

Bestemmingsplan Westerhei, Nieuwendijk

Gemeente Werkendam

Bestemmingsplan

Westerhei, Nieuwendijk

Gemeente Werkendam

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

september 2010

Vastgesteld:

28 september 2010

Projectgegevens:

TOE02-WER00010-01A

REG02-WER00010-01A

SVB01-WER00010-01A

TEK02-WER00010-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0870.03BP1014Westerhei-VA01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Locatie in groter verband	5
2.2	Locatie en directe omgeving	6
2.3	Verkeer	6
3	Beleidsaspecten	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Planbeschrijving	19
4.1	Relatie met de omgeving	19
4.2	Visie op hoofdlijnen	19
4.3	Verkavelingsplan	20
4.4	Verkeer en parkeren	23
4.5	Duurzame ontwikkeling	25
5	Planologische en milieuhygiënische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Geluid (wegverkeerslawaaï)	27
5.3	Luchtkwaliteit	28
5.4	Externe veiligheid	28
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	29
5.6	Flora en fauna	32
5.7	Archeologie	33
5.8	Cultuurhistorie	33
5.9	Water	33
5.10	Kabels en leidingen	40

6	Juridische aspecten	41
6.1	Het juridische plan	41
6.2	Planregels	41
6.3	Bestemmingen	42
7	Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	45
7.1	Financieel	45
7.2	Maatschappelijk	45

Separate bijlagen:

- Rapport luchtkwaliteitsonderzoek uitbreiding Nieuwendijk, Regionale Milieudienst West-Brabant, 20 maart 2006
- Inventariserend archeologisch onderzoek gemeente Werkendam, diverse locaties, BAAC b.v., april 2005, kenmerk: 05.015
- Natuuronderzoek gemeente Werkendam, onderzoeksgebied Westerhei te Nieuwendijk, Staro Bos- en natuurbeheer, april 2006
- Voortoets Natuurbeschermingswet 1998, Staro Bos- en natuurbeheer, januari 2007, kenmerk: P061130
- Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond bv, april 2006, kenmerk: 20060452/HB00
- Aanvullend bodemonderzoek achter Kildijk 27 en 30 te Nieuwendijk, Geofox-Lexmond bv, mei 2006, kenmerk: 20060922_B/DVIS
- Verkennend bodemonderzoek kadastrale percelen T2133 en 2052 Ippelseweg (ong.) te Nieuwendijk, Verhoeven Milieutechniek B.V., 20 april 2010, kenmerk: B10.4183
- Asbestbodemonderzoek achter Kildijk 27 en 30 te Nieuwendijk, Geofox-Lexmond bv, mei 2006, kenmerk: 20060922_A/DVIS
- Beeldkwaliteitplan Westerhei te Nieuwendijk, BRO b.v., juni 2007, kenmerk: 209x00156.030746_3
- Riolerings- en waterhuishoudkundigplan, AGEL adviseurs, 19 mei 2010, kenmerk: 20090431
- Inspraak Ruimtelijke Plannen, vooroverleg, inspraak en zienswijzen
- Rapport Akoestisch Onderzoek Westerhei te Nieuwendijk, Croonen Adviseurs, 11 februari 2010, kenmerk RA001-WER00010-01a
- Geurberekening, AGEL adviseurs, 27 januari 2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

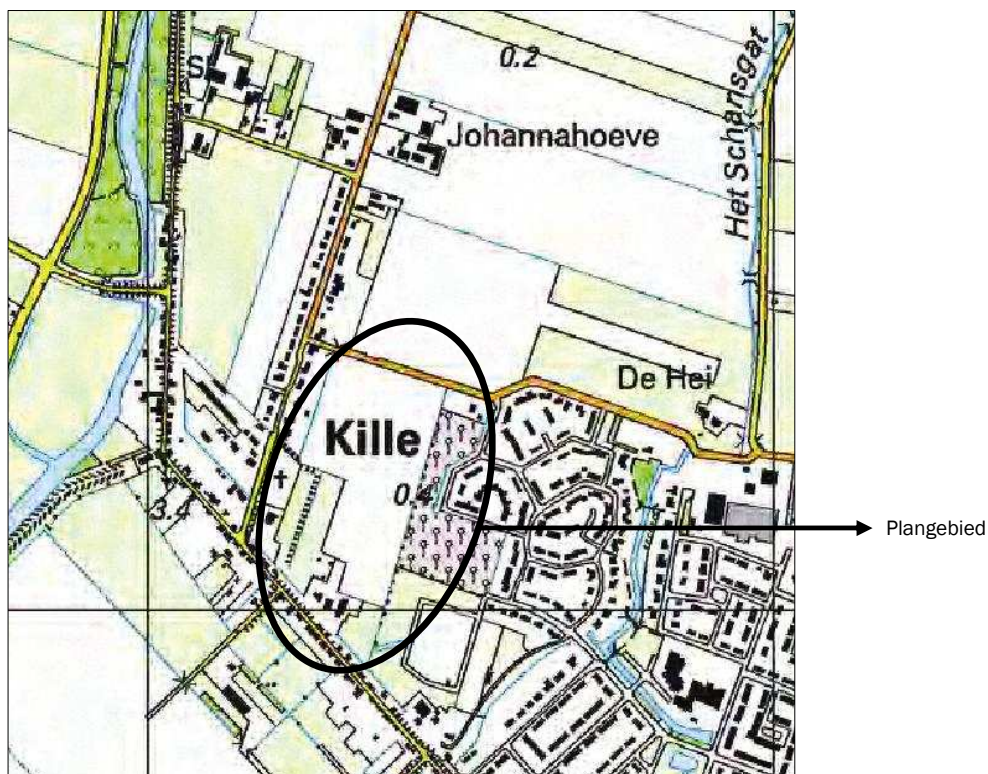
De gemeente Werkendam heeft ten noordwesten van de kern Nieuwendijk het nieuwe woongebied 'Westerhei' gepland. De realisatie van dit woongebied past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Nieuwendijk' en 'De Hei II'. Een herziening van deze bestemmingsplannen is derhalve noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van deze vigerende bestemmingsplannen.

1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken binnen het plangebied.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (Westerhei) ligt ten noordwesten van de kern Nieuwendijk, tussen het buurtschap 'Kille' en de bestaande woonwijk 'De Hei'. Buurtschap Kille is in de loop der jaren in de kern Nieuwendijk opgenomen. De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)

De Ippelseweg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Het plangebied wordt in oostelijke richting (globaal) begrensd door de Singel en een volkstuinencomplex. In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door (achter)erven van woningen liggend aan de Kildijk en in westelijke richting wordt het plangebied begrensd door de (achter)erven van woningen liggend aan de Zandsteeg en een begraafplaats. De begrenzing van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Begrenzing plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende twee bestemmingsplannen:

- 1 'Kern Nieuwendijk', vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 30 september 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 januari 1998.
- 2 'De Hei II', vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 1 september 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 december 1992.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

De voorliggende toelichting op en de regels van het bestemmingsplan zijn samengevoegd. De verbeelding is separaat bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

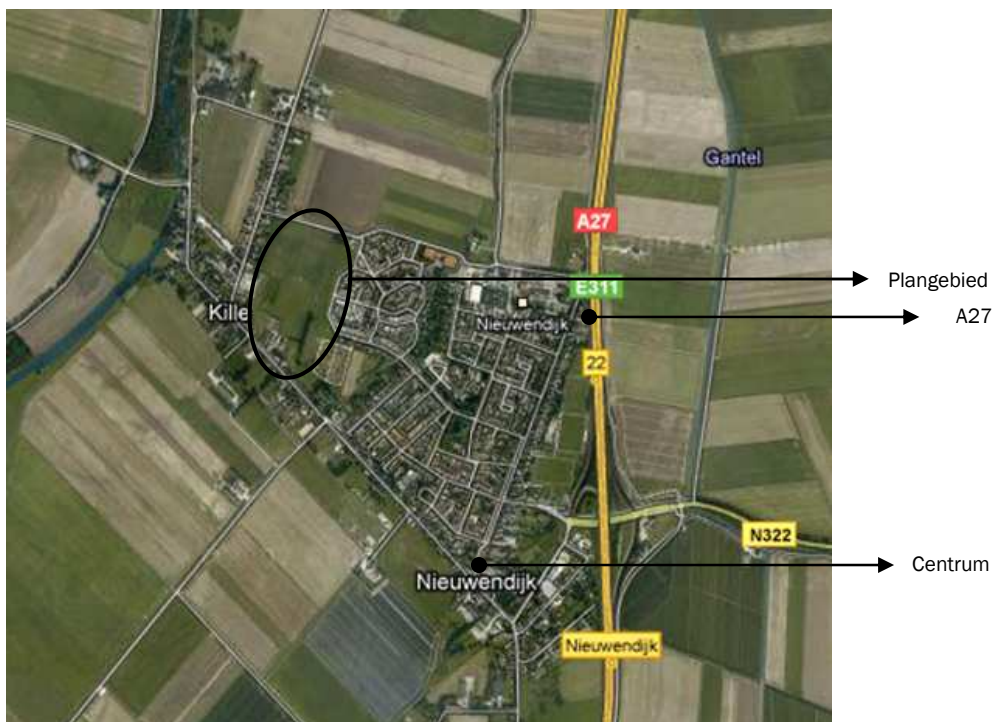
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Locatie in groter verband

Het plangebied ligt in ten noordwesten van de bebouwde kom van Nieuwendijk. Nieuwendijk telt ongeveer 3.500 inwoners en is, ondanks de nabijheid van de kernen Werkendam en Sleeuwijk, sterk gericht op het eigen centrum.

De kern is ontstaan aan een kenmerkend landschappelijk element; de noord-zuid verloopende 'nieuwe dijk', aangelegd als tweede zeewering. Het fraaie contrast tussen binnendijs gebied met dorpsbebouwing en het open landschap 'buitendijs' is één van de bijzondere kwaliteiten van het dorp. De dijk maakt een sterke slinger op de plaats waar de dijk de Alm (en de oeverwal van de Alm) kruist. Het knooppunt met gemaal en karakteristieke bebouwing was in vroeger tijden een belangwekkende plek met een haventje aan de Bleeke Kil. Hoewel het de havenfunctie verloren heeft, is het nog steeds een intrigerende plek in het dorp.

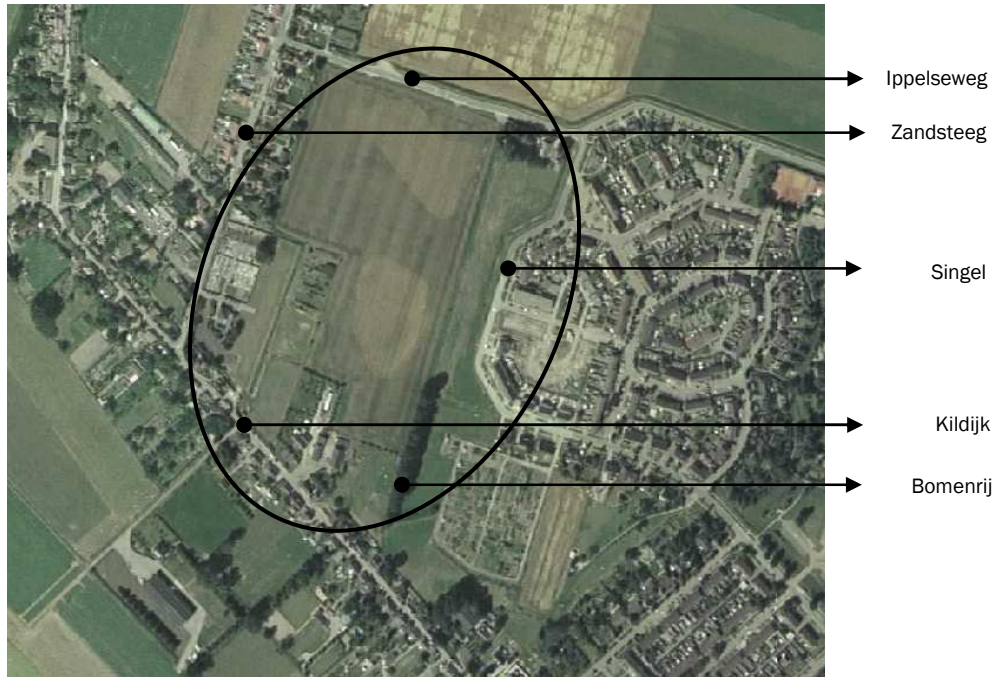
Van oorsprong bestond een knooppunt (vlak naast de doorsteek Alm – Bleeke Kil) ter plaatse van de aanduiding op de Rijksweg. Dit knooppunt is de kern van het dorp. Uitleg van het dorp vond (in de tweede helft van de 20^e eeuw) plaats aan weerszijden van de Rijksweg. De A27 is door zijn nabije ligging zowel een positieve (zeer goede ontsluiting) als negatieve (geluidhinder, sluisverkeer, begrenzing) factor.



Luchtfoto Nieuwendijk (plangebied staat globaal aangegeven)

2.2 Locatie en directe omgeving

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit agrarische gronden. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de meest recente uitbreidingswijk van Nieuwendijk 'De Hei'. De ligging in de oksel van de Kildijk, de bomenrij en de begraafplaats aan de Zandsteeg zorgen ervoor dat het gebied een besloten ligging kent. Enkel naar de noordzijde (aan de Ippelseweg) grenst het gebied aan het (agrarisch) buitengebied.



Luchtfoto huidige situatie (plangebied staat globaal aangegeven)

2.3 Verkeer

De uitbreidingswijk van Nieuwendijk wordt gerealiseerd ten noordwesten van het centrum van de kern. De directe verbindingen met het woongebied van de kern zijn voornamelijk gericht op De Hei. De Ippelseweg zal de noordelijke ontsluiting vormen, deze verbindt de kern Nieuwendijk met de Zandsteeg.

Nieuwendijk is door middel van een eigen aansluiting op de Rijksweg A27 uitstekend ontsloten op het nationale verkeerswegennet. Vanaf het viaduct van de A27 heeft de kern tevens een directe verbinding met de voor het Land van Heusden en Altena zeer belangrijke ontsluitingsweg N322. Via deze weg is op korte afstand in het oosten de kern Almkerk te bereiken. Aan de noordzijde is Werkendam door middel van de Kildijk/Zandsteeg eveneens op korte afstand bereikbaar.

Het openbaar vervoer bestaat in Nieuwendijk uit de buurtbus. Deze verbindt de kern met onder meer carpoolplaats 'De Tol' van waaruit met de Interliner de steden aan de A27 (Utrecht, Oosterhout en Breda) gemakkelijk te bereiken zijn.

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Er wordt gekeken naar het Rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden en is de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingetrokken. Een van de belangrijkste wijzigingen is dat Gedeputeerde Staten van de provincie geen goedkeuring meer verleend aan bestemmingsplannen. Daarnaast bindt het rijksbeleid alleen het Rijk en het provinciaal beleid alleen de provincie. Indien de gemeente bestemmingsplannen vaststellen die het rijksbelang en provinciaal belang raken wordt aan de gemeente gevraagd daarmee rekening te houden. Om te voorkomen dat per 1 juli 2008 het rijksbeleid en provinciaal beleid zou komen te vervallen is in de Invoeringswet Wro bepaald dat de planologische kernbeslissingen van het Rijk en de streekplannen van de provincie na 1 juli 2008 de status van Rijksstructuurvisie respectievelijk provinciale structuurvisie hebben.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorblik naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. Hiervoor zijn in de Nota Ruimte generieke regels opgenomen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw woongebied aansluitend op de bestaande bebouwing in de kern Nieuwendijk. Deze ontwikkeling sluit aan op het bundelingsbeleid opgenomen in de Nota Ruimte.

Behalve generieke regels, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, creëert het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang, de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur, ook waarborgen om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die rijksbemoeienis noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimtevragende functies. In de meer landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven, die voortkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap.

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de gebieden en netwerken die vallen onder de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden.

De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uitgezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van de kern Nieuwendijk. De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe dat in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder is verdeeld.

3.2.2 Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant zet zich in voor de ruimtelijke kwaliteit van Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Er zijn twee principes die voor de provincie leidend zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Dat is op de eerste plaats het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaand bebouwd gebied voor nieuwe functies. Als er wel nieuwe ruimte nodig is, dient deze ruimtelijke ontwikkeling een impuls te geven aan het landschap. Op de tweede plaats is dat het belang van en de focus op regionale afstemming.

De provincie streeft naar gevarieerde en kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus. Ze zijn veilig, van menselijke maat en hebben krachtige identiteiten.

Op dit moment is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening nog niet vastgesteld en vormt derhalve nog geen provinciaal beleid. De provincie Noord-Brabant zal de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 1 oktober 2010 vast stellen.

3.2.3 Verordening Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet geeft de provincie meer invloed op het gebied van ruimtelijke ordening. Eén van de nieuwe instrumenten waar de provincie dankzij de Wro over beschikt, is de provinciale verordening ruimte. Met deze verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's.

De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen, fase 1 en fase 2. Fase 1 is op 23 april 2010 vastgesteld.

Het streven naar zuinig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. De Verordening ruimte vereist dat zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking.

Het plangebied is op de beleidskaart aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De realisatie van Westerhei is derhalve mogelijk.

3.3 Regionaal beleid

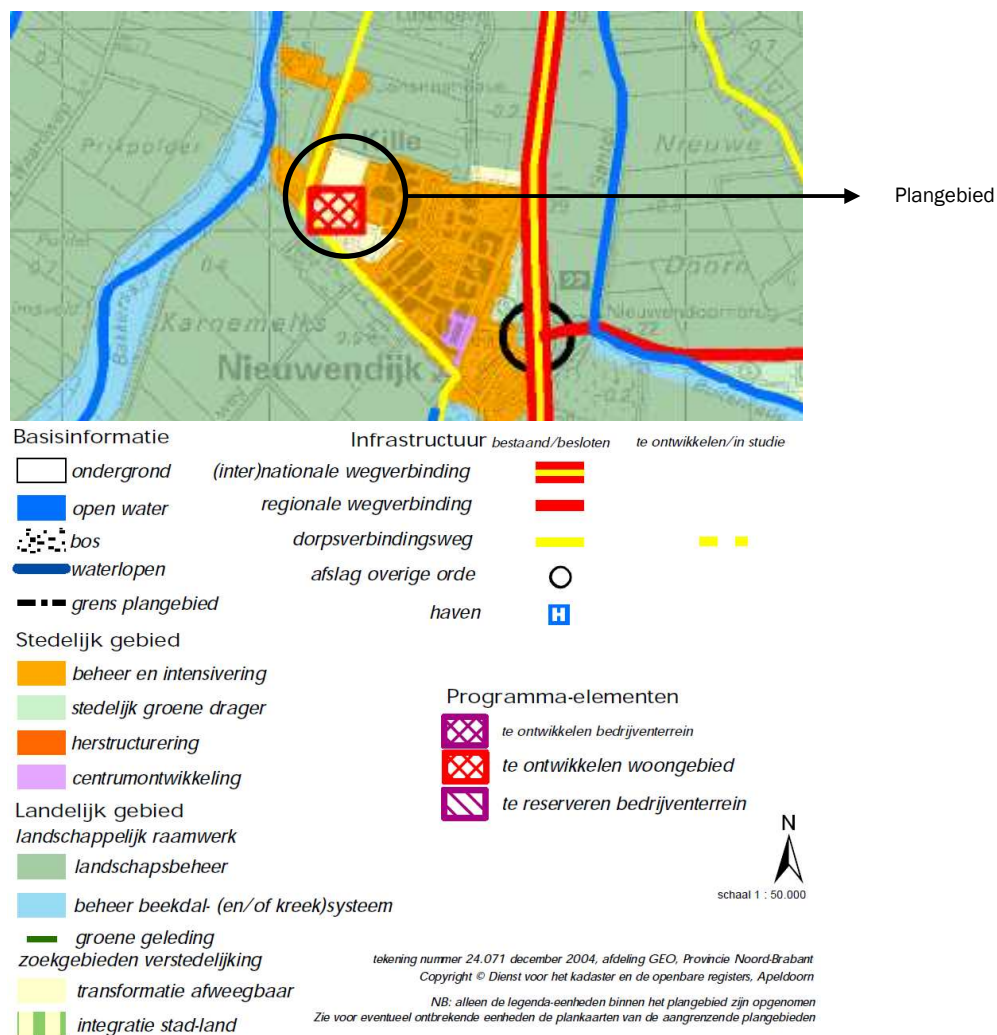
3.3.1 Uitwerkingsplan Land van Heusden en Altena

In het Uitwerkingsplan, dat door Gedeputeerde Staten op 21 december 2004 is vastgesteld, is op basis van de 'lagenbenadering' in beeld gebracht waar ruimte gevonden kan worden voor woningbouw en bedrijvigheid.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn vastgelegd en beschreven in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Het bestaand stedelijk gebied vervult in het Uitwerkingsplan een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

Het plangebied is op het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld aangeduid als 'te ontwikkelen gebied'. In deze gebieden is het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik ten behoeve van wonen afweegbaar als wordt voldaan aan de voorwaarden:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vijf leidende principes uit de Interimstructuurvisie (zie paragraaf 3.2.1).



Uitsnede uit de kaart behorende bij het Uitwerkingsplan (bron: Provincie Noord-Brabant, 2004)

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden buiten bestaand stedelijk gebied geldt een compensatieplicht. Dit houdt in dat de realisering van nieuwe uitbreidingsgebieden gepaard dient te gaan met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrand-zones). Deze verplichting geldt ook voor het nieuwe woongebied 'Westerhei'.

In de 'Handreiking inzake uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie.

De gemeenteraad heeft op 7 februari 2006 besloten tot het instellen van een groen-fonds in het kader van de rood-met-groen-koppeling.

De gemeenteraad heeft hierbij bepaald het fonds te voeden met € 2,00 per m² vanuit de gronden die de gemeente verkoopt voor stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Het is de bedoeling het fonds te benutten voor het realiseren van extra groen en water binnen de woningbouwlocaties.

In het plangebied 'Westerhei' wordt in het kader van de rood-met-groen-koppeling een deel van het watertekort binnen de kern Nieuwendijk opgelost, gezien de aanleg van een grote waterpartij. Per brief van 27 april 2006 is het één en ander aan Gedeputeerde Staten nader toegelicht.

3.3.2 Gebiedsplan Wijde Biesbosch

Naar aanleiding van de Reconstructiewet concentratiegebieden, die in april 2002 in werking is getreden, zijn voor delen van Noord-Brabant reconstructieplannen opgesteld. In West-Brabant geldt de Reconstructiewet niet. Voor dit gebied is besloten tot een vergelijkbaar plan en proces. De gemeente Werkendam maakt onderdeel uit van het gebied Wijde Biesbosch. Het Gebiedsplan Wijde Biesbosch is een globaal plan, waarin land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, recreatie en toerisme en cultuurhistorie integraal worden benaderd.

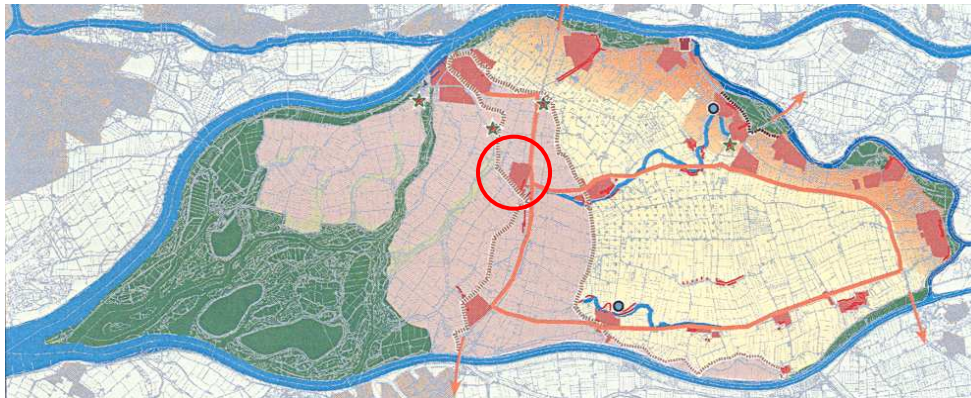
Een onderdeel van het Gebiedsplan Wijde Biesbosch vormt de Ambitiekaart. Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'te ontwikkelen woongebied' opgenomen. Het betreft een gebied groter dan 5 ha waarbinnen woningbouw voorzien is.

3.3.3 StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena'

Op 27 september 2004 is door de gemeenteraad van Werkendam de StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' vastgesteld. Deze StructuurvisiePlus is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenten Aalburg, Woudrichem en het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch. Er worden drie doeleinden nagestreefd:

- Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.
- Vernieuwing en afstemming van het ruimtelijk beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie.
- Het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

De ruimtelijke kwaliteit van het Land van Heusden en Altena is verbeeld in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Dit structuurbeeld is een geabstraheerde globale duiding, gebaseerd op beschrijvingen (kwaliteiten) van de ondergrond, de netwerken en de occupatie.



Plankaart StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena

De visie die op basis van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is opgesteld, geeft invulling aan twee doelen: de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het inpassen van nieuwe programma's. Deze doelen worden op een thematische wijze doorvertaald naar een overkoepelende ontwikkelingsstrategie voor het gehele gebied. Uiteindelijk is het streven naar deze ruimtelijke meerwaarde doorvertaald naar beleidskeuzen op het niveau van de kernen.

De afweegbare ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen is aangegeven op het structuurbeeld op basis van contouren. Het plangebied is hierbij aangeduid als zoekruimte voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied sluit hierop aan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Kwalitatief beleidskader woningbouw 2005-2015

De nota 'Kwalitatief Beleidskader woningbouw 2005-2015' bevat een verkenning ten behoeve van het te voeren woningbouwbeleid van de gemeente Werkendam.

De nota vormt de basis voor het formuleren van kwalitatieve uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. Verschillende invalshoeken worden met elkaar in verband gebracht om tot één samenhangend beleidskader te komen. Het betreft de volgende invalshoeken:

- 1 Doelgroepen.
- 2 Koop/huur.
- 3 Woningtypen/kwaliteitseisen.

Ad 1 Tot 2015 dienen in de woningproductie 118 ouderenwoningen in woonzorgcomplexen en 15 zelfstandige ouderenwoningen te worden gerealiseerd. Voor het zogenaamde clusterwonen en begeleid/beschermd wonen moet een ruimtelijke reservering plaatsvinden (deze tellen niet mee in het woningbouwcontingent). Voor ouderen zonder zorgvraag en niet-ouderen met een functiebeperking moeten tot 2015 353 nieuwe levensloopwoningen worden gerealiseerd.

- Ad 2 In de kern Nieuwendijk dient een evenredig deel van de vrijgekomen huurwoningen als koopwoningen te worden toegewezen aan starters. Doorstroming in de woningmarkt is zeer belangrijk. Dit is te stimuleren door in de nieuwbouwsector de passende woningen te bouwen voor doorstromers. Vooral de bouw van ouderenwoningen en overige koopwoningen in midden- en bovensegment stimuleren de doorstroming.
- Ad 3 Aan de te bouwen woningen dienen naast eisen met betrekking tot de doelgroep en de verhouding koop/huur ook eisen gesteld te worden die bepalend zijn voor de ruimtelijke/architectonische en de bouwtechnische kwaliteit. Te onderscheiden zijn de volgende aspecten:
- grondgebonden/niet grondgebonden;
 - duurzaam bouwen;
 - aanpasbaar bouwen/levensloopwoning.

Onderhavig bestemmingsplan omvat de realisatie van een nieuw woongebied. Met de realisatie van dit woongebied wordt zo veel mogelijk aangesloten op de bovengenoemde kwalitatieve uitgangspunten.

3.4.2 Groenstructuurplan

In 1998 is door de gemeente Werkendam een Groenstructuurplan (afgekort: GSP) vastgesteld. Dit plan bevatte de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen. Inmiddels is in 2009 opnieuw een Groenstructuurplan vastgesteld. Immers, in de afgelopen periode van tien jaar zijn er, bijvoorbeeld op het gebied van omgaan met het milieu en de relatie met water, nieuwe inzichten ontstaan.

In het groenstructuurplan is per kern aangegeven hoe aan de verschillende thema's van het structuurplan concreet invulling kan worden gegeven. Voor Nieuwendijk zijn concreet 9 aandachtspunten verwoord.

Hiervan zijn de volgende punten van belang voor de ontwikkeling van het plangebied:

- behoud en herstel van de boomstructuur op de Ippelseweg;
- kansen voor natuurvriendelijke oevers,
- integraal ontwerp aansluitend op overige groene dorpsruimten;
- vergroten van de ruimtelijke en ecologische samenhang en het watersysteem in openbare dorpsruimten.

In de planontwikkeling zal aan deze aandachtspunten (verbeterpunten) invulling gegeven worden. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

3.4.3 Waterplan 2008-2015

Bij de zorg voor het water zijn diverse afdelingen van de gemeente Werkendam en het waterschap Rivierenland betrokken. Water trekt zich natuurlijk niets aan van de bestuurlijke grenzen en de taakverdeling die tussen betrokken beheerders is overeengekomen.

Voor een goed en kosteneffectief waterbeheer (dat is afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente) is een goede afstemming en samenwerking tussen de gemeente en het waterschap dan ook een absolute voorwaarde. Om deze samenwerking vorm te geven hebben de gemeente Werkendam en het waterschap Rivierenland een gemeenschappelijk waterplan ontwikkeld voor de vijf kernen in de gemeente Werkendam: Werkendam, Sleeuwijk, Nieuwendijk, Hank en Dussen. Het Waterplan Werkendam 2008-2015 is in november 2007 vastgesteld door de raad van de gemeente Werkendam. Er is tevens een Uitvoeringsprogramma Waterplan 2008-2015 vastgesteld. Aan het einde van deze paragraaf wordt globaal op de inhoud van het uitvoeringsprogramma ingegaan.

Het hoofddoel van het gemeentelijke waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. In het waterplan worden concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave (kwantiteit en kwaliteit) en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden. Belangrijke neven doelstellingen zijn:

- Het afstemmen van waterbeleid binnen en buiten de gemeente, zodat de stedelijke wateropgaven gerealiseerd worden tegen de laagst maatschappelijke kosten.
- Het vergroten van het maatschappelijk bewustzijn van water; daartoe worden bij de uitvoering van het plan waar mogelijk bewoners betrokken.
- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging en de doorwerking daarvan in de ruimtelijke ordening en (meerjaren)begrotingen van beide partijen. Kosteneffectiviteit en laagst maatschappelijke kosten zijn hierbij voorwaarde.

In Nieuwendijk zijn in het bestaande watersysteem geen knelpunten maar ligt wel een wateropgave bij 'niet afwentelen'.

Binnen de kern is echter geen ruimte voor extra wateroppervlak, daarom wordt gezocht naar een locatie aan de rand van de kern. De maatregelen zijn echter kostbaar, terwijl uit de uitgevoerde kosten-batenanalyse blijkt dat de baten zeer beperkt zijn. De wateropgave kan ook worden gerealiseerd door het watersysteem in de kern te koppelen aan het nieuwe watersysteem in Westerhei, waar wel ruimte is voor extra waterberging. Hiermee wordt ook de doorstroming en aanvoer van water binnen de kern verbeterd.

In het Uitvoeringsprogramma van het Waterplan zijn verscheidene maatregelen met betrekking tot de omgang met water in de kern Nieuwendijk opgenomen. Een gedeelte van deze maatregelen betreft het aanleggen van natuurvriendelijke oevers langs bestaande waterlopen en vijvers (onder andere langs de Alm en vijver aan de Vijverstraat). Daarnaast zijn maatregelen geformuleerd die gericht zijn op het vergroten van de waterbergingscapaciteit en afvoer van het water in het gebied. Tevens wordt aangegeven dat een nieuwe verbinding in het watersysteem gerealiseerd dient te worden in verband met de ontwikkeling van het plangebied.

3.4.4 Woningbouwprogramma

Tot 2015 mag de gemeente Werkendam in de verschillende kernen in totaal circa 1.000 woningen bouwen. Ongeveer de helft daarvan zal gerealiseerd worden in uitbreidingsgebieden. De resterende woningen moeten conform provinciaal beleid worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Door de gemeenteraad zijn in december 2003 zowel de uitbreidingslocaties als de inbreidingslocaties voor de 1.000 woningen vastgesteld. Hierbij zijn de volgende uitbreidingslocaties per kern vastgesteld:

- Zandweide (Dussen).
- Nieuwe Banne (Sleeuwijk).
- De Roode Camer (Hank).
- Werkense Polder II (Werkendam).
- Westerhei (Nieuwendijk).

De raad heeft de locaties vastgesteld op voorstel van het college. Het voorstel van het college is met name gebaseerd op ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena'.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan dat Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij B.V., heeft ontwikkeld, dient als basis.

4.1 Relatie met de omgeving

Het nieuwe woongebied 'Westerhei' komt te liggen aan de noordwestzijde van de kern Nieuwendijk, tussen de bestaande dorpsrand en de linten langs de Kildijk en Zandsteeg. De locatie is op dit moment in gebruik als akker-/weiland en aan drie zijden omsloten door bebouwing(slinten). De noordzijde wordt begrensd door de Ippelseweg met daarachter een weids open polderlandschap.

De bereikbaarheid van het plangebied is op dit moment goed. De locatie ligt aan de centrale ontsluitingsweg van het dorp, de Singel. Langs de Singel liggen naoorlogse woonwijken en maatschappelijke functies van Nieuwendijk. Langs de Singel wordt de realisatie van een andere (nieuwe) maatschappelijke functie voorbereid. Er wordt een zogenaamde LANS-voorziening gerealiseerd. LANS staat voor Longstay, Ambulante ondersteuning, Noodopvang en Shortstay. Deze LANS-voorziening is reeds vergund.

Aan de Zandsteeg ligt op dit moment een begraafplaats. De geplande uitbreiding van de begraafplaats grenst aan het plangebied. Een ander bijzonder element nabij de locatie is het volkstuinencomplex van moestuinvereniging Ons Laant. Bij de (start van de) planvorming van woongebied Westerhei is niet uitgegaan van (mogelijke) woningbouw op het terrein van de moestuinvereniging 'Ons Laant'. Reden ook waarom tijdens de informatiebijeenkomsten en presentatie van de plannen van Westerhei zowel medio 2005 alsook in januari 2006 geen aandacht geschonken is aan mogelijke woningbouw op het aangrenzende terrein van de moestuinvereniging.

Inmiddels heeft de moestuinvereniging haar eigendom verkocht aan woningstichting Laan van Altena. Gezien deze ontwikkeling en de ligging van het land van de Moestuinvereniging (ingeklemd tussen de Griendstraat, de Kildijk, de te realiseren uitbreiding Westerhei en de Singel) zal deze locatie vroeg of laat worden bestemd voor woningbouw. Inmiddels zijn de omwonenden van het plangebied (via een informatieavond) alsook de overige inwoners van de gemeente Werkendam (via de gemeentelijke website en de media) geïnformeerd over het feit dat het terrein van de moestuinvereniging op korte of lange termijn zal worden bestemd voor woningbouw.

4.2 Visie op hoofdlijnen

Kern van de visie voor de uitbreiding van Nieuwendijk is het creëren van verschillende ruimtes met elk een eigen identiteit. Er is een aantal duidelijke aanknopingspunten in en rond de locatie om deze identiteiten vorm te geven.

Nieuwendijk is de laatste decennia in westelijke richting gegroeid. De ontsluitingsweg de Singel neemt hierbij een centrale positie in. Langs deze weg zijn woonwijken en maatschappelijke functies gerealiseerd. Het plangebied ligt tussen de Singel en de begraafplaats aan de Zandsteeg. Gesteld kan worden dat het plangebied de ruimtelijke beëindiging vormt van de Singel in westelijke richting. Daar is op geanticipeerd door het realiseren van een besloten hof.

Het plan heeft een behoorlijke wateropgave, bestaande uit waterretentie voor enerzijds de ontwikkeling van het plangebied zelf en anderzijds voor een deel van de rest van de kern Nieuwendijk. Deze wateropgave wordt opgepakt als een kans om een fraai en aantrekkelijk woonmilieu te maken rondom een waterplas. De waterplas heeft een behoorlijke maat en geeft daarmee lucht in de reeks van uitbreidingen in westelijke richting.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt door een groen-blauwe zone de morfologische scheiding tussen de dijk(lint) en de woonwijk gewaarborgd en verduidelijkt. Een rij populieren vormt de overgang tussen de bebouwing aan de dijk en de bestaande akkers.

4.3 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan kenmerkt zich door een grote centrale ruimte met daaromheen verschillende herkenbare plekken. Deze grote ruimte vormt een reactie op de bestaande westelijke dorpsrand van Nieuwendijk (de Hei I en II). De bestaande dorpsrand zal samen met nieuw te realiseren bebouwing de wand vormen rond een grote waterplas. Deze ruimte wordt doorgetrokken tot aan de beide auto-ontsluitingen van het plan; een aansluiting op de Ippelseweg aan de noordkant en een aansluiting op de Singel aan de zuidoostkant van het plangebied. Aan de ontsluiting op de Singel wordt een appartementengebouw gerealiseerd in deels drie lagen en deels vier lagen. Dit bebouwingsaccent markeert het begin van de waterplas en zo de nieuwe wijk. Parkeren ten behoeve van de bewoners van dit appartementencomplex zal zoveel mogelijk onder het gebouw op maaiveldniveau plaatsvinden.

Aan de noordzijde van de waterplas wordt ook een appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw is opgebouwd uit drie bouwlagen en op de hoek vier bouwlagen. De appartementen hebben een terras op het zuiden, gelegen aan de waterplas. Een brede groene zone is gelegen tussen het appartementengebouw en het water. In deze zone ligt een wandelpad; auto's kunnen aan deze zijde niet komen. Onder het gebouw bevindt zich een halfverdiepte parkeergarage. De overige parkeerplaatsen bevinden zich op maaiveld in het hofje aan de noordzijde van het gebouw. Het gebouw heeft een onderdoorgang naar deze parkeerplaatsen, zo ontstaat een relatie tussen de waterplas en het hofje ten noorden van het appartementengebouw. Het appartementengebouw vormt tezamen met Wooncomplex de Singel (reeds vergund) de noordelijke wand van de waterplas.



Verkavelingsplan Westerhei (bron: AGEL Adviseurs)

Aan het ten noorden van het appartementengebouw gelegen hofje staat een aantal rijwoningen, gelegen aan een plantsoen met speelmogelijkheden. Het hofje wordt ontsloten met een brug over het water vanaf een aftakking op de Ippelseweg. Aan dit water staan twee vrijstaande woningen. Deze hebben een terras aan het water en markeren de entree van de wijk vanaf de Ippelseweg.

De Ippelseweg wordt begeleid door zowel twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen, aansluitend qua type en stijl op de bestaande woningen aan de Ippelseweg. De bestaande boerderij op de hoek Ippelseweg/de Singel vormt hierop een verbijzondering qua uitstraling.

Ten noordwesten van de waterplas is een cluster woningen gelegen. De vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen worden ontsloten door een interne lus. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en op straat.

Ten zuidwesten van de waterplas staat een mix van type woningen. Deze woningen hebben een wat hogere goot, waardoor voldoende massa gevormd wordt om de ruimte te 'vangen'. Deze woningen hebben deels parkeergelegenheid op eigen terrein. Deels zal ook op maaiveld geparkeerd worden. Dit gebeurt dan in een brede groenstrook aan de voorzijde van de woningen. Deze strook is flexibel in te richten, afhankelijk van de parkeerbehoefte. Daarnaast ligt ten westen van de waterplas een openbare parkeerplaats.

De Singel wordt in westelijke richting beëindigd door een besloten (driehoekig) hof. Dit hof wordt gevormd door een besloten wand van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen en biedt ruimte aan speelplekken, groen, maar ook voldoende parkeerplaatsen.

Ten westen van het hof ligt een begraafplaats. Ten behoeve van bereikbaarheid in geval van calamiteiten en eventuele toekomstige ontwikkelingen is besloten een opening te laten in de westelijke wand van het hof. Via deze opening is de begraafplaats te bereiken.

Richting de Kildijk staat een rij met bomen. Door zijn hoogte zijn de bomen erg kenmerkend in het agrarische open landschap. Deze bomenrij wordt opgepakt als een kans om woningen rondom te situeren. Zo ontstaat een ruimte met daarin bomen. De rij met bomen zal op termijn vervangen worden door een nieuwe bomenrij. In dit plantsoen staan niet alleen bomen, maar ligt ook een slootje. Dit slootje staat in verbinding met het oppervlaktewater in de bestaande kern. De vrijstaande particuliere woningen aan de Singel worden doorgezet rond de bomenrij. Hierdoor ontstaat een continu beeld vanaf de entree van de wijk bij de Singel. Bovendien sluit dit type woning en de uitstraling ervan goed aan bij de dijkwoningen aan de Kildijk.

Indien de locatie waar momenteel de volkstuinten zijn gelegen, wordt ontwikkeld, zullen hier naar verwachting vrijstaande woningen aan de rand (oost- en westrand) komen die aansluiten op de bebouwing aan de zuidkant van de Singel en daarmee ook op de bebouwing rondom de bomenrij.

Tussen de mogelijk te realiseren woningen op het terrein van de Moestuinvereniging en de bestaande woningen aan de dijk wordt een groenzone aangelegd waarin ook voldoende ruimte is om de benodigde wateroppervlakte te realiseren. Deze garandeert een geleidelijke overgang tussen de dijk en de nieuwe wijk.

4.4 Verkeer en parkeren

Onderstaand uittreksel uit het verkavelingsplan geeft aan waar en in welke hoeveelheden parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn in Westerhei.

Aan de noordoostzijde van het plangebied liggen de straten de Singel en de Ippelseweg. Het nieuwe woongebied heeft een auto-ontsluiting op de Singel en op de Ippelseweg. Deze aftakkingen zijn 30 km-zones en ontsluiten de verschillende plekken binnen het plan.

Aan de noordzijde van de waterplas wordt een wandelpad gemaakt, in combinatie met de voetpaden aan de Singel en de zuidwestzijde van plas wordt het rondje rondom de waterplas compleet. Er wordt ook gestreefd naar de aanleg van een langzaamverkeersverbinding vanuit het plangebied naar de Kildijk.

Indien op het terrein van de Moestuinvereniging wordt gebouwd, zal ontsluiting naar alle waarschijnlijkheid plaatsvinden via een nieuwe aansluiting op de Singel (noordkant) en naar de Griendstraat (in het verlengde van de Prinses Irenelaan). De huidige toegang tot het terrein van de Moestuinvereniging zal worden gebruikt als ontsluiting voor langzaam verkeer.

In het totale plan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, met als uitgangspunt 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in het openbaar gebied. Een oprit op eigen terrein is gerekend als 1 parkeerplaats. Een oprit waarbij twee auto's naast elkaar kunnen worden opgesteld, is gerekend als 2 parkeerplaatsen.

In het plangebied komen 148 woningen, waarvan 39 appartementen. De 39 appartementen krijgen allemaal een eigen parkeerplek in de parkeerkelder of op maaiveld onder het gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn niet meegenomen op de navolgende afbeelding. Daarnaast komen er in het plan 29 aaneengebouwde woningen. Deze woningen hebben geen parkeermogelijkheid op eigen terrein.



Openbare parkeerplaatsen in Westerhei

Dit alles betekent dat er maximaal $148 + 29 = 177$ parkeerplaatsen moeten komen in het openbare gebied. Zoals op de navolgende afbeelding aangegeven komen er in het openbare gebied 180 parkeerplaatsen. Hierdoor is er een overschot van 3 parkeerplaatsen.

4.5 Duurzame ontwikkeling

Voor de inhoudelijke afweging of een ontwikkeling te beschouwen is als duurzaam, gebruikt de gemeente de 'ladder van Werkendam':

- Waar *mogelijk* investeren in een duurzame ontwikkeling.
- Waar *nodig* (extra) waarborgen van leefbaarheid.
- Waar *wenselijk* aandacht voor landschappelijke en ecologische inpassing.
- Integrale afweging binnen financiële kaders voor gemeente, burgers en marktpartijen.

Duurzaam

Het plangebied wordt zo ingericht en vormgegeven dat er een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van natuurlijke bronnen en kwaliteiten en het beschermen van de natuurlijke omgeving. Bovendien wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkelingsmogelijkheden van toekomstige generaties. Bijvoorbeeld waar het gaat om het zuinig omgaan met en hergebruik van grondstoffen of het gebruik van duurzame energiebronnen. Het laatste ook in relatie met de klimaatbescherming. Belangrijke thema's zijn duurzaam bouwen, energie en waterbeheer.

Als het gaat om duurzame ontwikkeling en woningbouw zullen vooral de volgende milieuthema's prioriteit moeten krijgen:

- klimaat en energie (energiebesparing en gebruik duurzame energiebronnen);
- grond- en bouwstoffen (gebruik hernieuwbare grondstoffen/voorkomen uitputting);
- bodem en water (voorkomen verontreinigingen, integraal waterbeheer);
- afvalbeheer (afvalpreventie en terugdringen grondstofgebruik);
- natuur en groen (gebruiks- en belevingswaarde nu en in de toekomst).

Leefbaar

Het uitgangspunt is dat in het plangebied de leefbaarheid wordt gewaarborgd. Door de wijze waarop de locaties worden ingericht en worden beheerd.

Als het gaat om het centraal stellen van de leefbaarheid zullen in Werkendam vooral de volgende milieuthema's prioriteit moeten krijgen:

- voorschriften en handhaving (reguleren leefbaarheidsaspecten in de woonomgeving);
- groenbeheer (hoe netjes moet het zijn?);
- afval en zwerfvuil (hoe schoon moet het zijn?);
- gezondheid (luchtkwaliteit, binnenmilieu, veiligheid etc.);
- milieueducatie (hoe bewust moeten burgers zich zijn van deze vragen?).

Inpasbaar

Wat moet de belevingswaarde van het plangebied zijn, mede in relatie tot de overgang naar het landelijk gebied? Moeten water en groen bijvoorbeeld doorlopen in de wijken? Welke kansen biedt dit voor het behoud en versterken van de ecologische en landschappelijke kwaliteit? Wat wordt het dorpsgezicht? Welke aandacht moet er zijn voor gezichtsbepalende elementen?

Als het gaat om het versterken van de ecologische en landschappelijke kwaliteit zullen vooral de volgende milieuthema's prioriteit moeten krijgen:

- water;
- natuur en groen;
- milieueducatie.

De ontwikkeling in het plangebied laat zich het best omschrijven door het begrip identiteit. In het plan is een aantal kenmerkende ruimtes aanwezig. Zo is de waterplas fors van omvang en daardoor erg herkenbaar. Ook het hof en de ruimte rond de populierenrij hebben elk een eigen sfeer en identiteit. Door deze herkenbaarheid kunnen mensen zich identificeren met hun directe woonomgeving en dat bevordert de binding en betrokkenheid van de bewoners.

Haalbaar

Het spreekt voor zich dat de ambities vooral ook realistisch moeten zijn. Realistisch wil niet alleen zeggen concreet, maar ook voor de samenleving acceptabel en betaalbaar. De vierde trede is dan ook de toetssteen voor de haalbaarheid.

Het kostenaspect is daarbij een belangrijke factor, zowel voor de gemeente als voor de marktpartijen en de burgers. Het gaat daarbij niet –en vaak juist niet– alleen om de initiële kosten bij de realisatie. Het gaat ook om de kosten voor beheer, onderhoud en gebruik.

Er moet, zij het binnen de door de gemeente gestelde kaders, voldoende ruimte zijn voor eigen ontwikkeling en eigen invulling door bewoners, maatschappelijke organisaties, instellingen en marktpartijen.

Deze vierde trede op de 'Ladder van Werkendam' is niet het sluitstuk, maar loopt als het ware als een rode draad door het afwegingsproces heen en komt dus bij ieder van de behandelde treden aan de orde.

5 Planologische en milieuhygiënische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit beleidsmatig en ruimtelijk/functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende planologische (milieukundige) aspecten toelaatbaar. In dit hoofdstuk worden de volgende planologische aspecten nader in beeld gebracht: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en water. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek, april 2006, Geofox-Lexmond bv (gemeente Werkendam, Sectie S, nr. 2356, 2309 en 2050).
- Aanvullend bodemonderzoek achter Kildijk 27 en 30 te Nieuwendijk, Geofox-Lexmond bv, mei 2006, kenmerk: 20060922_B/DVIS.
- Verkennend bodemonderzoek kadastrale percelen T2133 en 2052 Ippelseweg (ong.) te Nieuwendijk, Verhoeven Milieutechniek B.V., 20 april 2010, kenmerk: B10.4183.
- Asbestbodemonderzoek achter Kildijk 27 en 30 te Nieuwendijk, Geofox-Lexmond bv, mei 2006, kenmerk: 20060922_A/DVIS.

Uit de resultaten en conclusies van de bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling oplevert.

5.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen mogelijk gemaakt in het noordwesten van de kern Nieuwendijk in de omgeving van de Kildijk, Zandsteeg, Ippelseweg, Singel en de Griendstraat. Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient echter aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Kildijk, Zandsteeg, Ippelseweg, Singel en de Griendstraat, de te projecteren woningen ruimschoots voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 46 dB vanwege de Singel.

Vanwege de acceptabele akoestische situatie is er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake van een goede ruimtelijke ordening en daardoor zijn er geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen vanwege de Kildijk, Zandsteeg, Ippelseweg, Singel en de Griendstraat.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het onderhavig bestemmingplan betreft de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Door het RMD is voor dit woongebied in maart 2006 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plangebied in een gebied ligt waar in de bestaande situatie geen sprake is van overschrijding van het 24-uurgemiddelde grenswaarde voor fijn stof. De realisatie van het plan zal niet leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit op de locatie. Het plan zal wel leiden tot een (beperkte) verslechtering van de luchtkwaliteit langs de route van het verkeer van en naar het plangebied, maar in 2009 en daarna vindt geen overschrijding van de grenswaarde plaats. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.4.2 Risicovolle inrichtingen

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Blijkens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen (bedrijven).

5.4.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 1996). Hierin is beschreven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportassen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.4 Leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen relevante leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.5 Conclusie

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van leidingen.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

Het plangebied ligt aan de rand van de kern nabij het open buitengebied. In dit buitengebied liggen enkele agrarische bedrijven. Om te beoordelen of de geurhinder vanwege agrarische bedrijven (veehouderijen) een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij.

Indien voor een diercategorie geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object de volgende afstanden: binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Gemeente Werkendam heeft er vooralsnog voor gekozen om geen quickscan, gebiedsvisie of geurverordening op te stellen. Dit betekent dat een veehouderij in de gemeente Werkendam de volgende (individuele) geurbelasting mag veroorzaken:

- 2 ouE/m³ op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom;
- 8 ouE/m³ op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Aan de Zandsteeg 57, ten noorden van het plangebied, ligt een varkenshouderij. Ten aanzien van deze varkenshouderij heeft een geurberekening plaatsgevonden (Agel Adviseurs). Bij deze berekening is uitgegaan van twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen:

- 1 is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- 2 wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Ad 1: Uit de geurberekening is voorts gebleken dat op de grens van het plangebied geen overschrijding van de geurnorm van 2 ouE/m³ plaatsvindt oftewel ter plaatse van het nieuwe woongebied kan een goed woon- en verblijfklimaat qua geur gegarandeerd worden.

Ad 2: Naast een acceptabel geurniveau is het ook van belang dat de omliggende veehouderij, door de toevoeging van nieuwe woningen, niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Op grond van artikel 3, lid 1 onder c van de Wgv wordt een milieuvergunningaanvraag voor bijvoorbeeld uitbreiding van de geurbelasting of uitbreiding van het aantal dieren bepaald op basis van de omliggende woningen. Tussen het nieuwe woongebied en de veehouderij staan reeds meerdere woningen. Deze woningen zijn maatgevend voor de voorgrondbelasting die de veehouderij mag produceren. De realisering van nieuwe woningen in het plangebied heeft derhalve geen invloed op de mogelijkheden van de in het buitengebied aanwezige veehouderij. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De vraag is, kan voor het nieuwe woongebied een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden	
Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009	

De VNG-publicatie heeft voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gediend.

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied één niet-agrarische bedrijf, die gekarakteriseerd kan worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving.

Tabel: Niet-agrarische bedrijvigheid			
nr.	adres	soort bedrijf	cat. *)
1	Zandsteeg	begraafplaats	1
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009			

De begraafplaats valt onder categorie 1 wat betekent dat de grootste afstand aan milieuhinder, 10 m is. De nieuwe woningen binnen het plangebied zijn niet gesitueerd binnen deze afstand.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is door Staro Bos- en natuurbeheer in het voorjaar van 2006 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn hieronder kort samengevat. Daarnaast is aangegeven wanneer de resultaten hebben geleid tot vervolgonderzoek.

Op circa 250 m ten westen van het plangebied ligt een uitloper van het Natura 2000-gebied 'Biesbosch' dat als zodanig wordt beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet en daarnaast ook deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ontwikkeling van woningbouwlocaties in de directe nabijheid van beschermde natuurgebieden kan op verschillende wijzen negatieve effecten hebben op de beschermde natuurwaarden. Uit aanvullend onderzoek van Staro Bos- en natuurbeheer d.d. januari 2007 (kenmerk: P061130) is gebleken dat geen vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is omdat uitgesloten kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen een significant negatief effect hebben op de beschermde natuurwaarden van Natura 2000-gebied Biesbosch, in het bijzonder deelgebied de Bakkerskil).

In het plangebied zijn algemene beschermde soorten te verwachten, zoals een aantal zoogdieren en amfibieën, waarvoor een vrijstelling geldt. Deze vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan. Naast deze soorten zijn ook strenger beschermde soorten te verwachten zoals vleermuizen (watervleermuis en gewone en ruige dwergvleermuis) en broedvogels. Mede door het handhaven van de aanwezige singel zijn geen negatieve effecten op vleermuizen en de meeste vogelsoorten te verwachten. Met eventueel aanwezige weidevogels, die in het open veld/akker broeden kan rekening worden gehouden door versturende werkzaamheden uit te voeren buiten de broedtijd (circa maart tot en met juli). Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Belemmeringen vanuit de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet zijn niet aan de orde of kunnen eenvoudig in het uitvoeringstraject worden voorkomen. Hierdoor zijn geen belemmeringen voor het project aan de orde.

5.7 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is in april 2005 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd door BAAC bv (kenmerk: 2009-236). De volgende conclusies werden getrokken:

- Binnen de locatie komen aan het oppervlak afzettingen voor die na 1421 AD vanuit Bakkerskil zijn afgezet. Daarvoor was de locatie onderdeel van een komgebied.
- Er zijn geen archeologische vondsten/meldingen uit de locatie of de nabije omgeving bekend.
- Op het minuutplan uit het begin van de 19^e eeuw is geen bebouwing zichtbaar binnen de locatie.
- De algehele archeologische verwachtingswaarde voor de locatie is laag.

Gezien de zeer lage ligging in een gebied waar de vestigingsomstandigheden niet gunstig zijn en het ontbreken van archeologische waarnemingen in en rond de locatie wordt voor de locatie geen vervolgonderzoek aanbevolen.

5.8 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het gebied ten noorden van het plangebied een redelijk hoge historisch geografische waardering. Dit betreft het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarnaast is de bebouwing aan de Kildijk ten zuiden van het plangebied aangeduid als een gebied met een redelijk hoge historisch stedenbouwkundige waarde. Dit betreft de historische (lint)bebouwing langs de Kildijk. Het karakter van de Kildijk en directe omgeving blijft behouden. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Water

5.9.1 Algemeen

Het plan heeft een behoorlijke wateropgave, bestaande uit waterretentie voor enerzijds de ontwikkeling van het plangebied zelf en anderzijds voor een deel van de rest van de kern Nieuwendijk. Deze wateropgave wordt opgepakt als een kans om een fraai en aantrekkelijk woonmilieu te maken rondom een waterplas. Dit is door AGEL Adviseurs nader uitgewerkt in een riolerings- en waterhuishoudkundigplan. Dit rapport d.d. 19 mei 2010 met kenmerk 20090431 is als separate bijlage opgenomen. In de navolgende paragrafen staan de conclusies uit dit rapport.

5.9.2 Huidige waterhuishouding

In het plangebied zijn nagenoeg geen watergangen aanwezig, behalve aan de oostelijke en westelijke rand. De watergang langs de westrand is waterafvoerend vanaf de begraafplaats en een heel klein gebied ten westen van de Zandsteeg. Het betreft hier B-watergang 020052 ter hoogte van de begraafplaats en A-watergang 001661 ter hoogte van de zandsteeg. Langs de bomenrij in het zuidelijk deel liggen B-watergang 020129 en een C-watergang in de vorm van een halfverlande poel (075506). Langs de oostrand ter hoogte van de Singel is een B-watergang gelegen (020006).

Het huidig watersysteem van het plangebied is eenvoudig gericht op afvoer in noordelijke richting. Langs de Ippelseweg ligt een afvoerende A-watergang (001644), ook voor water uit het zuidelijk ervan gelegen dorpsdeel. De afvoerrichting is oostwaarts en noordwaarts (richting Schansgat). Er is sprake van een zomer- en winterpeil in het plangebied.

5.9.3 Beleidskader Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Werkendam. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuwbouwplannen worden door het waterschap getoetst en gekeurd. Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater gescheiden van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater wordt opgevangen en verwerkt. Het huishoudelijke afvalwater kan indien mogelijk direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving.

Bij nieuwe bouwplannen binnen stedelijk gebied waarbij de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt moet er 'Waterneutraal' gebouwd worden. 'Waterneutraal' bouwen houdt in dat het opgevangen regenwater van de verharde oppervlakken binnen het plangebied wordt vastgehouden of geborgen. Afvoer naar het oppervlaktewatersysteem kan plaatsvinden met een afvoerfactor van 1,5 l/sec/ha. De hoeveelheid neerslag die verwerkt of gebufferd moet worden in het plangebied wordt bepaald aan de hand van een door het waterschap gehanteerde regenreeks van Buisland en Velds.

Indien het opgevangen regenwater binnen het plangebied verwerkt of gebufferd moet worden stelt het waterschap de volgende eisen:

- 1 Het regenwater dat neerslaat tijdens de regenreeks T=10 (zomerbui) vermeerderd met 10% moet verwerkt worden binnen het plangebied. Daarbij dient de drooglegging (verschil tussen gestegen waterniveau en kruin rijbaan) minimaal 0,70 m te bedragen. met een maximale peilstijging van 0,30 m + vuistregel die voor kleine plannen (< 5 ha) kan worden gehanteerd is een berging van 436 m³ waterberging per hectare.

- 2 Het regenwater dat neerslaat tijdens de regenreeks T=100 (zomerbui) vermeerderd met 10% moet verwerkt worden binnen het plangebied. De maximale peilstijging mag tot maaiveld stijgen. Vuistregel die voor kleine plannen (< 5 ha) kan worden gehanteerd is een berging van 664 m³ per hectare.
- 3 Er dient kwelwaterneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag worden aangetrokken. Indien er kwel optreedt, dient dit binnen het plangebied geborgen te worden.
- 4 Kwaliteit van regenwaterafvoer: Afvoer van wegwater via een bermpassage, niet rechtstreeks. Bij daken van bebouwing gebruik vermijden van uitlogende materialen, zoals zink, koper, lood en zacht pvc.
- 5 Te dempen watergangen dienen gecompenseerd te worden binnen de planontwikkeling.

Bij 'Waterneutraal' bouwen moet het regenwater in het gebied gebufferd worden om de geoorloofde afvoer (1,5 l/s/ha) naar het oppervlaktewater bij het vallen van de regenreeks niet te overschrijden. Hiervoor zijn een aantal compenserende maatregelen mogelijk. De maatregelen in volgorde van voorkeur van het waterschap zijn als volgt:

- 1 Creëren van open water.
- 2 Infiltratie.
- 3 Het aanbrengen van bergingsvoorzieningen (laatste redmiddel niet lozen op rioolstelsel).

5.9.4 Beleidskader Gemeente Werkendam

Het hoofddoel van het gemeentelijke waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. In het waterplan worden concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave (kwantiteit en kwaliteit) en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden. Belangrijke neven doelstellingen zijn:

- Het afstemmen van waterbeleid binnen en buiten de gemeente, zodat de stedelijke wateropgaven gerealiseerd worden tegen de laagst maatschappelijke kosten.
- Het vergroten van het maatschappelijk bewustzijn van water; daartoe worden bij de uitvoering van het plan waar mogelijk bewoners betrokken.
- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging en de doorwerking daarvan in de ruimtelijke ordening en (meerjaren)begrotingen van beide partijen. Kosteneffectiviteit en laagst maatschappelijke kosten zijn hierbij voorwaarde.

In Nieuwendijk zijn in het bestaande watersysteem geen knelpunten maar ligt wel een wateropgave (0,4 ha) bij 'niet afwentelen'. Binnen de kern is echter geen ruimte voor extra wateroppervlak, daarom wordt gezocht naar een locatie aan de rand van de kern. De maatregelen zijn echter kostbaar, terwijl uit de uitgevoerde kosten-batenanalyse blijkt dat de baten zeer beperkt zijn.

In het uitvoeringsprogramma van het Waterplan zijn verscheidene maatregelen met betrekking tot de omgang met water in de kern Nieuwendijk opgenomen. In het uitvoeringsprogramma van het waterplan worden de maatregelen N3 en N4 gekoppeld aan de ontwikkeling van Westerhei.

Maatregel N4 is van toepassing op de Volkstuinen en de Griendstraat en valt in het bestemmingsplan buiten de plangrenzen. Maatregel N3 betreft de zojuist beschreven wateropgave. Deze wateropgave kan ook worden gerealiseerd door het watersysteem in de kern te koppelen aan het nieuwe watersysteem in Westerhei, waar ruimte is voor extra waterberging. Hiermee wordt ook de doorstroming en aanvoer van water binnen de kern verbeterd. Tevens wordt aangegeven dat een nieuwe verbinding in het watersysteem gerealiseerd dient te worden in verband met de ontwikkeling van het plangebied.

5.9.5 Uitgangspunten

Met het doorlopen van het watertoetsproces zijn er diverse voorwaarden en uitgangspunten bepaald voor de toekomstige waterhuishouding van projectplan Westerhei. Onderstaand zijn deze voorwaarden en uitgangspunten benoemd:

- Er moet 'Waterneutraal' gebouwd worden. 'Waterneutraal' bouwen houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater):
 - Het opvangen regenwater van de verharde oppervlakken binnen het plangebied wordt vastgehouden of geborgen. Afvoer naar het oppervlaktewatersysteem kan plaatsvinden met een afvoerfactor van 1,5 l/sec/ha. De hoeveelheid neerslag die verwerkt of gebufferd moet worden in het plangebied wordt bepaald aan de hand van een door het waterschap gehanteerde regenreeks van Buishand en Velds.
 - Het aantrekken van extra kwelwater dient voorkomen te worden, dan wel te worden gecompenseerd binnen het plangebied.
- De huidige te dempen watergangen dienen gecompenseerd te worden.
- De grondsoort is niet geschikt voor infiltratie. Daarom dient het plangebied te voorzien in voldoende berging in oppervlaktewater en taluds.
- De ligging van het plangebied is in principe en onder voorwaarden geschikt om een deel van de kwantitatieve wateropgave van het dorp Nieuwendijk op te lossen (0,4 ha). Het gaat hier om het watersysteem in een deel van Nieuwendijk, namelijk de wijken die binnen de Rijksweg, Kerkweg/Kildijk en de Zandsteeg liggen.
- Met het oog op een goede doorstroming en het oplossen van de wateropgave van het dorp Nieuwendijk is het noodzakelijk om het watersysteem in het plangebied zoveel mogelijk te verbinden met het bestaande watersysteem.
- Het oppervlaktewaterpeil in Nieuwendijk betreft een vast peil van 1,25m- NAP. Zoals bovenstaande punt beschrijft dient het watersysteem van Nieuwendijk in verbinding te worden gesteld met Westerhei. Ten behoeve van de doorstroming dient er tussen het bestaand stedelijk gebied en Westerhei een peilscheidende voorziening te worden gerealiseerd. Het toekomstig waterpeil in Westerhei zal dan 1.35m- NAP bedragen.

- Er dient in de wijk een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Het regenwater dat op verharding en daken valt, zal niet op het riool worden aangekoppeld, maar zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, indien nodig via een zuiverende voorziening. Met voorschriften voor (bouw)materiaalkeuze en in het beheer van de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden.
- In het beleidskader van het waterschap is aangegeven dat bij hemelwaterlozingen van woonwijken en kantorenparken (milieucategorie 1 en 2) geen filters meer worden voorgeschreven en dat er wordt volstaan met een aanbeveling om gebruikt te maken van 'bewezen technieken' zoals bodem- bermpassages en wadi's. Indien geen bodem- of bermpassage wordt toegepast, wordt een geschikte locatie voor een mechanisch filter' beschikbaar gehouden, zowel in fysieke als juridische zin (bestemmingsplan) en wordt dit vastgelegd in een bestuurlijke brief. Om het aantal locaties te beperken wordt aanbevolen om het aantal lozingslocaties zo minimaal mogelijk te houden.
- De waterkering is komen te vervallen en staat niet meer op de legger van het waterschap. De waterkering levert dan ook geen beperkingen meer op.

5.9.6 Toekomstig watersysteem

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling Westerhei zal een geheel nieuw watersysteem worden gerealiseerd. In overleg met de waterbeheerders (Waterschap Rivierenland) en met inachtneming van de randvoorwaarden is een ontwerp gemaakt voor het toekomstige watersysteem. Kenmerk is een grote waterpartij in de wijk, die met bestaande en nieuwe watergangen onderdeel wordt van het watersysteem in het dorp.

Aan de zuidzijde van het plangebied zal er een verbinding komen met het bestaande watersysteem van het dorp Nieuwendijk. Deze verbinding zal tot stand komen door verlenging en verbreding van B-watergang 020157. Ten behoeve van de doorstroming dient er tussen het bestaand stedelijk gebied en Westerhei een peilscheidende voorziening te worden gerealiseerd. Het toekomstig waterpeil in Westerhei zal dan 1.35m- NAP bedragen. Vervolgens zal B-watergang 020157 stroom noordwaarts in verbinding komen met een nieuw te realiseren A-watergang. Deze watergang staat vervolgens in verbinding met de grote waterpartij centraal in het plangebied. De bestaande B-watergang 020006 aan de oostzijde van het plangebied zal behouden blijven en staat in rechtstreekse verbinding met de centrale waterpartij. De verdere noordwaartse afstroom vanuit de centrale waterpartij zal geschieden via een nieuw te realiseren A-watergang. Deze watergang zal vervolgens via een knijpvoorziening (1,5 l/s/ha) afvoeren op de bestaande A-watergang 001644, gelegen langs de noordzijde van de Ippel-seweg.

Ter compensatie van het verhard oppervlak zal er een retentievoorziening worden aangelegd. Er is 6.936 m² compenserend wateroppervlak aanwezig (insteek vastpeil). Op basis van een bergingsberekening dient er in totaal bij een T=10+10% scenario 1.922 m³ en bij een T=100+10% scenario 3.514 m³ gebufferd te worden. Hierbij nog geen rekeninghoudend met eventuele toename in kwel.

De retentie is voldoende gedimensioneerd om het totale waterbezwaar (toename verharding en te dempen watergangen) voor de planontwikkeling bij een $T=10+10\%$ te bufferen (1.922 m^3).

De retentie is eveneens voldoende gedimensioneerd om het totale waterbezwaar (toename verharding en te dempen watergangen) voor de planontwikkeling bij een $T=100+10\%$ te bufferen (3.514 m^3). Er is een bergingscapaciteit aanwezig van 13.888 m^3 , wanneer deze bergingscapaciteit in mindering wordt gebracht met de benodigde compensatie voor de toename in verhard oppervlak en de demping van de bestaande watergangen resulteert dit in een overcapaciteit van 10.374 m^3 ($13.888 - 2.608 - 906$). Deze overcapaciteit dient te worden ingezet voor het oplossen van de bestaande wateropgave van de kern Nieuwendijk en de compensatie van het aantrekken van eventueel een extra hoeveelheid kwelwater.

Hoe het watersysteem binnen Westerhei verder is vormgegeven wordt uitgebreid omschreven in het Riolerings- en waterhuishoudkundigplan van Agel Adviseurs.

5.9.7 Droogweerafvoer

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden ter hoogte van projectplan Westerhei. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op het aantal woningen dat in de toekomst wordt gebouwd.

In het plangebied wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel (10 liter per inwoner x uur, gedurende 12 uur resulteert dit in 120 liter/dag). Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning wordt 'geproduceerd'.

Op basis van de hierboven genoemde kengetallen is een berekening gemaakt van de 'productie' van vuilwater per deelgebied. Conform het planontwerp wordt er in plangebied in totaal circa 148 woningen gerealiseerd. Voor de berekening van het nieuw aan te leggen rioolstelsel wordt het totaal aantal te realiseren woningen van het nieuwbouwplan in beschouwing genomen. Dit resulteert derhalve in een afvoer van:

$300 \text{ liter/dag} \times 148 \text{ woningen} = 44.400 \text{ liter} = 44,40 \text{ m}^3 \text{ per dag}$.

Ter hoogte van de planontwikkeling zal onder vrijval het huishoudelijk afvalwater afstromen richting een nieuw te realiseren gemaal. Vanuit het gemaal zal het huishoudelijk afvalwater via een persleiding verder worden afgevoerd.

De gemeente heeft de voorkeur om de persleiding van het vuilwater van Westerhei aan te sluiten op de bestaande persleiding (PVC 110 mm). Gelegen aan de noordzijde van het plangebied, in de noordelijke berm van de Ippelseweg. Dit is de persleiding van het gemaal in de Ippelseweg nabij de Zandsteeg en deze loost vlak bij het eindgemaal van het waterschap in het rioolstelsel van de kern Nieuwendijk.

In de verdere riooltechnische uitwerking dient te worden onderzocht of het geen problemen oplevert voor één van beide gemalen.

In een vervolg stadium (concrete planuitwerking) dient het DWA-stelsel verder uitgewerkt te worden. Waarbij de berging in het stelsel wordt bepaald. Om nooduitlaten te vermijden of de werking ervan te beperken tot strikt calamiteuze gebeurtenissen, wordt voor stelsels, gerekend bij normale droogweerbelasting, een vultijd aangehouden van tenminste 24 uur. De kenmerken van de lozingswerken (coördinaten, drempelgegevens en putdekselhoogte) dienen eveneens nog te worden toegevoegd aan het rioleringsplan.

5.9.8 Proces

Bij de planvorming heeft de gemeente in de periode oktober 2004–maart 2006 de volgende stappen in het proces van de watertoets doorlopen. In een startoverleg heeft de gemeente het waterschap Rivierenland (Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch) in kennis gesteld van enkele voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder dit plan. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap zijn eisen voor water en riolering aangegeven en, voor zover bekend, informatie over het watersysteem verstrekt.

De eisen en riolering zijn aangevuld met die van de gemeente. Bij de opdracht voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan zijn deze eisen en informatie aan het adviesbureau doorgegeven en toegelicht. Vervolgens is het plan in verschillende fasen met waterschap besproken.

Eerst is de structuurschets aan de orde geweest, later gevolgd door het concept-verkavelingsplan. Daarna heeft het waterschap, op verzoek van de gemeente, in hoofdlijnen de strekking aangegeven van het uit te brengen watertoetsadvies op basis van de definitieve verkavelingplan.

Het waterschap heeft op 11 september 2006 (positief) advies uitgebracht op het voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk' in het kader van artikel 10 van het Bro. Het betrof destijds een ontwikkeling van 100 woningen. Ten tijden van schrijven van dit riolerings- en waterhuishoudkundigplan is er sprake van 148 woningen. Het destijds afgegeven advies is daarmee komen te vervallen.

Op 14 december 2007 is voor Westerhei een riolering- en waterhuishoudkundig ontwerp opgesteld. In het dossier van het waterschap is geen reactie van het waterschap op dit plan bekend. Het waterschap heeft in een later stadium (memo 2 juni 2009) het riolering- en waterhuishoudkundig ontwerp beoordeeld.

Op 22 februari 2010 heeft het waterschap het concept-ontwerpbestemmingsplan ontvangen vooruitlopend op de officiële advisering. Middels een memo zijn de aandachtspunten beschreven die van belang zijn voor het ontwerpbestemmingsplan.

Het gaat hier voornamelijk om aspecten die bepalend kunnen zijn voor de hoeveelheid waterberging die nodig is in de planontwikkeling en de daarbij samenhangende waterstructuur. Daarnaast dient ook gekeken te worden naar de onderhoudbaarheid van het toekomstig watersysteem welke mogelijk een claim kan leggen op de beschikbare ruimte in het plan.

Op 7 mei heeft het waterschap het geactualiseerde riolerings- en waterhuishoudkundigplan Westerhei d.d. 27 april 2010 beoordeeld. Het waterschap heeft haar opmerkingen kenbaar gemaakt middels een memo. Naar aanleiding van deze opmerkingen en een tweetal overleggen tussen de initiatiefnemer, waterschap en gemeente is het riolerings- en waterhuishoudkundigplan Westerhei aangepast naar een definitief document d.d. 19 mei 2010.

5.10 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er heeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 Juridische aspecten

6.1 Het juridische plan

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het beleid kan een bestemmingsplan een meer of minder globaal karakter dragen. Veelal wordt in relatie tot globaliteit in één adem ook het begrip flexibiliteit genoemd. Het betreft hier echter verschillende begrippen. In een globale regeling zijn veel activiteiten zonder nadere toetsing toegelaten. Alleen die activiteiten zijn verboden waarvan zeker lijkt dat deze uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het betreffende plangebied niet kunnen worden toegelaten. Het betreft dus een regeling die veel ruimte biedt.

Een flexibele regeling daarentegen biedt in beginsel minder ruimte en laat zonder nadere toetsing alleen die activiteiten toe, waarvan zeker is dat die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten.

Andere activiteiten zijn verboden maar kunnen, als er in het concrete geval geen bezwaar tegen bestaat alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling. Overigens kan zowel met globaliteit als flexibiliteit uiteindelijk tot hetzelfde resultaat worden gekomen. Er zijn namelijk allerlei tussen- en mengvormen mogelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart). Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding (plankaart) is aansluiting gezocht bij de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks toegestaan.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin is een regeling voor bestaande maatvoeringen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden. Ook wordt de maximale omvang van een ondergeschikte functie geregeld.
- Algemene ontheffingsregels: hierin wordt geregeld in welke gevallen burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen.
- Algemene aanduidingsregels: Er geldt ter bescherming van de watergang, bij de gelijknamige aanduiding, een bouwverbod, waarna middels een ontheffingsbevoegdheid alsnog bebouwing toe kan worden gestaan na het inwinnen van advies van de waterbeheerder, voor zover er geen schade ontstaat door de bouw en situering van bouwwerken, aan de waterhuishoudkundige infrastructuur. Eveneens geldt een aanlegvergunningstelsel voor een aantal nader genoemde activiteiten met betrekking tot grondactiviteiten rondom de waterhuishoudkundige infrastructuur en activiteiten met invloed op de waterhuishouding. Van de aanlegvergunningplicht is regulier onderhoud en beheer uitgezonderd.
- Algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffingsbevoegdheden.
- Overige regels: hierin worden regels gesteld met het oog op de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en voor verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden gehandhaafd.
- De slotregel.

6.3 Bestemmingen

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en overige beplantingen, (dag)recreatief medegebruik, en voor behoud, herstel en ontwikkeling van de bij het gebied behorende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen voor beheer en onderhoud.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, gazons of open terreinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Er mogen uitsluitend uit- en aanbouwen behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze uit- en aanbouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer-, verblijfs- en parkeervoorzieningen, gericht op verblijf en afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, (dag)recreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van de bij het gebied behorende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen voor beheer en onderhoud.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegestane bebouwingstypologie en de maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen in bepaalde gevallen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

Burgemeester en wethouders kunnen indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan ontheffing verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een kleinere afstand van de voorgevellijn, voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen indien dit noodzakelijk is vanuit medisch-sociale noodzaak, en voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen.

De specifieke gebruiksregels geven aan waar de gronden in ieder geval niet voor gebruikt mogen worden. Burgemeester en wethouders kunnen, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, ontheffing verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, of voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende verkeers-, groen- en nutsvoorzieningen. Deze bestemming is ruimer en globaler dan de bestemming 'Wonen'.

Voor de situering van hoofdgebouwen zijn regels opgenomen. Op de verbeelding zijn geen bouwvlakken opgenomen om de situering flexibel te houden. De toegestane bebouwingstypologie en de maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, ontheffing verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een kleinere afstand van de voorgevellijn, voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen indien dit noodzakelijk is vanuit medisch-sociale noodzaak, en voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen.

De specifieke gebruiksregels geven aan waar de gronden in ieder geval niet voor gebruikt mogen worden. Burgemeester en wethouders kunnen indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan ontheffing verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, of voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water, en voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering. Dit is een dubbelbestemming die over een deel van de bestemming 'Groen' heen ligt.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming.

Ter bescherming van de functie van de waterkering is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

7 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Financieel

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Hiertoe kan voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval is door de gemeente en de initiatiefnemer op 26 april 2010 een anterieure overeenkomst ondertekend. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor komen te vervallen.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk' is conform artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van 22 juni 2006 tot en met 25 augustus 2006 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het vooroverleg heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap en de provincie. Daarnaast zijn in de genoemde periode 5 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen. Het merendeel van deze reacties was gericht op de realisatie van het LANS-gebouw. Dit gebouw is reeds vergund.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de nota 'Inspraak ruimtelijke plannen' samengevat. In deze nota, die als separate bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

7.2.2 Vaststelling

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.