

Bestemmingsplan

Buitendijk 2-6 te Nieuwendijk

Gemeente Werkendam



Bestemmingsplan

Buitendijk 2-6 te Nieuwendijk

Gemeente Werkendam

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

2 januari 2013

Datum vaststelling:

18 december 2012

Projectgegevens:

TOE03-VGV00001-01a

REG03-VGV00001-01a

TEK03-VGV00001-01a

NAT01-VGV00001-01a

Projectgegevens:

NL.IMRO.0870.90BP1037BgKNBuitd2-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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Opbouw van het bestemmingsplan	2
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal en regionaal niveau	9
3.2	Gemeentelijk en lokaal niveau	12
3.3	Conclusies	13
4	Planologische aspecten	15
4.1	Flora en fauna	15
4.2	Milieu	17
4.3	Water	20
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.5	Infrastructuur	24
5	Juridische planopzet	25
5.1	Plansystematiek	25
5.2	Bestemmingen	25
6	Financiële haalbaarheid	27
7	Procedure	29
7.1	Inspraak	29
7.2	Vooroverleg	29
7.3	Ontwerpbestemmingsplan	32
8	Bronnen	33
8.1	Boeken en rapporten	33
8.2	Websites	33

Bijlagen:

Bijlage 1: Inrichtings- en beheerplan (Tuinarchitectenburo A.J. Van der Horst)

Bijlage 2: Quickscan flora en fauna (Croonen Adviseurs)

Bijlage 3: Rapportage nader onderzoek vissen (Croonen Adviseurs)

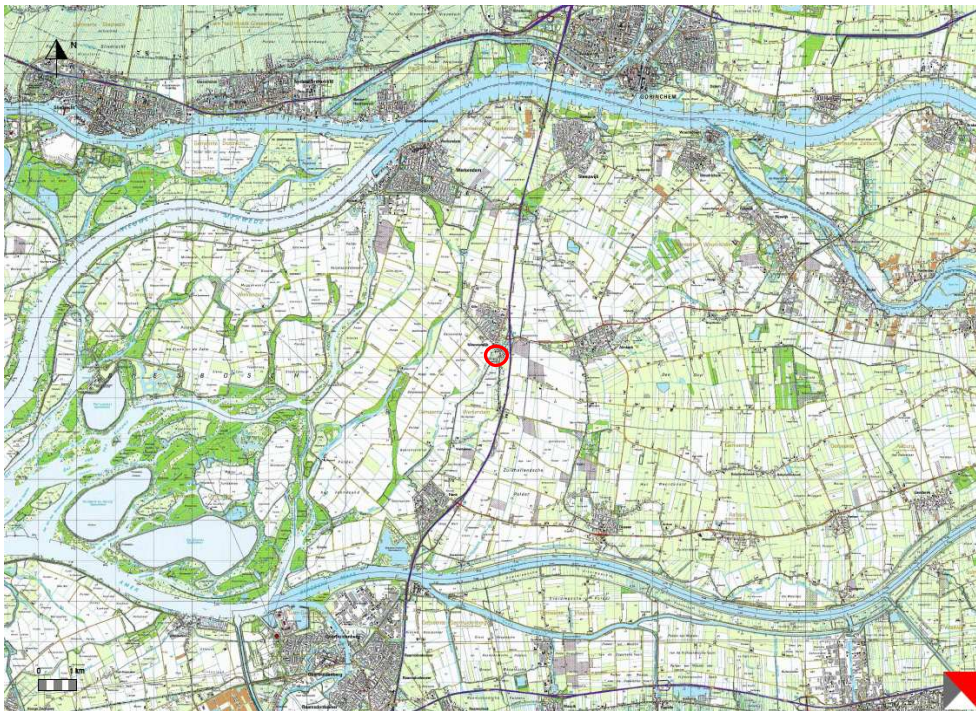
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek (Bakker Milieuadviezen)

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï (Raadgevend ingenieursbureau Metz)

Bijlage 6: Advies Waterschap Rivierenland

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek (BILAN)

Bijlage 8: Planschaderisicoanalyse inclusief aanvulling (Gloudemans)



Figuur Topografie plangebied en omgeving en globale situering plangebied (Provincie Noord-Brabant, 2005a).



Figuur Luchtfoto en globale begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2010).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Buitendijk 2-6 te Nieuwendijk, gemeente Werkendam. De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft de herinrichting van de locatie Buitendijk 2-6 te Nieuwendijk. Het betreft met name het verbeteren van de specifieke kwaliteiten van dit gebied op de overgang van het dorp en het buitengebied. In het plan wordt de bedrijfsbestemming vervangen door een landschappelijke bestemming en wordt -deels vervangende- woningbouw ontwikkeld. Het huidige niet-agrarische bedrijf stopt de bedrijfsvoering en de bijbehorende bedrijfsbebouwing (loods) wordt gesloopt. De bedrijfswoning blijft bestaan en er worden daarnaast drie woningen en één schuur bijgebouwd. De gronden worden deels omgevormd naar tuin en deels benut voor het verbreden van een watergang en natuurontwikkeling.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur Ontwerpschets toekomstige situatie plangebied (Ir. Frank Ruiter, 2011).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Werkendam, sectie G, nummers 1519, 2056, 2058, 2546 en 2417.

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Nieuwendijk. De zuidrand van Nieuwendijk bestaat uit een langgerekt bebouwingslint langs een voormalige dijk, als uitloper van de bebouwde kom van het dorp. Ter plaatse van het plangebied takt de voormalige dijk zich in westelijke richting af. De locatie bestaat uit twee zones, een langs de Buitendijk en een tussen de dijk en een waterloop, een voormalige kil. De grens aan de oostzijde wordt gevormd door de Buitendijk 2, een landhuis in een parkachtige setting. Het buitengebied begrenst de planlocatie aan de westzijde. Op de locatie staan momenteel een landhuis met bijgebouw, bedrijfsgebouwen en een vrijstaande bedrijfswoning.

1.3 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie aan de Buitendijk 2-6 te Nieuwendijk omschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. De financiële haalbaarheid en de (te) doorlopen procedure komen respectievelijk in hoofdstuk 6 en 7 aan de orde. In het achtste en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan gebruikt zijn.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijk

Nieuwendijk ligt in het midden van de gemeente Werkendam, ten zuidoosten van Werkendam en ten westen van de Rijksweg A27. De planlocatie ligt aan de zuidzijde van de kern Nieuwendijk in een bestaand bebouwingslint dat omgeven wordt door het buitengebied.

De Buitendijk kent een dijkbebouwing die vergelijkbaar is met de Kildijk, met woningen aan weersijden van een relatief smalle dijk. Het bebouwingslint is relatief kort en stopt abrupt. Er is hier geen sprake van een langzame verdunning van de bebouwing.

Het plangebied betreft een weiland omgeven door een watergang met oude knotwilgen. Op het terrein staat een bedrijfswoning met een oude romneyloods en een grote loods. In de voortuin staan enkele oude fruitbomen. De romneyloods bestaat voor de helft uit een halfrond aluminium dak met een lage kleine muur van oude bakstenen. Op het terrein is momenteel veel verharding aanwezig.

Functioneel

De planlocatie behoort deels tot de kern en deels tot het buitengebied. De functies zijn wonen en bedrijven. De overige bebouwing in de directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing en een horecavoorziening aan de Rijksweg (ten noorden van de locatie).



Foto's impressie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Uitgangspunten ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van de planlocatie is er een aantal uitgangspunten waaraan het plan in ruimtelijk opzicht moet voldoen.

De ontwikkeling dient vanuit ruimtelijk oogpunt aan te sluiten op de bestaande ruimte-massaverhouding. Het evenwicht tussen ruimte en bouwmassa wordt behouden of verbeterd. Hierbij spelen onder andere de volgende aspecten een rol:

- Een verdere verdichting mag niet de huidige stedenbouwkundige samenhang of desbetreffende ruimtelijk eenheid verstoren.
- De nieuwe woningen dienen wat betreft oriëntatie en wijze van ontsluiting (zo goed mogelijk) aan te sluiten op de dijsituatie. In grote lijnen houdt dit in dat de nieuw te bouwen woningen aan de Buitendijk dienen te liggen en dat de woningen zich oriënteren op de straat.
- De bebouwingstypologie dient aan te sluiten op de typologie in de directe omgeving van de locatie.
- De bebouwing op het open gedeelte dient ondergeschikt te zijn en 'op te gaan' in het landschap.
- De ontwikkeling moet de karakteristieke eigenschappen van het gebied versterken.
- Hierbij moet niet alleen worden gekeken naar de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, maar ook de landschappelijke waarden.
- Er moet zeer zorgvuldig met de locatie worden omgegaan, zowel landschappelijk als qua bebouwing om zo de karakteristiek te versterken.
- De nieuwe bebouwing dient in architectonisch opzicht in harmonie te zijn met de omgeving. De hoogte, diepte en breedte van de bouwmassa, alsmede de grootte van de gevelopeningen en de materiaal- en kleurkeuze dient te worden afgestemd op de traditionele bebouwing van de streek.

Ruimtelijk

Het huidige niet-agrarische bedrijf staakt de bedrijfsvoering. De bijbehorende loods wordt gesloopt. De (voormalige) bedrijfswoning blijft bestaan en wordt gebruikt als burgerwoning. Daarnaast worden drie vrijstaande woningen gebouwd en worden twee veldschuren gerealiseerd. De grond rondom de bebouwing wordt omgevormd tot tuin. Het noordelijke deel van de gronden wordt gebruikt als locatie voor een te verbreden watergang en voor natuurontwikkeling.

Met het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten en het realiseren van de nieuwe inrichting zal een groot deel van de bestaande verharding (zowel bebouwing als erfverharding) verdwijnen. Dit is weergegeven in navolgend overzicht.

	<i>Aantal m²</i>	<i>Aantal</i>	<i>Tot. Aantal m²</i>
<i>Bestaande situatie</i>			
Woning	184,72 m ²	1	184,72 m ²
Schuur 1	59,58 m ²	1	59,58 m ²
Schuur 2	532,42 m ²	1	532,42 m ²
Terras	189,63 m ²	1	189,63 m ²
Parkeergelegenheid	1875,63 m ²	1	1875,63 m ²
Totale verharding bestaand			2841,98 m ²

Nieuwe situatie

Woning	100 m ²	3	300 m ²
Garage-bijgebouw	50 m ²	3	150 m ²
Terras	30 m ²	3	90 m ²
Parkeergelegenheid	40 m ²	3	120 m ²
Veldschuur	50 m ²	1	50 m ²
Totale verharding nieuw			710 m ²

De drie nieuw te bouwen woningen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met een kap. Door de ligging 'in de dijk' zal het mogelijk/wenselijk zijn om het niveauverschil te benutten voor een onderhuis/souterrain. De kaprichting zal voor minimaal twee woningen evenwijdig aan de dijk zijn. De drie nieuw te bouwen woningen komen met de rooilijn aan de dijkzijde op circa 2 m van de erfgrens. De bijgebouwen mogen op maximaal 6 m uit de erfgrens aan de voorzijde worden geplaatst. De bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap. De nokrichting daarvan is vrij, de kapvorm dient verwant te zijn aan de kapvorm van de woning. Vanaf de zijdelingse erfgrenzen dienen de woningen op minimaal drie meter uit de erfgrens te worden geplaatst.

Tegen de woonpercelen aan wordt één schuur geplaatst met een landelijke uitstraling.

Vorm en materialisering

De drie vrijstaande woningen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met een kap. De woningen betreffen een rechthoekig bouwwerk. Het hoofdgebouw staat voor minimaal twee woningen met de kap evenwijdig aan de dijk. De woningen zullen een 'rustige' hoofdvorm dienen te krijgen.

De gevels worden opgetrokken uit metselwerk, dan wel worden voorzien van pleisterwerk en/of donker gekleurd potdekselwerk. De materiaalkeuze sluit aan bij de traditionele bebouwing uit de omgeving, waarmee het een eenheid dient te vormen.

De vormgeving is of traditioneel, waarbij materialen en detaillering sterk verwant zijn aan de historische bouwwijzen, of hedendaags traditioneel, waarbij de hoofdmassa en materiaalgebruik traditioneel zijn en detaillering en gevelopeningen eigentijds zijn. De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen.

De bijgebouwen worden of in metselwerk gelijk aan de woning of in hout uitgevoerd. In het laatste geval is dit fijn bezaagd hout, staand werk of potdekselwerk in donkere kleuren. De dakbedekking en dakranden dienen gelijk te zijn met de woning.

De veldschuur wordt in donker gekleurd hout uitgevoerd en wordt gedekt met een keramische dakpan in gedempte en genuanceerde kleuren.

Openbare ruimte

Binnen de planlocatie wordt geen openbare ruimte opgenomen. Op het perceel zullen woningen, bijgebouwen en veldschuur gebouwd worden waarbij de overige gronden van de planlocatie tot het particuliere eigendom behoren.

Groenstructuur/inrichtingsplan

Binnen het plangebied zal geen openbaar groen aangelegd worden. Het groene karakter van het plangebied zal geheel bepaald worden door de invulling die de particulier geeft aan het perceel. Het plangebied onderscheidt meerdere zones. De zone langs de Buitendijk is bebouwd en deels verhard – onder andere ten behoeve van ontsluiting en parkeren.

Achter de woningen bevinden zich de privétuinen, die overwegend groen zullen zijn. De invulling daarvan is vrij. Deze tuinen kenmerken zich door het niveauverschil.

Op de grens van de tuinen en het open gebied bevindt zich een overgangszone. Hierin zal een fruitboomgaard met hoogstamfruitbomen worden geplaatst over een strook van circa 10 m breed, bestaande uit drie rijen bomen. De zone in het open gebied wordt omkaderd door een te verbreden waterloop, een fruitboomgaard en de kade met bomen die de rand vormt van de oostelijk gelegen parktuin. De waterloop is een oude, deels verlandde waterloop van de Biesbosch. Dit gebied zal in de toekomst worden ingericht als een weidegebied met houtopstanden van elzen, wilgen en inheemse struiken. Een deel van het gebied wordt als een nat en drassig gebied bestemd. De waterloop zal plaatselijk worden verbreed en eindigen in een kom.

De landschappelijke inrichting van het plangebied is nader uitgewerkt in een inrichtingsplan. Tevens is een beheerplan voor het plangebied opgesteld. Deze plannen (opgesteld door tuinarchitectenbureau A.J. Van der Horst, november 2011) zijn als bijlage 1 bij het plan opgenomen.

INRICHTINGSPLAN

Verklarende lijst betreffende herinrichting perceel te Nieuwendijk

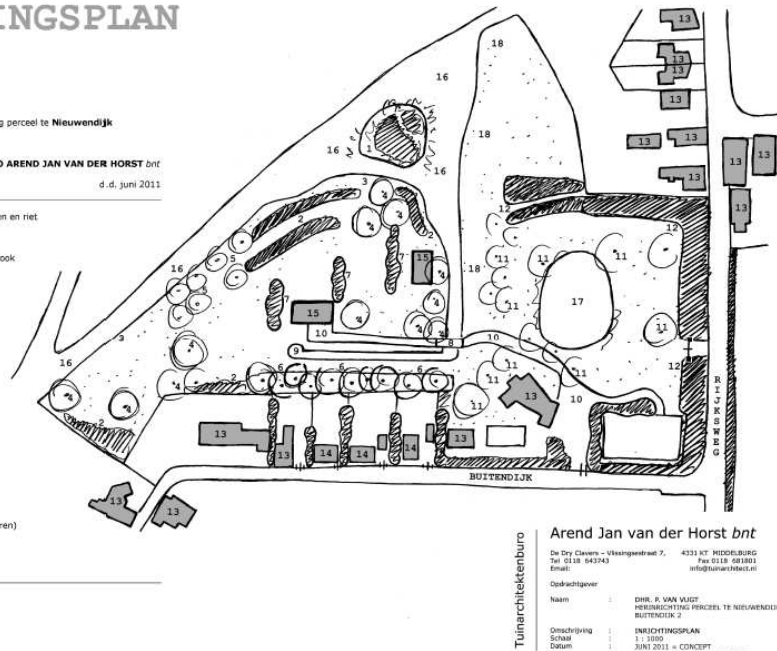
Van de heer P. van Vugt

Opgesteld door **TUINARCHITEKTENBUREAU AREND JAN VAN DER HORST bnt**

Inrichtingsplan

d.d. juni 2011

1. 'Eiland voor vogels' met elzen, wilgen en riet
2. Elzen bosschage
3. Schouwpad - 5 meter brede grasstrook
4. Solitaire boom - els
5. Knotwilgen
6. Hoogstam fruitbomen
7. Lage groene bosschage
8. Brug
9. Sloot - verlengd
10. Paden
11. Solitaire boom - bestaand
12. Gemengde bosschage - bestaand
13. Woning - bestaand
14. Nieuw te bouwen woning
15. Nieuw te bouwen schuur
16. Verbrede watergang (nog uit te voeren)
17. Vijver - bestaand
18. Dijk - bestaand



Tuinarchitectenbureau

Arend Jan van der Horst bnt

De Driy Clavens - Vissingsgracht 7, 4333 XT MIDDELBURG

Tel 0118 943743 Fax 0118 681801

Email: info@arendjanvdhorst.nl

Opdrachtgever

Naam: DHR. P. VAN VUGT

Omschrijving: HERINRICHTING PERCEEL TE NIEUWENDIJK

Schaal: BUITENDIJK 1:1000

Datum: JUNI 2011 = CONCEPT

NOVEMBER 2011 = DEFINITIEF

Figuur Inrichtingsplan plangebied

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de percelen zal plaatsvinden op de Buitendijk. De Buitendijk maakt deel uit van de secundaire verkeersstructuur van Nieuwendijk. Door een inritconstructie aan te leggen zullen de percelen aangesloten worden op deze weg. De Buitendijk heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van verkeersbewegingen, veroorzaakt door de bouw van de woningen, op te vangen. De toename van verkeersbewegingen zal zeer beperkt zijn, omdat de woningen deels een bestaand bedrijf vervangen en deels alleen door de bewoners gebruikt zullen worden.

Het afwikkelen van het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Per perceel is ruimte voor het parkeren van minimaal twee auto's. Dit is conform de parkeernormen die de gemeente Werkendam hanteert. De gemeente Werkendam gaat uit van 2 parkeerplaatsen per woning wanneer het een vrijstaande woning betreft.

Functioneel

De bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. De twee oostelijk gelegen nieuwe woningen vallen in het bestemmingsplan Kern Nieuwendijk. De westelijk gelegen nieuwe woning valt in het bestemmingsplan Buitengebied.

De bedrijfswoning krijgt een woonbestemming en zal vallen onder de regels voor Wonen en zo nodig de overgangssituatie.

Het open gebied zal een bestemming tuin met landschappelijke waarden krijgen.

De twee veldschuren zullen in gebruik worden genomen voor opslag van materialen ten behoeve van het onderhoud van het gebied.

In totaal worden vier burgerwoningen, een tuin en nieuwe natuur gerealiseerd.



Figuur Ontwerpschets toekomstige situatie plangebied (Ir. Frank Ruiter, 2011).

Conclusie

Het huidige niet-agrarische bedrijf staakt de bedrijfsvoering. De bijbehorende loods wordt gesloopt. Ter compensatie zullen een drietal nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt en door de forse afname van verhard oppervlak (bebouwing en erfverharding) een kwaliteitsverbetering zal ontstaan.

Het open gebied zal een bestemming tuin met landschappelijke en natuurwaarden krijgen. Er zal een aantal verschillende zones met ieder hun eigen identiteit en waarden worden gerealiseerd. Mede door het verbreden van de watergang en het realiseren van nieuwe natuur zal ten opzichte van de huidige situatie als weiland dit een aanzienlijke kwaliteitsverbetering zijn.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal niveau

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'Agrarische structuur – Gemengd agrarisch gebied' en binnen 'Overig stedelijk gebied'.



Figuur Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Binnen overig stedelijk gebied wordt de lokale behoefte aan verstedelijking opgevangen. Hier kan worden gebouwd voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern.

Het planvoornemen voorziet in een beperkte verstedelijking en in de lokale behoefte aan woningen. Bovendien wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de bebouwingsconcentratie. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het beleid uit de structuurvisie RO.

Verordening Ruimte

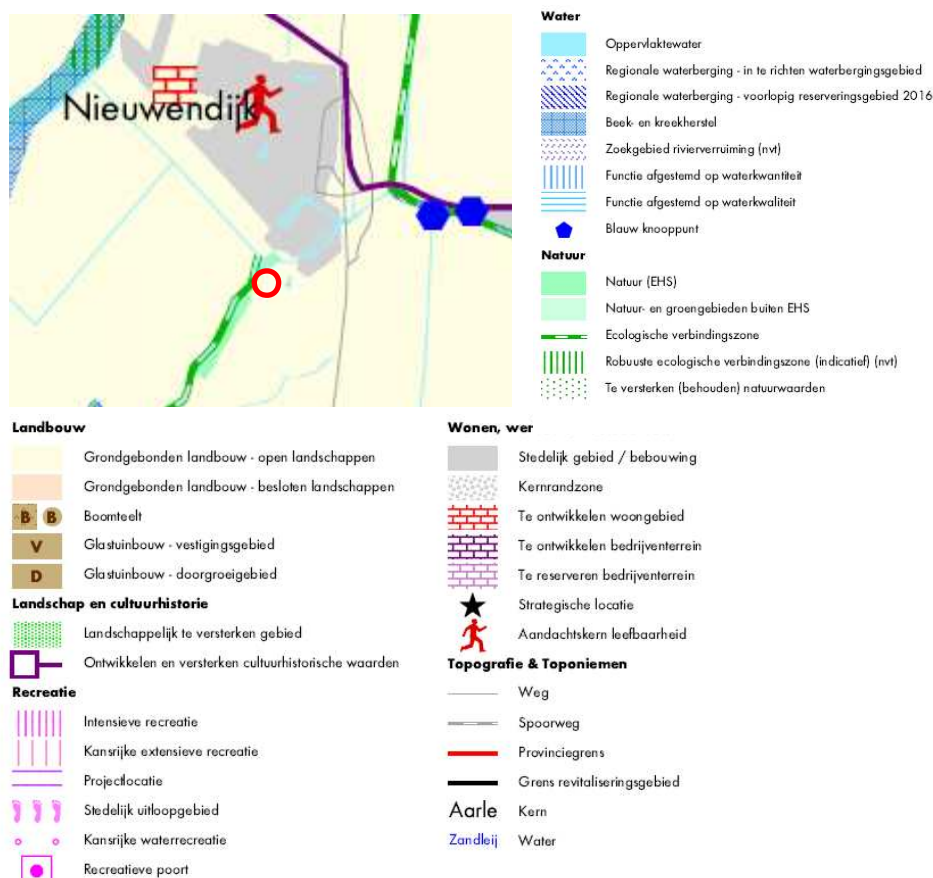
Op 17 december hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. Volgens de Verordening Ruimte is het plangebied van het bestemmingsplan gelegen buiten het stedelijk gebied gelegen, in de zogenaamde 'groenblauwe mantel'. Hoofdstuk 11 van de verordening is daarom van toepassing. Hoofddregel van dit hoofdstuk is dat nieuwbouw van woningen in het agrarisch gebied in beginsel is uitgesloten. Aangezien geen van de uitzonderingsregels hiervoor van toepassing is, is het plan in strijd met de Verordening Ruimte.

Over het plan heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente Werkendam. Op basis daarvan is geconcludeerd dat de voorgestelde landschappelijke inpassing kan worden aangemerkt als de door de provincie gewenste kwaliteitsverbetering van de groenblauwe mantel en levert het plan een bijdrage aan provinciale doelen. Twee van de drie woningen liggen in het buitengebied zoals in de Verordening Ruimte opgenomen. Voor wat betreft die ligging in het buitengebied heeft de provincie inmiddels ingestemd met een grenscorrectie. Het betreffende gedeelte is hiermee opgenomen in het stedelijk gebied. Daarmee wordt de strijdigheid met de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant opgeheven en past het plan binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Gebiedsplan Wijde Biesbosch

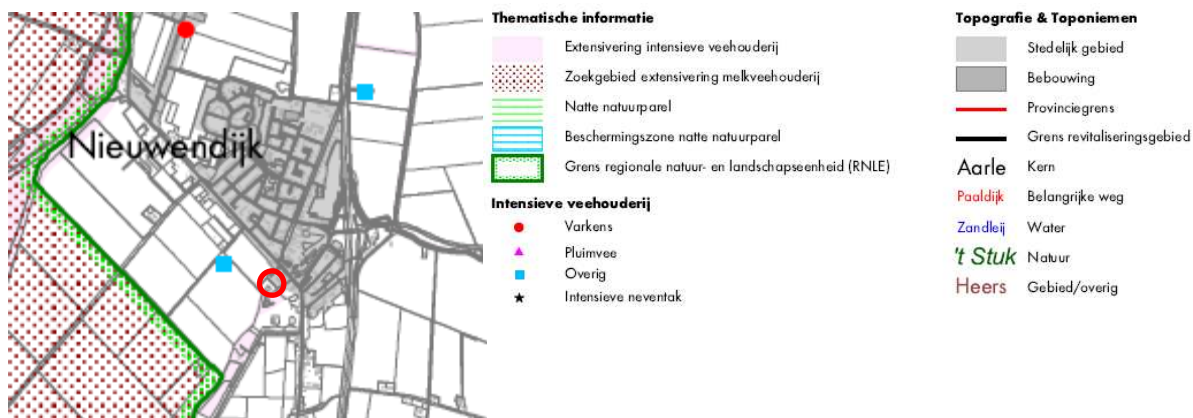
Het Gebiedsplan Wijde Biesbosch is op 22 april 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Het Gebiedsplan is in eerste instantie bedoeld als een planologische reconstructie van het gebied, naar aanleiding van de varkenspestuitbraak in 1997. Toen kwamen tot de conclusie dat het buitengebied, waar vooral mestoverschot heerste, verbetering van de omgevingskwaliteit nodig zou zijn, samen met de versterking van de leefbaarheid en sociaal ecologische structuur van het platteland. Het uiteindelijke doel is dat functies als landbouw, natuur, water, landschap en recreatie hun plaats krijgen in het buitengebied.

Het plan kent een tweetal plankaarten. Op plankaart 1 (de ambitiekaart) staan alle ambities weergegeven die ruimtelijk te positioneren zijn. Alle verschillende thema's komen hierop terug. Plankaart 2 geeft informatie over een aantal specifieke thema's, zoals de extensiveringsgebieden voor de intensieve veehouderij, de gebieden waar de provincie kansen ziet voor extensivering van de melkveehouderij, de beschermingszones rondom de natte natuurplekjes en de begrenzing van de RNLE'n.



Figuur Uitsnede plangebied en omgeving Ambitiekaart Gebiedsplan Wijde Biesbosch en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2005b).

Op de Ambitiekaart is de waterloop aan de (noord)westzijde van het plangebied deels aangeduid als natuur- en grondgebieden buiten EHS en deels als ecologische verbindingzone.



Figuur Uitsnede plangebied en omgeving Plankaart 2 Gebiedsplan Wijde Biesbosch en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2005b).

Op Plankaart 2 is het meest noordelijke gedeelte van het plangebied aangeduid als ‘extensivering intensieve veehouderij’. Voor het overige deel van het plangebied geldt geen specifieke aanduiding.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied wordt niet belemmerd door het beleid zoals dat in het Gebiedsplan Wijde Biesbosch is opgesteld.

3.2 Gemeentelijk en lokaal niveau

StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena

In de StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende jaren vastgelegd. In de StructuurvisiePlus worden de volgende doelen nagestreefd:

- aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- vernieuwing en afstemming van het ruimtelijke beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie;
- het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

In het land van Heusden en Altena speelt een aantal belangrijke ruimtelijke vraagstukken. De StructuurvisiePlus geeft een oplossingsrichting voor deze vraagstukken:

- Door middel van één regionale oplossing ruimte bieden voor eigen streekgebonden bedrijven. Accepteer dat grote en niet-streekgebonden bedrijven uitwijken naar de stedelijke regio's.
- Zorg dat bewoners uit de afzonderlijke kernen hun woonwensen kunnen realiseren en zorg dat de beschikbaarheid van voorzieningen daarop wordt afgestemd.
- Vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied met ruimte voor zowel vitale landbouw als recreatie.
- Water als ordenend principe.

In de StructuurvisiePlus van het Land van Heusden en Altena zijn kwaliteitsbeelden van de kernen van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem opgenomen. Daarnaast is voor elke kern een uitwerking opgenomen. De StructuurvisiePlus sluit naadloos aan op het beleid dat is geformuleerd in het Uitwerkingsplan.

Bestemmingsplannen ‘Kern Nieuwendijk’ en ‘Buitengebied 2007’

Voor de locatie gelden het bestemmingsplan “Buitengebied 2007”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 februari 2008. Tevens vigeert het bestemmingsplan “Kern Nieuwendijk”, zoals op 27 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De huidige bestemmingen zijn als volgt:

- Buitengebied: Bedrijfsdoeleinden, opslag goederen en een bedrijfswoning

- Kern Nieuwendijk: De op de plankaart als ‘wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, zonder de mogelijkheid voor de bouw van nieuwe woningen.

De voorgestane ontwikkeling met de bouw van de drie woningen past momenteel niet in ruimtelijk en functioneel opzicht binnen de kaders van de bestemmingsplannen voor deze locatie.

De ontwikkelingen voorzien in het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming, het amoveren van de bedrijfsbebouwing, het vestigen van een woonbestemming op deze locatie en het situeren van twee bouwvlakken ten behoeve van een woning. Daarnaast zal één veldschuur worden geplaatst (bijgebouwen) met een oppervlakte van 50 m².

3.3 Conclusies

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt, past het initiatief binnen het beleid zoals dat op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is opgesteld. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied is niet tegenstrijdig aan doelen zoals deze gesteld worden in de relevante beleidsstukken en geeft op sommige vlakken invulling aan geformuleerd beleid.

Het initiatief past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen voor de locatie van het plangebied. Om deze reden is onderliggende partiële herziening opgesteld.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Quickscan flora en fauna en toetsing NB-wet

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 inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een quickscan. De rapportage die op basis van deze quickscan is opgesteld is als bijlage 2 aan dit plan toegevoegd. De conclusie uit deze rapportage is hierna weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Op ongeveer 2,5 km ten westen van de planlocatie ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch' en op ruim 3,5 km ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Loevenstein, Pompveld & Kornsche Boezem'. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot de Natura 2000-gebieden, zal er van enige negatieve externe werking op de Natura 2000-gebieden geen spraken zijn, omdat de instandhoudingsdoelen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar komen.

De watergang 'Bleeke Kil' direct ten zuidwesten van het plangebied maakt deel uit van de EHS. De werkzaamheden in het plangebied, waaronder de verbreding van de sloten en de aanplant van elzen, riet en wilgen zullen een positief effect hebben op de nabijgelegen EHS. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en vissen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In tabel 1 zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk wel in het plangebied voorkomen.

Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	nee	nee	nee	Geen onderzoek noodzakelijk, knotwilgen blijven behouden.
Steenuil	nee	nee	nee	Geen onderzoek noodzakelijk, knotwilgen blijven behouden.
Kleine modderkruiper	mogelijk	ja	nee	Werkzaamheden uitvoeren volgens gedragscode.
Grote modderkruiper	mogelijk	ja	Ja (indien aanwezig)	Stuur samen met de ontheffingsaanvraag een activiteitenplan op.

Begin oktober 2011 is in de gehele waterloop intensief gericht gevist naar de kleine en grote modderkruiper volgens de onderzoeksmethodiek zoals opgesteld door de Stichting RAVON. Ondanks het intensieve onderzoek naar de grote en kleine modderkruiper en de aanwezigheid van potentieel geschikt habitat, zijn geen exemplaren van beschermde soorten aangetroffen. Hoewel beide soorten wel bekend zijn uit de regio, kan met enige zekerheid worden gesteld dat de watergang geen belangrijk leefgebied vormt voor beschermde vissoorten. Mogelijk kan een exemplaar in de sloot aanwezig zijn na onderhoud, maar door de beoogde ingreep wordt geen actueel leefgebied aangetast. De rapportage is van het nadere onderzoek is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Aanbevelingen

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, is het belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn, die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren, die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

4.2 Milieu

Bodem

Door Bakker Milieuadviezen is in juni 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter hoogte van de planlocatie. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of de grond en/of het grondwater ter hoogte van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten die een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van een woning. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage 4 aan dit plan toegevoegd.

Op basis van het hiervoor beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond ter plaatse van de grasweide aan de dijkzijde (zuidzijde terrein) zijn de gehalten aan cobalt en PAK boven de AW 2000 aangetroffen. De overschrijdingen zijn niet noemenswaardig.
- In de kleiige grond ter plaatse van het grasland ten noorden van het slootje en onder de oprit zijn de gehalten aan cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie, PCB en PAK licht verhoogd aangetroffen. Niet uitgesloten is dat deze (lichte) verontreinigingen het cumulatief effect zijn van vroegere sedimentatie bij overstromingen. Met name zink en cadmium zijn in dat geval bepalende parameters.
- De kleiig zandige ondergrond is licht verontreinigd met kwik.
- Het zintuiglijk verontreinigde monster nabij de westelijke terreingrens is licht verontreinigd met diverse metalen, olie en PAK. Opgemerkt wordt dat het gehele bodemprofiel ter plaatse van deze boring geroerd was met bodemvreemde bijmengingen.
- In het grondwater zijn naftaleen en barium in niet noemenswaardige mate boven de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Ervan uitgaande dat bij het bouwrijp maken eventueel afwijkende bodemlagen of dempingen verwijderd en afgevoerd worden, vormt de bodemkwaliteit voor het overige geen belemmering voor toekomstige woondoeleinden.

Bij afvoer van puinhoudende ondergrond dient rekening gehouden te worden met de regels uit het bouwstoffenbesluit. Deze grond is elders niet vrij toepasbaar.

Geluid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van een drietal woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg.

Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Het bouwplan bevindt zich binnen de, volgens de Wet geluidhinder, vastgestelde onderzoekszones van de Rijksweg en autosnelweg A27. Daarnaast zullen de woningen worden blootgesteld aan het geluid vanwege het wegverkeer op de Buitendijk.

Omdat de Buitendijk een 30 km/uur-weg betreft, hoeft de geluidbelasting vanwege deze weg niet te worden getoetst aan de grenswaarde volgens de Wet geluidhinder, maar dient deze geluidsbelasting wel inzichtelijk te worden gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast dient bij de bepaling van de benodigde geluidswering van de gevelconstructie mede rekening te worden gehouden met deze geluidsbelasting.

Door Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V. is in juni 2009 een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als separate bijlage 5 aan dit plan toegevoegd.

Het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Buitendijk veroorzaakt ter plaatse van het bouwplan een geluidsbelasting L_{den} van 51 dB en overschrijdt daarmee de voorkeurswaarde L_{den} van 48 dB. Omdat de Buitendijk een 30 km/uur weg betreft, hoeft er voor deze overschrijding van de voorkeurswaarde geen hogere waarde te worden aangevraagd. Wel dient voor de bepaling van de benodigde geluidswering van de gevelconstructie met deze geluidsbelasting rekening te worden gehouden. Het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Rijksweg veroorzaakt ter plaatse van het bouwplan een maximale geluidsbelasting L_{den} van 40 dB. Deze geluidsbelasting veroorzaakt geen overschrijding van de voorkeurswaarde L_{den} van 48 dB. Het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de autosnelweg A27 veroorzaakt ter plaatse van het bouwplan een maximale geluidsbelasting L_{den} van 49 dB en overschrijdt daarmee de voorkeurswaarde L_{den} van 48 dB, maar deze is lager dan de maximale ontheffingswaarde L_{den} van 53 dB. Omdat het wegverkeerslawaaï vanwege de autosnelweg A27 de voorkeurswaarde overschrijdt, maar deze lager is dan de maximale ontheffingswaarde, is het noodzakelijk een ontheffingsprocedure te doorlopen om het bouwplan op deze locatie mogelijk te maken. Bij burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam dient derhalve een hogere waarde te worden aangevraagd voor het wegverkeerslawaaï.

Het college heeft inmiddels besloten een hogere waarde vast te stellen voor de te bouwen woningen in verband met wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Rijksweg A27. Hierdoor zijn er geluidtechnisch geen belemmeringen meer voor de bouw van de woningen

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/Geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De voorgestane realisatie van drie woningen en twee bijgebouwen is geen milieubelastende functie.

Er zijn geen (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen, die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

De (agrarische) bedrijven die aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied zijn dusdanig gering van omvang of op dusdanig grote afstand van het plangebied gelegen dat er geen belemmeringen zijn vanuit en voor deze bedrijven.

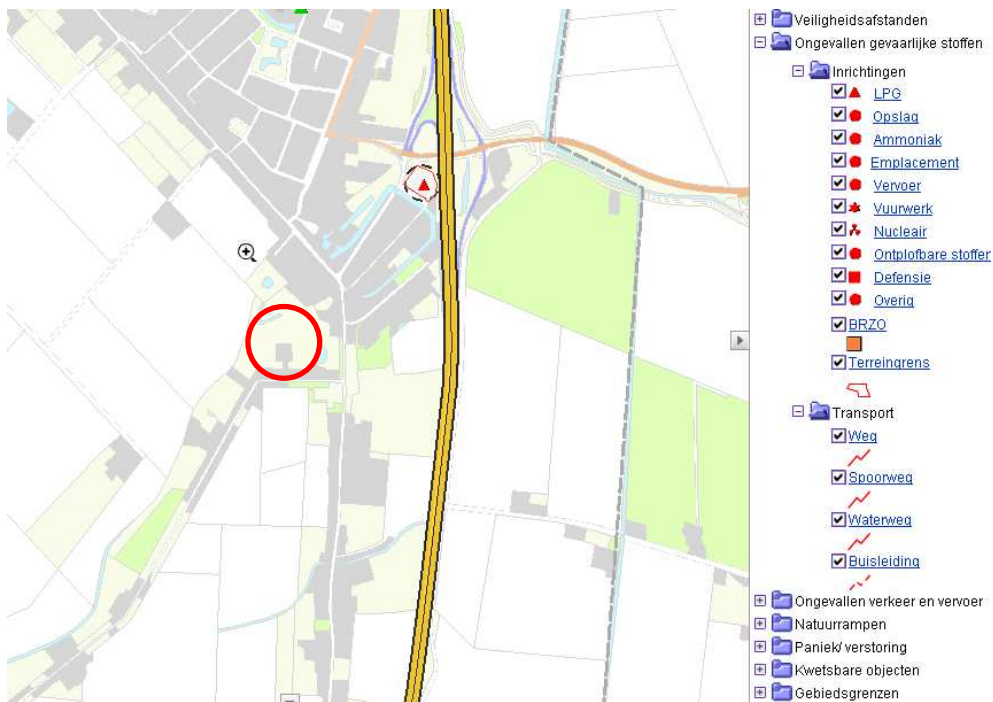
Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkeling.

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). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. Voor woningbouwlocaties aan één ontsluitingsweg gelegen is het maximum aantal woningen binnen deze categorie 1.500. In onderliggend initiatief worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief is dus aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Derhalve zijn er vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde objecten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.



Figuur Uitsnede omgeving plangebied Risicokaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties, 2010).

De gemeente Werkendam heeft aangegeven dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen. Deze conclusie wordt ondersteund door de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Hierop is te zien dat de dichtstbijzijnde risicocontour afkomstig is van de A27. Deze ligt op circa 350 m ten oosten van het plangebied.

4.3 Water

Voor elk ruimtelijk plan is de opstelling van een waterparagraaf sinds 1 november 2003 verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Per 1 januari 2005 is het voormalige Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch opgegaan in het Waterschap Rivierenland. Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van het Waterschap Rivierenland.

Het voormalige Hoogheemraadschap heeft, in samenwerking met Witteveen en Bos, een raamwerk voor waterplannen binnen de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem opgesteld. Voor de verschillende gemeenten zijn aparte rapportages opgesteld, zo ook voor de gemeente Werkendam.

Bij het opstellen van voorliggende waterparagraaf is gebruik gemaakt van de brochure 'Partners in water. De watertoets in rivierenland' van Waterschap Rivierenland. In deze brochure staan de onderwerpen genoemd die, indien relevant, aan de orde dienen te komen in een watertoets.

Afvalwater

Er wordt aangenomen dat het vuilwater van de nieuwe woningen in principe wordt geloosd op het ter hoogte van het plangebied aanwezige rioleringstelsel. Het stelsel is voldoende van omvang om de met deze ontwikkeling gepaard gaande toename aan afvalwater te kunnen verwerken.

Hemelwater

Ter plaatse van het plangebied is geen intermediair stedelijk infiltratiegebied aanwezig. Mede aan de hand hiervan wordt, in het verlengde van het Waterbeheerplan, infiltratie van (schoon) hemelwater ter plaatse gedurende het gehele jaar mogelijk geacht. Het water kan afstromen naar een nabijgelegen sloot.

De bouw van de nieuwe woningen en eventuele erfverharding hebben een geringe vergroting van het verhard oppervlak tot gevolg. De verhardingen van de bedrijfsbestemming komen daarentegen weer te vervallen. De realisering van het nieuwe verharde oppervlak zal, conform het beleid van waterschap en gemeente, zogenaamd 'hydrologisch neutraal' gebeuren. Dit houdt in dat de oppervlaktewaterhuishouding ter plaatse c.q. in de directe omgeving van het plangebied geen wezenlijke veranderingen mag ondergaan ten gevolge van de toename van het 'verhard oppervlak'.

Door de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de omliggende verharding neemt het verhard oppervlak af. De nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen met bijbehorende erfverharding zullen niet resulteren in een totale toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m². Vanwege deze geringe toename hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woningen en op de nieuwe erfverharding valt, zal niet altijd ter plaatse in de bodem kunnen infiltreren. Daarom dienen ten behoeve van piekberging in perioden van hevige regenval op eigen terrein of op aansluitende waterpartijen voorzieningen te worden getroffen.

Oppervlaktewater

Het plangebied grens aan een bestaande watergang. Op basis van het inrichtingsplan zal een aanzienlijk deel van het plangebied worden ingericht als open water. De watergangen zullen op een natuurvriendelijke manier worden ingericht.

Dit open water zal de status krijgen van B-watergang. Deze watergang heeft een beschermingszone van 1 meter. Het onderhoud van deze watergang dient door de eigenaren van het aanliggende perceel te gebeuren. Op de nieuwe watergang wordt de Keur van het waterschap van toepassing.

Algemeen

Bij de bouw van de nieuwe woning en de berging zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogbare materialen. Op deze manier wordt vervuiling van bodem en grondwater voorkomen.

Wateradvies Waterschap Rivierenland

Voorliggende waterparagraaf is, in het kader van de watertoets, als onderdeel van het integrale bestemmingsplan, door de gemeente Werkendam opgestuurd naar Waterschap Rivierenland. Het advies van het waterschap is als bijlage 6 bij het plan opgenomen.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

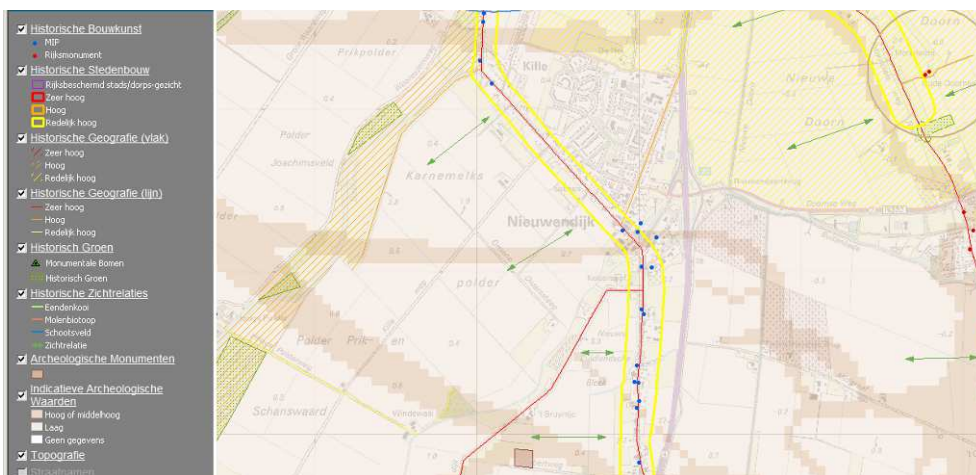
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de bebouwing aan weerszijden van de dijk ten oosten van het plangebied aangeduid als 'historische stedenbouw Dijknederzetting Nieuwendijk', met een redelijk hoge waardering.

Deze dijknederzetting is grotendeels gelegen op de noordoostelijke dijk van de Karnemelkspolder. Samen met de lintbebouwing langs de oostelijke oever van de Bakkerskil heeft het dijklint in plattegrond de vorm van een gestileerde S. Dit lint begint in het noordwesten bij de buurtschap Kille en eindigt drie kilometer zuidoostelijker nabij de A27. De dijk heeft opeenvolgend de namen: Kildijk, Kerkweg en Rijksweg. De nederzetting is gevormd ter plaatse van aanwassen (1500-1700) tegen de Kornsche Dijk, waarna de Karnemelkspolder tot stand kwam. De nederzetting dateert uit 1750-1800 en werd gesticht in de nabijheid van De Drie Sluizen. De typische lintstructuur dateert in de huidige vorm voornamelijk uit de periode 1875-1925. De bebouwing langs de dijklinten bestaat uit landarbeiders- en dijkwerkerswoningen, gebouwd op de marginale gronden van de taluds, tegen de kruin van de dijk.

Ze zijn vrijstaand, gescheiden door tuinen, onverharde erven en stegen, verspringend in de rooilijn geplaatst, veelal eenlaags met afwisselend parallel aan en loodrecht op de dijk getraceerde daknokken. Ter plaatse van de Protestantse kerk heeft de bebouwing een dichter karakter en worden de huizen gescheiden door stegen. Meer in zuidelijke richting, waar de hoogte van de dijk is gereduceerd, heeft de bebouwing een meer kenmerkend agrarisch karakter en bestaat uit parallel aan de dijk geplaatste boerderijen. Het bebouwingsbeeld is redelijk gaaf bewaard gebleven. Er zijn zichtrelaties met Karnemelkspolder. Plaatselijk zijn er tevens zichtrelaties met de Uppelsche Polder. Door aanleg van de autoweg A27 werd de watertoevoer van de Alm en de Gantel omgeleid en kwam de uitwateringsfunctie van De Drie Sluizen te vervallen.

Wat ooit de generator van de ontwikkeling van Nieuwendijk betekende, is nu een folieachtig industrieelarcheologisch monument. Bijzonder is de aanwezigheid van een Muralt-zeewering uit circa 1925 langs de Kildijk, Kerkweg en een gedeelte van de Rijksweg. Deze betonnen opbouw volgt de rooilijnen van de woonhuizen langs de dijk en heeft daardoor vele verspringingen.

De Rijksweg en de Buitendijk zijn aangeduid als 'historische geografische lijnen' met een zeer hoge waardering.



Figuur Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2006).

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant hebben het plangebied en de omgeving van het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Desondanks heeft BILAN in juni 2009, in het kader van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase) uitgevoerd voor het plangebied 'Buitendijk 2' in Nieuwendijk in de gemeente Werkendam (provincie Noord-Brabant). De rapportage die op basis van deze onderzoeken is opgesteld is als separate bijlage 7 aan dit plan toegevoegd.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied ligt in een nat en moerasachtig gebied dat niet aantrekkelijk was voor menselijk bewoning. Pas na de aanleg van dijken werd het gebied bewoonbaar, waarbij de bebouwing zich op de dijk bevond. De Nieuwendijk is tussen 1250 en 1700 aangelegd, maar het dorp is pas in de achttiende eeuw ontstaan. De archeologische verwachting voor het plangebied in de periode voor de Nieuwe Tijd (NTB) is laag. Door de lage ligging in een vlakte van getij- en geulafzettingen zullen de omstandigheden in het verleden waarschijnlijk te nat zijn geweest voor menselijke bewoning. Historisch kaartmateriaal geeft diverse aanwijzingen dat het gebied erg nat is, zoals de dijken waarlangs de bebouwing zich concentreert, de vele waterlopen en het voorkomen van grote gebieden moeras-, riet- en weiland. Er zijn in de directe omgeving geen archeologische waarden bekend. De waarden die verderop werden aangetroffen bevinden zich allemaal op hoger gelegen stroomgordels.

Er is een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de periode Nieuwe Tijd B en C (1650 – heden). Er kunnen nog restanten van de oude, gesloopte bebouwing aanwezig zijn of andere bewoningssporen uit deze periode.

Tijdens het veldonderzoek werden kalkrijke poldervaaggronden aangetroffen met daarop de antropogene ophoging van de dijk. Eventuele archeologische indicatoren werden op of aan de dijk verwacht.

In de boringen was de bodem deels verrommeld en waren insluitsels aanwezig in de vorm van baksteen, mortel, glas en koolas. De baksteen en mortel zijn indicatoren voor de bebouwing, die hier in ieder geval vanaf het begin van de negentiende eeuw heeft gestaan. Er werden echter geen aanwijzingen gevonden dat er nog restanten van de bebouwing in de bodem aanwezig zijn. Mogelijk is de bebouwing verwijderd en is alleen puin in de bodem achtergebleven. De aangetroffen indicatoren wijzen op een vindplaats uit de Nieuwe Tijd en zijn waarschijnlijk afkomstig van de bebouwing langs de dijk. Er ontbreken echter aanwijzingen voor funderingen of andere overblijfselen van de bebouwing. De bodem was deels verrommeld, maar grote hoeveelheden puin ontbreken. Op grond van die constatering is de kans dat funderingen van gebouwen uit de Nieuwe Tijd worden aangetroffen laag. Oudere bewoningssporen worden door de natte omstandigheden in het plangebied niet verwacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend en wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Dit selectieadvies dient voordat de bodemverstorende ingrepen plaatsvinden door de verantwoordelijke overheid te worden beoordeeld en omgezet te worden in een selectiebesluit.

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

In en in de omgeving van de planlocatie zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

De ontsluiting van de percelen zal plaatsvinden op de Buitendijk. De Buitendijk maakt deel uit van de secundaire verkeersstructuur van Nieuwendijk. Door een inritconstructie aan te leggen zullen de percelen aangesloten worden op deze weg. De Buitendijk heeft voldoende capaciteit om de toename van verkeersbewegingen, veroorzaakt door de bouw van de woningen, op te vangen. De toename van verkeersbewegingen zal zeer beperkt zijn, omdat de woningen deels een bestaand bedrijf vervangen en deels alleen door de bewoners gebruikt zullen worden.

Het afwikkelen van het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op de percelen is ruimte voor het parkeren van minimaal twee auto's. Dit is conform de parkeernormen die de gemeente Werkendam hanteert. De gemeente Werkendam gaat uit van 2 parkeerplaatsen per woning wanneer het een vrijstaande woning betreft.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van het herinrichten van het perceel Buitendijk 2-6 te Nieuwendijk.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud, herstel en ontwikkeling van abiotische en landschapswaarden en onverharde paden en wegen.

Behalve de veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur' zijn geen gebouwen toegestaan. Deze veldschuur heeft een oppervlakte van maximaal 50 m² en de goot- en bouwhoogte is beperkt tot 3 respectievelijk 5 m.

De aardkundige en historisch-geografische waarden zijn met een aanlegvergunningstelsel beschermd. Hiermee worden verstorende activiteiten aan banden gelegd en beperkt tot regulier onderhoud en dergelijke.

5.2.2 Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de ontwikkeling en bescherming van natuur- en landschapswaarden, bos, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 3 m worden gebouwd. Met een ontheffing van de bouwregels mag een gebouw tot een oppervlakte van 25 m² worden gebouwd. Daarnaast is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat strekt tot bescherming van de aanwezige natuurwaarden.

5.2.3 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn met name bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en omliggende infrastructuur.

Op of in deze gronden mogen, geen gebouwen worden gebouwd. De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

5.2.4 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen, groenvoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen en dergelijke.

Als gevolg van de geplande ruimtelijke ontwikkeling behoort het plangebied na vaststelling van het bestemmingsplan tot de bebouwde kom. Omdat in de bebouwde kom geen maximale inhoudsmaten gelden voor woningen, is het in het voorliggende bestemmingsplan niet noodzakelijk om een maximale inhoudsmaat te bepalen.

Bijgebouwen bij de woning hebben een oppervlakte van niet meer dan 100 m² en de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 m. Van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat er erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan tot 2 m, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn mogelijk tot een bouwhoogte van 3 m. De overige bouwregels zijn opgenomen in de planregels.

6 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Werkendam geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

In mei 2009 is door Gloudemans Taxatie- en adviesbureau een planschaderisicoanalyse uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De rapportage die op basis van deze analyse is uitgevoerd is als separate bijlage 8 aan dit plan toegevoegd. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat er geen reële kans bestaat op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van het voorgenomen bouwplan.

In november 2010 is een aanvulling op de planschaderisicoanalyse gemaakt. Dit heeft echter geen andere eindconclusie opgeleverd.

7 Procedure

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitendijk 2-6” heeft van vrijdag 28 januari 2011 gedurende 2 weken tot 11 februari 2011 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Werkendam. Ook is het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website. Daarnaast is op 8 februari 2011 een inloopbijeenkomst gehouden waar nadere informatie over de plannen kon worden verkregen.

Gedurende de periode van terinzagelegging was het mogelijk om schriftelijk inspraakreacties kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders over het voorontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan “Buitendijk 2-6 te Nieuwendijk” toegestuurd aan de Inspectie VROM, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap Rivierenland heeft zijn reactie uiteen gezet in zijn brief van 25 oktober 2010.

In het onderstaande wordt verslag gedaan van de resultaten van dit vooroverleg.

7.2.1 Provincie Noord-Brabant

Schriftelijke reactie 24 februari 2011

De provincie heeft haar reactie kenbaar gemaakt middels haar brief van 24 februari 2011. Daarin stelt de provincie dat ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan hoofdstuk 11 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant van toepassing is, zoals die op 17 december 2010 is vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking is getreden. Hoofdstuk 11 gaat over niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Hiervan is sprake, aangezien de locatie Buitendijk 2-6 in de zogenaamde ‘groenblauwe mantel’ ligt.

Hoofddregel van hoofdstuk 11 van de Verordening Ruimte is dat nieuwbouw van woningen in het agrarisch gebied in beginsel is uitgesloten. Een van de uitzonderingen op deze regel is wanneer het plan voorziet in en voldoende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en het plan uiterlijk 1 juli 2011 is vastgesteld. Hoewel het plan voorziet in de aanleg van nieuwe natuur en het verbreden van een watergang, kan volgens de provincie niet worden beoordeeld of er sprake is van een zodanige kwaliteitsverbetering dat de bouw van nieuwe woningen is te rechtvaardigen. Daarvoor ontbreken de benodigde bewijsstukken. Verder wordt opgemerkt dat de in het plan opgenomen veldschuren binnen de bestemming “Agrarisch met waarden niet passen binnen de kaders van de Verordening Ruimte (artikel 2.1, lid 2).

Op basis van het voorgaande constateert de provincie dat het plan in strijd met de Verordening Ruimte. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij rekening te houden met de inhoud van de reactie.

Hernieuwde ambtelijke toets

Naar aanleiding van de hierboven samengevatte reactie is de gemeente Werkendam in overleg getreden met de provincie. De gemeente is namelijk van mening dat in de reactie van de provincie de meerwaarde van het plan voor het buitengebied is miskend. Daarom heeft de provincie het plan opnieuw ambtelijk getoetst.

De resultaten van de hernieuwde ambtelijke toets zijn verwoord in de memo d.d. 27 april 2011. Daaruit blijkt dat advies van de Directie Ecologie van de provincie uitwijst dat ter plaatse geen ecologische waarden bekend zijn die door de bouw van de woningen kunnen worden verstoord. De aanleg van een natuurzone aan de westzijde van het plangebied kan de (bijna) aangrenzende EHS versterken. Gezien het bijgevoegde beheerplan, dient het beheer daarvan wel minder 'stedelijk', dus extensiever te zijn. De voorgestelde landschappelijke inpassing kan worden aangemerkt als de door de provincie gewenste kwaliteitsverbetering van de groenblauwe mantel.

Uit het voorgaande blijkt dat het plan kan een bijdrage leveren aan provinciale doelen, mits minder rood (het betreft hier met name de veldschuren). Desondanks past het plan niet binnen de kaders van de huidige Verordening Ruimte. Gelet op de meerwaarde die het plan heeft, bestaat ambtelijk de bereidheid om positief mee te denken over dit plan. Wel zal daarbij aandacht moeten zijn voor de hoeveelheid "rood" die in het plan is opgenomen. Het is aan Provinciale Staten (via voorstel van Gedeputeerde Staten) om te besluiten over een aanpassing van de Verordening. Na de zomer van 2011 komt er een aanpassingsronde (de zogenaamde veegronde van de Verordening) waarin dit eventueel kan worden meegenomen. De veegronde is bedoeld voor kleine aanpassingen van de Verordening waarbij een provinciaal belang gemoeid is.

Wat betreft de ligging van de locatie buiten het stedelijk gebied wordt in de ambtelijke memo van de provincie het volgende opgemerkt. Als er concrete en goed onderbouwde plannen komen (inclusief de verantwoordingen die nodig zijn in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1. van de verordening) en eisen inzake kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2. van de verordening) kan dat aanleiding zijn om de begrenzing van het stedelijk gebied zoals die nu in de Verordening zit aan te passen.

Nader overleg

Naar aanleiding van de ambtelijk memo heeft nader overleg plaats gevonden tussen provincie en gemeente. Op basis van dit overleg is geconcludeerd dat het plan mogelijk zou kunnen worden gemaakt via een aanpassing van de Verordening. Aanknopingspunt daarvoor is in eerste instantie de bevoegdheid die naar verwachting voor Gedeputeerde Staten bij aanpassing in de Verordening Ruimte wordt opgenomen.

Met deze bevoegdheid zou het gebied aan de Buitendijk waar volgens het plan bebouwing is gepland onder het stedelijk gebied kunnen worden gebracht. Daarbij geldt als voorwaarde de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 2.2. van de Verordening, bestaande uit onder andere de aanleg van de ecologische verbindingzone. Het plan aan de Buitendijk is echter bij de provincie ook intern aangemeld om op basis daarvan de begrenzing van het stedelijk gebied in de Verordening Ruimte aan te passen. Als Provinciale Staten daarmee instemmen, zal als gevolg daarvan de betreffende locatie aan de Buitendijk in het stedelijk gebied passen en is het plan niet meer in strijd met de Verordening Ruimte.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het de verwachting is dat als gevolg van aanpassingen van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant het plan past binnen het provinciaal beleid. De verwachting is dat in het 1e kwartaal van 2012 de procedure wordt gestart voor de aanpassing van deze verordening. Op het moment dat de ontwerp-verordening ter inzage wordt gelegd, vormt deze verordening het toetsingskader van Gedeputeerde Staten voor ruimtelijke plannen. Om die reden zal het nu voorliggende bestemmingsplan niet eerder worden vastgesteld nadat de ontwerp-verordening ter inzage is gelegd, waarin de beschreven aanpassingen van de Verordening zijn opgenomen.

7.2.2 Waterschap Rivierenland

Samenvatting

Het Waterschap Rivierland heeft bij brief van 25 oktober 2010 een positief wateradvies uitgebracht over het plan. Daarbij heeft het waterschap een aantal opmerkingen, die in het onderstaande worden samengevat.

Verzocht wordt om in de toelichting op te nemen dat in het plangebied een aanzienlijk deel extra open water wordt gerealiseerd. Dit open water heeft c.q. krijgt op basis van de Keur van het waterschap de status van B-watergang. Een dergelijke watergang heeft een beschermingszone van 1 meter en het onderhoud aan deze watergang dient door de eigenaar te gebeuren.

Voor de uitvoering van het plan is een Watervergunning van het waterschap vereist, onder andere vanwege het graven van de B-watergang.

De initiatiefnemer wordt verzocht om de watergang op een natuurvriendelijke manier in te richten vanwege de aanwezige ecologische waarden. Daarnaast wordt de initiatiefnemer gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van de stimuleringsregeling waterbergingsoevers van het waterschap.

Ten slotte wijst het waterschap er op dat op de verbeelding een dubbelbestemming is opgenomen voor een waterkering. Per december 2009 valt deze waterkering niet meer onder de Keur van het waterschap. Daarom kan deze dubbelbestemming worden verwijderd.

Reactie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap aangepast en aangevuld. Wat betreft de inrichting van het gebied zal zo veel als mogelijk rekening worden gehouden met de toekomstige en huidige waarden van het gebied. Voor aanvang van de uitvoering van het project zal de initiatiefnemer zorgdragen voor de vereiste Watervergunning.

7.2.3 Inspectie VROM

De Inspectie heeft te kennen gegeven dat zijn geen opmerkingen hebben over het plan.

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitendijk 2-6” heeft vanaf 2 maart 2012 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Werkendam. Ook is het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website

Gedurende de periode van terinzagelegging was het mogelijk om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders over het ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is door de provincie Noord-Brabant gebruik gemaakt.

De provincie heeft in haar reactie kenbaar gemaakt dat de realisatie van de twee veldschuren strijdig is met het provinciale beleid. Daarover heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. Hieruit is een alternatieve locatie bepaald voor één veldschuur van maximaal 50 m2 die daar de provincie acceptabel wordt geacht.

Tevens lagen een twee van de drie woningen in het buitengebied zoals in de Verordening Ruimte opgenomen. Voor wat betreft die ligging in het buitengebied heeft de provincie inmiddels ingestemd met een grenscorrectie. Het betreffende gedeelte is hiermee opgenomen in het stedelijk gebied.

Daarnaast heeft het college besloten een hogere waarde vast te stellen voor de te bouwen woningen in verband met wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Rijksweg A27. Hierdoor zijn er geluidtechnisch geen belemmeringen meer voor de bouw van de woningen.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Bakker Milieuadviezen (2009). *Verkennd bodemonderzoek. Buitendijk 4 Nieuwendijk*. Waalwijk: Bakker Milieuadviezen.
- BILAN (2009). *Werkendam (NB) – Nieuwendijk, Buitendijk 2. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)*. Tilburg: BILAN.
- Croonen Adviseurs (2010). *Quickscan flora en fauna. Buitendijk 2-6, Nieuwendijk*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Gloudemans (2009). *Planschaderisicoanalyse Buitendijk te Nieuwendijk*. Rosmalen: Gloudemans.
- Ir. Frank Ruiter (2008). *Ontwerp herinrichting perceel Buitendijk te Nieuwendijk*. Almkerk: Ir. Frank Ruiter.
- Provincie Noord-Brabant (2008a). *Paraplunota ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2008b). *Interimstructuurvisie. Brabant in ontwikkeling*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005a). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005b). *Gebiedsplan Wijde Biesbosch*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Uitwerkingsplan Landelijke regio Land van Heusden en Altena*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V. (2009). *Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï ten behoeve van het bouwplan van een drietal woonhuizen op de locatie Buitendijk 2 te Nieuwendijk*. Woudrichem: Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V.
- Waterschap Rivierenland (2007). *Partners in water. De watertoets in rivierenland*. Tiel: Waterschap Rivierenland.

8.2 Websites

- Microsoft Corporation (2010). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 9 februari 2010, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties (2010), Geraadpleegd op 9 februari 2010, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 9 februari 2010, <http://brabant.esrinl.com>.