgang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. □ Een dergelijke beschermingszone dient ook als onderhoudsstrook langs de watgang, welke obstakelvrij is. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watgang vanaf de kant mogelijk gemaakt. De regels die voor deze stroken gelden vloeien voort uit de Keur van het waterschap.

Zoals in paragraaf 2.3 reeds is opgemerkt, kenmerkt het gebied zich door veel kwelwater. Mede om die reden blijven de bestaande sloten gehandhaafd. Verder voorziet het plan in de aanleg van een nieuwe waterpartij. Deze waterpartij is van belang voor de opvang van het kwelwater. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt het noordelijk deel van de kavel ter plaatse van de woning en de buitenruimte opgehoogd. Eveneens ter voorkoming van problemen met het kwelwater wordt de woning kruipruimteloos gebouwd.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de naastgelegen watgangen. Het vuilwater wordt geloosd op het ter hoogte van het plangebied aanwezige rioleringsstelsel. In de bestaande situatie wordt het afvalwater afkomstig van de recreatiewoning op het rioleringsstelsel geloosd. In de nieuwe situatie zal niet het afvalwater van de recreatiewoning, maar het afvalwater van de nieuw te realiseren woning op het riool worden geloosd. De hoeveelheid afvalwater zal daardoor in beperkte mate toenemen. Dit vormt, gelet op de capaciteit van het rioleringsstelsel, geen belemmering voor de realisatie van de woning. Verder zal, conform de uitgangspunten daarvoor van het waterschap, het hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Tevens wordt bij de bouw van de woning gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel.

4.6 Natuur

Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Om die reden heeft Econsultancy een quickscan uitgevoerd. De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en het Natura 2000-gebieden.

De resultaten van de quick scan zijn opgenomen in het rapport van Econsultancy, d.d. 29 maart 2013 met nummer 13013016. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ecologische Hoofdstructuur

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van de EHS. De onderzoekslocatie ligt wel in de nabijheid van een gebied behorend tot de EHS. Het meest nabijgelegen EHS-onderdeel bevindt zich aan de overzijde van de Kerkeinde, circa 40 meter ten noorden van de onderzoekslocatie. Het betreft EHS water/Bovenmerwede en de aangrenzende uiterwaarden.

De onderzoekslocatie is niet gelegen in of direct aangrenzend aan een onderdeel dat behoort tot de EHS. Het meest nabijgelegen EHS-onderdeel bevindt zich aan de overzijde van de Kerkeinde, circa 40 meter ten noorden van de onderzoekslocatie. Het betreft EHS water/ Bovenmerwede en de aangrenzende uiterwaarden. Voor de EHS geldt dat de ingreep op de onderzoekslocatie geen invloed zal hebben op de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren. Verstoring op de EHS door geluid, licht is door de ingreep op de onderzoekslocatie niet aan de orde. Het is niet te verwachten dat, gelet op de kleinschaligheid van de ingreep, door externe werking een aantasting zal plaatsvinden van de EHS in de omgeving.

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Biesbosch, bevindt zich op circa 2,5 kilometer afstand ten zuidwesten van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied, de Biesbosch is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, niet aan de orde.

Quickscan Flora- en faunawet

Bij de quickscan flora en fauna is in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingscategorieën. Vervolgens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Broedvogels en vleermuizen zijn soortgroepen uit de strengste beschermingscategorie. Voor de overige soortgroepen is de beschermingsstatus afhankelijk van de soort. Uit de quickscan is gebleken dat voor alle onderzochte soortgroepen geen nader onderzoek noodzakelijk is en geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Uitzondering op deze conclusie vormt de soortgroep vleermuizen. De recreatiewoning op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomen op de onderzoekslocatie zijn geïnspecteerd op het voorkomen van geschikte holtes waarin vleermuizen kunnen verblijven, deze zijn niet aangetroffen. De quickscan geeft onvoldoende bruikbare gegevens over de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie. Hierdoor is het mogelijk dat er overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot vleermuizen. Een aanvullend onderzoek is daarom noodzakelijk om de functie van de recreatiewoning voor vleermuizen te kunnen vaststellen.

Aanvullend vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan zijn in de periode van juni tot eind september 2013 in totaal vijf aanvullende veldbezoeken uitgevoerd om te bezien om vast te stellen wat functie van de recreatiewoning voor vleermuizen. De resultaten van dit aanvullende vleermuizenonderzoek zijn verwoord in het rapport van Econsultancy, d.d. 12 november 2013 met nummer 13045502. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit dat onderzoek is naar voren gekomen dat de recreatiewoning mogelijk een functie heeft als paarverblijf voor één mannetje ruige dwergvleermuis. Aanwezigheid van een verblijfplaats is ondanks onderzoek niet aangetoond, maar is op basis van waarnemingen ook niet met zekerheid uit te sluiten. Uit voorzorg zou men er vanuit kunnen gaan dat er in de recreatiewoning wel een paarverblijfplaats van een ruige dwergvleermuis aanwezig is.

Voor de voorgenomen ingreep, het slopen van de woning en het realiseren van een nieuwe woning, dient gelet op de resultaten van het vleermuizenonderzoek een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Tevens dienen enkele mitigerende maatregelen te worden getroffen om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen. Dit project biedt goede mogelijkheden om de mitigerende maatregelen toe te passen. De verwachting is dat een ontheffing van de Flora- en faunawet zonder problemen verleend zal worden. De mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning kappen bomen

Naar verwachting worden in het kader van de landschappelijke inpassing enkele bomen gekapt. Voor deze werkzaamheden is een omgevingsvergunning benodigd. Aangezien deze bomen geen bijzondere natuur- of landschapswaarden hebben, is het een reële verwachting dat deze vergunning wordt verleend. Binnen het voorstel voor de landschappelijke inpassing zijn mogelijkheden om te kunnen voldoen aan een eventueel aan een dergelijke vergunning verbonden herplantplicht.

4.7 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

De locatie van de beoogde woning heeft volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Werkendam een middelhoge archeologische verwachting. In dat geval is volgens de Nota Archeologie Land van Heusden en Altena bij ingrepen met een groter oppervlak dan 100 m² archeologisch onderzoek verplicht.

Econsultany heeft op de locatie Kerkeinde 76a een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het in dit kader uitgevoerde bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de ligging van het plangebied op de oeverwal van de Merwede stroomgordel de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in het noorden van het plangebied en de afwezigheid van archeologische indicatoren, kan op basis van het uitgevoerde onderzoek worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, kan op basis van

de resultaten van het booronderzoek worden bijgesteld naar laag voor alle perioden. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Derhalve vormt archeologie geen obstakel voor de realisatie van de geplande woning.

Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek bestaat geen aanleiding om in het voorliggende bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen om (mogelijke) archeologische waarden te beschermen.

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn weergegeven in de rapportage van Econsultancy d.d. 3 april 2013, rapportnummer 13013015. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.8 Cultuurhistorie

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Doel daarvan is om het erfgoed een plaats geven in de ontwikkeling van Brabant. De meeste recente versie van deze kaart dateert uit 2010.

Een deel van het Werkendamse buitengebied, waaronder de locatie Kerkeinde 76a, valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant binnen het Cultuurhistorische Landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit betreft een landschap van 'provinciaal cultuurhistorisch belang'.

Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Het provinciaal cultuurhistorisch belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Dit belang heeft ook zijn vertaling gekregen in de Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte is in opgenomen dat de kernkwaliteiten van dit erfgoed beschermd moeten worden in bestemmingsplannen. De kernkwaliteiten van het Cultuurhistorische Landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn: samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.

Voor het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie hebben Gedeputeerde Staten in 2004 het Linieperspectief vastgesteld (Panorama Krayenhof). Volgens het ontwikkelingsprogramma van dit perspectief komt het gebied in aanmerking voor "groene en rode verdichting". De realisering van een nieuwe woning op de locatie Kerkeinde 76a is daarmee niet in strijd.

Historische geografie

Volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart hebben het Kerkeinde en de Kwelkade een waarde ten aanzien van historische geografie. Het Kerkeinde heeft een 'hoge waarde', terwijl de Kwelkade een 'redelijk hoge waarde' heeft. Deze waarden worden als gevolg van het geplande bouwplan niet aangetast. De ligging van deze historisch-geografische lijnen wordt namelijk niet veranderd.

4.9 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Kwelkade, via de bestaande in- en uitrit voor de recreatiewoning. Op deze wijze is de locatie adequaat ontsloten. De kavel is met een auto niet bereikbaar via het Kerkeinde.

Op de locatie bevindt zich reeds een recreatiewoning, die een reeds een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft. Nu deze recreatiewoning wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gerealiseerd, zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de nu bestaande situatie enigszins toe nemen. Dit levert voor de omliggende infrastructuur geen problemen op.

Op het perceel is voldoende ruimte om de voor de nieuwe woning benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. Het inrichtingsvoorstel voorziet in de aanleg van 6 parkeerplaatsen.

4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens dient in geval van een woningbouwontwikkeling te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Het Kerkeinde is een dijklint waaraan verschillende bedrijven zijn gevestigd. Voornamelijk betreft het de bedrijven zoals die zijn gevestigd op het bedrijventerrein De Hoef. Om die reden kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. In de omgeving van de locatie bevindt zich een aantal bedrijfslocaties, die mogelijk relevant zijn voor de bouw van de woning aan de Kerkeinde 76a. De tabel op de volgende bladzijde bevat daarvan een overzicht.

Adres	Omschrijving bedrijfsactiviteiten	SBI 2008	Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Hoef 12-15	groothandel in zand, grind en grond	46735	3.2	50 meter	Ca. 300 meter
	aannemersbedrijf in sloopwerken	41, 42, 43	3.1	30 meter	Ca. 300 meter
	aannemersbedrijf in grond-, weg- en waterbouw	41, 42, 43	3.1	30 meter	Ca. 300 meter
	op- en overslag van bouw- en sloopafval	4677	3.2	30 meter	Ca. 300 meter
	inzamelen en verwerken (op- en overslag) van bedrijfsafval	4677	3.2	50 meter	Ca. 300 meter
	handelsbedrijf in bouwmaterialen die vrijkomen bij sloop en overige grove bouwmaterialen	4677	3.2	50 meter	Ca. 300 meter
	stalling en verhuur van landbouwwerktuigen, grondverzetmachines en afvalcontainers, overig materieel en containers	773	3.1	30 meter	Ca. 300 meter
Hoef 16	groothandelsbedrijf in bouwmaterialen	4673	3.1	30 meter	Ca. 150 meter
Kerkeinde 80a	scheepsbouw, scheeps-afbouw en scheepsreparatie activiteiten (geluidszoneringsplichting)	301, 3315	5.1	- 250 meter i.v.m. geluid - 50 meter i.v.m. geur en stof	Ca. 50 meter

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering voor gemengd gebied. Uitzondering daarop vormt het scheepsbouwbedrijf op Kerkeinde 80a. Volgens de brochure geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 250 in verband met geluid. Deze afstand wordt niet gehaald. Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied 2007” ligt rondom het bedrijventerrein De Hoef een zone industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder. De 50 dB(A)-contour van deze zone ligt buiten het plangebied van de nieuw geplande woning. Als gevolg van de aanwezigheid van de zone industrielawaai is geborgd dat het geluid afkomstig van het scheepsbouwbedrijf het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan niet onevenredig aantast. Om deze reden kan in dit geval afgeweken worden van de richtafstand voor geluid van het scheepsbouwbedrijf.

In de omgeving van het bedrijventerrein De Hoef bevindt zich een groot aantal woningen op kortere afstand van de bedrijfslocaties dan de geplande woning op Kerkeinde 76a. De bestaande woningen leveren reeds beperkingen op voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven. De nieuwe woning leidt daarom niet tot extra beperkingen voor deze bedrijven.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen bouw van een woning op de locatie Kerkeinde 76a.

5. Juridische toelichting

5.1 Algemeen

De opzet van de regels en de verbeelding van voorliggende bestemmingsplan is gelijk aan het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, zoals dat van 8 september tot en met 8 november 2012 ter inzage heeft gelegen. Dit betekent de formulering en terminologie uit het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

De regels zijn opgebouwd uit 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het navolgende wordt nader op de inhoud van deze hoofdstukken ingegaan.

5.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk van de regels bevat de inleidende regels. Ten eerste zijn dat de begripsbepalingen in artikel 1. Het tweede artikel bevat de wijze van meten.

5.3 Bestemmingen

Wonen

De locatie Kerkeinde 76a te Sleeuwijk wordt volgens voorliggend bestemmingsplan bestemd voor Wonen. De woonbebouwing is vastgelegd in een bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw c.q. de woning worden gebouwd. In het bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De initiatiefnemer heeft met de gemeente middels de gesloten exploitatie-overeenkomst de afspraak gemaakt dat deze wordt gesloopt voordat met de werkzaamheden voor de nieuwe woning wordt begonnen. Om deze afspraak ook in het bestemmingsplan te borgen, is de regels de bepalingen opgenomen dat, mocht op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning de recreatiewoning nog aanwezig zijn dat het bevoegd gezag dan aan de te verlenen omgevingsvergunning de voorwaarde verbindt dat de werkzaamheden ten behoeve van de bouw nieuwe woning niet eerder mogen aanvangen nadat de recreatiewoning op het perceel is verwijderd.

Volgens de regels mag er alleen een vrijstaande woning worden gebouwd. De maximale inhoud van een hoofdgebouw is in de regels vastgelegd. De toegestane inhoud is bepaald op maximaal 1.500 m³. Deze maat is bepaald op basis van de inhoud van de geplande woning, waarbij een eventuele toekomstige uitbreiding mogelijk wordt gemaakt.

De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De woning dient te worden afgedekt met een kap van tenminste 30 graden en ten hoogste 60 graden. Een kap voegt zich immers goed in het landelijk gebied.

Bij de woning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Hieronder worden tevens aan- en uitbouwen begrepen. Deze oppervlakte is in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, waarin bij woonpercelen met een oppervlakte van meer dan 700 m² een oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan die 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt tot een oppervlakte van maximaal 100 m². De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt in onderhavige situatie bijna 5.000 m², als gevolg waarvan een oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen toelaatbaar is.

Middels een afwijking kan onder voorwaarden de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 150 m². De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter.

Bijgebouwen dienen tenminste 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Voor het realiseren van erkers kan onder voorwaarden worden afgeweken van deze regel. Eveneens is in het plan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bijgebouwen gelijk met de voorgevellijn te kunnen realiseren. Ook hiervoor gelden bepaalde voorwaarden. Door de genoemde hoogte- en situeringsregels wordt de ondergeschiktheid van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw gewaarborgd.

Voorkomen dient te worden dat na realisatie van de nieuw geplande woning twee woningen op het perceel blijven. Om dit in het bestemmingsplan te waarborgen, is in de gebruiksbepalingen bepaald dat het verboden is om werkzaamheden in verband met de bouw van een nieuwe woning uit te voeren zolang op het bouwperceel een recreatiewoning aanwezig is. Dit betekent dat weliswaar een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de nieuwbouw van de woning. Met de feitelijke werkzaamheden voor deze nieuwe mag echter niet worden gestart zolang de bestaande recreatiewoning nog op het perceel de bestaande recreatiewoning nog aanwezig is.

De woning en de bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Een beroep of bedrijf aan huis kan worden toegestaan na een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen. Daarom mag maximaal 45 m² vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen hiervoor worden gebruikt. Uitsluitend beroepen en bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Horeca en detailhandel zijn niet mogelijk. Voorts mag het beroep of bedrijf uitsluitend worden uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van de woning is.

Conform het gemeentelijk beleid daarover, bevatten de regels een afwijkingsbevoegdheid om in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen een bed en breakfast mogelijk te maken. Voor de toepassing van deze bevoegdheid gelden onder andere restricties ten aanzien van de oppervlakte van deze voorziening en het aantal gasten in deze voorziening. Tevens mag de voorziening geen hinder en/of parkeer- en verkeersoverlast tot gevolg hebben. De verschillende voorwaarden zijn gebaseerd op het gemeentelijke beleid ten aanzien van bed en breakfast-voorzieningen.

Verder is een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van een bijgebouw bij de woning voor mantelzorg. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouwmogelijkheden. De reguliere bouwmogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. Om woningsplitsing uit te sluiten is

opgenomen dat de oppervlakte die ten behoeve van mantelzorg mag worden gebruikt niet meer dan 60 m² mag bedragen en dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weer intrekt, indien de noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere verstening van het buitengebied leiden, hetgeen ongewenst is, want ook bij deze woning zijn dan weer eigen bijgebouwen mogelijk.

In de woonbestemming is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning verharding aan te brengen met een oppervlakte van meer dan 1200 m². Vergunning kan alleen worden verleend als aangetoond dat het aanbrengen van verharding in een dergelijke omvang geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen in dat verband voorwaarden worden verbonden. Gedacht moet dan met name worden aan voorwaarden ten aanzien van het nemen van watercompenserende maatregelen.

De regels voor de woonbestemming bevatten een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening om de situering of de vorm van het bouwvlak te veranderen. Bij toepassing van deze bevoegdheid moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is aantal voorwaarden aan het toepassen van de bevoegdheid verbonden.

Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering

In het voorliggende bestemmingsplan is één dubbelbestemming opgenomen, te weten de dubbelbestemming voor de waterkering (Waterstaat-Waterkering). Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de kernzone van de dijk en heeft als doel de belangen van de waterkering te beschermen. Voor de uitvoering van (bouw)werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming, welke zijn toegestaan volgens de onderliggende woonbestemming, dient er afstemming met het waterschap plaats te vinden, voordat hiervoor vergunning kan worden verleend.

5.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels opgenomen. Ten eerste betreft dat de anti-dubbeltelregel in artikel 5. In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 6 bevat de algemene bouwregels. Dit betreft een bepaling voor ondergrondse bebouwing. Deze moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf worden gesitueerd. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken. Verder is in artikel 6 een bevoegdheid opgenomen voor het bevoegd gezag om nadere eisen te stellen ten aanzien de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, wanneer dit noodzakelijk is in verband de waarden van de gronden, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de verkeersveiligheid.

Artikel 7 bevat de regels voor de op de verbeelding weergegeven vrijwaringszone in verband met de dijk. De beschermingszone en de vrijwaringszone van de dijk. De betreffende regels voldoen aan de eisen die het waterschap daaraan stelt. In de beschermingszone (vrijwaringszone-dijk 1) mag alleen conform de onderliggende bestemming worden gebouwd als het waterschap daarmee instemt. De vrijwaringszone (vrijwaringszone dijk 2) heeft slechts een attentiefunctie.

In artikel 8 zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering; □ Het bouwen van bouwwerken voor kleinschalige nutsvoorzieningen;
- het bouwen van gebouwen op een kleinere afstand van de naar de weg gekeerde bouwgrens of bestemmingsgrens;
- het bouwen van gebouwen op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.

5.5 Overgangs- en slotregels

De overgangsregels in artikel 8 betreffen de verplichte overgangsregels voor bouwen en gebruik zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 10 bevat de slotbepaling met de naam van het bestemmingsplan en de datum van vaststelling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Werkendam geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de herziening van het bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van een exploitatie-overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Tevens het plan voor de landschappelijke inpassing onderdeel uitmaken van deze overeenkomst, zodat juridisch geborgd is dat deze uitvoering aan dit plan wordt gegeven.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

Initiatiefnemer heeft op 25/26 september 2012 een overeenkomst gesloten met de C.V. Ruimte voor Ruimte. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over verkoopt door de C.V. Ruimte voor Ruimte een woningbouwkwartel aan de initiatiefnemer. Op 11 november 2013 heeft de directie van Ruimte voor Ruimte II C.V. onder nummer 724 een Certificaat Bouwtitel verstrekt voor de locatie Kerkeinde 76a te Sleenwijk. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwttitel.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure

Omdat een wijzigingsplan een ruimtelijk plan betreft, kan de inspraakverordening van toepassing zijn. Gelet op het feit dat het om een ontwikkeling gaat op één individueel perceel en het feit dat initiatiefnemer reeds overleg heeft gehad met de eigenaren/bewoners van aangrenzende percelen, wordt een inspraakprocedure in dit geval niet noodzakelijk geacht.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. Van het Waterschap Rivierenland en de provincie Noord-Brabant zijn reacties ontvangen. Deze reacties zijn onderstaand samengevat en van een antwoord voorzien.

1. Waterschap Rivierenland

Samenvatting	Antwoord
Om een veilige dijk voor de toekomst te kunnen garanderen, zijn er nieuwe concept leggers en dwarsprofielen voor dit dijktraject opgesteld. Voor toekomstige bouwplannen betekent dit dat er achter de bouwgrans moet worden gebouwd. Voor het toegezonden plan Kerkeinde 76a zou	Het is niet de bedoeling om de woning dicht bij de woning te realiseren dan reeds gepland. Daarnaast is op 12 december 2013 een aanvraag om watervergunning aangevraagd voor de bouw van de woning op beoogde locatie.

dit betekenen dat er op grotere afstand van de dijk moet worden gebouwd dan nu is voorzien. Omdat recent nog vooroverleg met het waterschap heeft plaatsgevonden en deze ontwikkelingen op dat moment niet in beeld waren, kan het waterschap onder de volgende voorwaarden instemmen met de huidige bouwlocatie van de nieuwe woning: - de geplande bouwlocatie is gebaseerd op de gemaakte afspraak dat er buiten de kemzone van de waterkering gebouwd wordt. Op de nieuwe concept legger is de kemzone ten opzichte van de huidige legger smaller geworden. Dat betekent niet dat er dichterbij de dijk mag worden gebouwd; - de watervergunning voor het bouwplan moet dit kalenderjaar (2013) nog worden aangevraagd.	Aan door het waterschap gestelde voorwaarden ten aanzien van de afstand van de woning tot de dijk wordt derhalve voldaan.
Het waterschap heeft voor de uitwerking van de terreininrichting een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten genoemd. De volgende punten uit het landschappelijk inpassingsplan zijn strijdig met de genoemde voorwaarden en/of het beleid van Waterschap Rivierenland: - voetgangerstrap over het dijktaalud; - aanberming aan de dijk ten behoeve van een voorziening voor kort parkeren; - waterpartij.	Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap zijn de voetgangerstrap, de voorzieningen voor het parkeren aan de dijk en de waterpartij uit het inrichtingsplan verwijderd.
Het waterschap kan instemmen met het verflauwen van de oevers van bestaande watergangen, mits de huidige bodemhoogte gehandhaafd blijft. Voor het aanbrengen van beplanting en bomen in de buurt van de dijk gelden regels. De beplanting moet conform waterschapsbeleid worden aangebracht. Dit zal in het kader van de watervergunningprocedure worden getoetst.	Voor het aanbrengen van beplanting en bomen wordt waar noodzakelijk een vergunning bij het waterschap gevraagd.
☐ De regels voor de waterkering zijn niet aangepast naar vigerend beleid. Op basis van nieuwe regelgeving moet de kemzone van de dijk een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' krijgen; de beschermingszone en buitenbeschermingszone krijgen op de verbeelding voortaan een vrijwaringszone.	De regels en verbeelding zijn conform de aanwijzingen van het waterschap aangepast.

Verzocht wordt om de nieuwe systematiek te volgen bij het bestemmen van de waterkering. Voor dit dijktraject is een nieuwe (concept) legger opgesteld. Verzocht wordt om de nieuwe zoneringen aan te houden voor de verbeelding van het bestemmingsplan.	
---	--

2. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting	Antwoord
Nieuwbouw van woningen wordt in artikel 11.1. van de Verordening Ruimte in algemeenheid uitgesloten. De Verordening stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen agrarisch gebied en al dan niet gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kan voorzien in de nieuwbouw van een woning waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat (art. 11.2 en 11.4). Nu ter plaatse geen sprake is van een zoekgebied stedelijke ontwikkeling is artikel 11.4 niet toepasbaar en biedt alleen artikel 11.2 (Regels voor ruimte-voor-ruimte-kavels) mogelijkheden. □ Uit de verantwoording dient te blijken dat is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels. Een getekende overdracht bouwtitel is aan de provincie samen met het voorontwerp plan ter beschikking gesteld. Deze bouwtitel is bij de provincie nog onbekend. Daarmee dat nog niet verzekerd is dat aan de nadere regels inzake ruimte-voor-ruimte-kavels is voldaan. Het plan is daarom nog in strijd met artikel 11.2 lid 2 sub b van de Verordening.	Op 11 november 2013 heeft de directie van Ruimte voor Ruimte II C.V. onder nummer 724 een Certificaat Bouwtitel verstrekt voor de locatie Kerkeinde 76a te Sleeuwijk. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Met de verstrekking van dit certificaat bestaat duidelijkheid over de aanwezigheid van de bouwtitel. Derhalve is het plan niet in strijd met de Verordening Ruimte.

Geconcludeerd wordt dat het gehouden vooroverleg geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Vaststellingsprocedure

Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Concreet houdt dit in dat het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken gedurende 6 weken ter inzage liggen. Tevens wordt het ontwerpplan en de daarbij behorende stukken tijdens deze termijn elektronisch beschikbaar gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging is het voor belanghebbenden mogelijk om bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpplan naar voren te brengen.

Bijlagen

Voorstel landschappelijke inpassing

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Quick scan flora en fauna

Vleermuizenonderzoek

Archeologisch onderzoek