

Gemeente Werkendam

## Bestemmingsplan 'Nieuwendijk Zandsteeg 57 & 61'

Vastgesteld



NL.IMRO.0870.03BpZandsteeg57-VA01

Gorinchem, 26 september 2017

**WELMERS BURG** STEDENBOUW

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



Gemeente Werkendam

**Bestemmingsplan  
'Nieuwendijk Zandsteeg 57 & 61'**

Toelichting

Gorinchem, 26 september 2017



# Inhoud

|       |                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding                                            |    |
| 1.1   | Aanleiding en doelstelling                           | 9  |
| 1.2   | Ligging en begrenzing plangebied                     | 9  |
| 1.3   | Bij het plan behorende stukken                       | 10 |
| 1.4   | Leeswijzer                                           | 10 |
| 2     | Beleidsaspecten                                      |    |
| 2.1   | Rijksbeleid                                          | 11 |
| 2.1.1 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte              | 11 |
| 2.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 11 |
| 2.1.3 | Ladder duurzame verstedelijking                      | 11 |
| 2.1.4 | Nieuwe Hollandse Waterlinie                          | 12 |
| 2.2   | Provinciaal beleid                                   | 13 |
| 2.2.1 | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant    | 13 |
| 2.2.2 | Verordening Ruimte Noord-Brabant                     | 14 |
| 2.2.3 | Verzoek herbegrenzing stedelijk gebied               | 15 |
| 2.3   | Lokaal beleid                                        | 16 |
| 2.3.1 | Structuurvisie Land van Heusden en Altena            | 16 |
| 2.3.2 | Welstandsnota                                        | 17 |
| 2.3.3 | Vigerend bestemmingsplan                             | 18 |
| 3     | Beschrijving bestaande situatie                      |    |
| 3.1   | Historische ontwikkeling                             | 19 |
| 3.2   | Ruimtelijke structuur                                | 20 |
| 3.3   | Functionele structuur                                | 20 |
| 4     | Planontwikkeling                                     |    |
| 4.1   | Ruimtelijke hoofdopzet                               | 23 |
| 4.2   | Landschap                                            | 23 |
| 4.3   | Plan in onderdelen                                   | 24 |
| 4.4   | Beeldkwaliteit                                       | 24 |
| 5     | Milieuhygiënische en planologische aspecten          |    |
| 5.1   | Wegverkeerslawaaï                                    | 27 |
| 5.2   | Milieuhinder                                         | 27 |
| 5.3   | Bodem                                                | 27 |
| 5.4   | Luchtkwaliteit                                       | 28 |
| 5.5   | Externe veiligheid                                   | 28 |
| 5.6   | Waterhuishouding                                     | 29 |
| 5.7   | Archeologie                                          | 31 |
| 5.8   | Cultuurhistorie                                      | 32 |
| 5.9   | Heritage Impact Assessment (HIA)                     | 34 |
| 5.10  | Natuurtoets                                          | 35 |
| 5.11  | Kabels en leidingen                                  | 35 |
| 5.12  | Zonering rijksweg A27                                | 35 |
| 5.13  | Brandveiligheid                                      | 36 |
| 5.14  | Verkeer en parkeren                                  | 36 |
| 5.15  | Bijdrage kwaliteitsverbetering landschap             | 36 |



|     |                                  |    |
|-----|----------------------------------|----|
| 6   | Het bestemmingsplan              |    |
| 6.1 | Het juridisch plan               | 39 |
| 6.2 | Beschrijving van de bestemmingen | 39 |
| 7   | Haalbaarheid                     |    |
| 7.1 | Financiële haalbaarheid          | 41 |
| 7.2 | Maatschappelijke haalbaarheid    | 41 |

#### Overzicht van losse bijlagen:

1. Oranjewoud, Rapport Akoestisch onderzoek Bouwplan Zandsteeg te Nieuwendijk, projectnr. 257914, revisie 00, 28 oktober 2013
2. Oranjewoud, Milieuruimteonderzoek Zandsteeg 57 en 61 te Nieuwendijk, projectnr. 257914.00, revisie 00, 28 oktober 2013
3. Oranjewoud, Watertoets Zandsteeg 57 -61 Nieuwendijk, projectnummer 0257914.00, 29 oktober 2013
4. Siemens Buitenplan, Natuurscan Zandsteeg 57 en 61 Nieuwendijk, 30 september 2013
5. Kwaliteitsverbetering landschap, Zandsteeg 57 & 61 Nieuwendijk, 25 november 2015
6. Land-id, Heritage Impact Assessment 57-61, 18 september 2015, 20150614
7. Welmers Burg Stedenbouw, Uitwerking visiedocument beeldkwaliteit, oktober 2015
8. Landschapsinrichtingsplan, Siemens Buitenplan / Welmersburg stedenbouw, 24.11.2015
9. Gemeente Werkendam, Nota van inspraakreacties en reacties wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Kern Nieuwendijk: Zandsteeg 57-61"
10. Antea, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen (verkennende fase), projectnummer 257914, 18 april 2016, revisie 00
11. Antea, Verkennend (water)bodemonderzoek Zandsteeg te Nieuwendijk, projectnummer 0257914.00, 18 januari 2016, definitief revisie 00
12. Nota van inspraakreacties en reacties wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Kern Nieuwendijk: Zandsteeg 57-61", gemeente Werkendam



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen Zandsteeg 57 en 61 te Nieuwendijk. De Zandsteeg is een uitloper aan de noordzijde van het Brabantse dorp Nieuwendijk, één van de vijf kernen van de gemeente Werkendam. De twee percelen zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Nieuwendijk. De percelen zijn nu in gebruik als agrarische bedrijfspercelen. Voor de transformatie van de agrarische bedrijfspercelen naar wonen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

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

Met dit bestemmingsplan is, gelet op de beperkte afronding van het stedelijk gebied, bij de Provincie Noord-Brabant een verzoek ingediend voor herbegrenzing van het stedelijk gebied zoals vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte. Op 11 juli 2017 heeft de provincie positief besloten.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

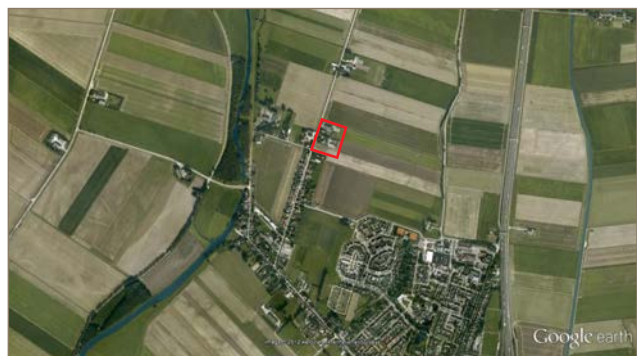
Het plangebied is gelegen in de gemeente Werkendam en wordt gevormd door de bedrijfspercelen Zandsteeg 57 en 61 te Nieuwendijk. De locatie ligt in de (vroegere) Uppelsche polder. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1, 2 en 3.

Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Zandsteeg. Aan de overzijde van de Zandsteeg is een akkerbouwbedrijf gelegen.

Het plangebied wordt aan zowel de oostelijke als aan de noordelijke zijde begrensd door landbouwgronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door woonbebouwing.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied



Figuur 3: Ligging Plangebied

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

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

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

### **1.4 Leeswijzer**

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

## 2 Beleidsaspecten

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

### 2.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

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

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

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### 2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de

behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

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

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

#### Doorwerking in het bestemmingsplan “Nieuwendijk Zandsteeg 57&61”

Trede 1: Gelet op recente jurisprudentie (uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ABRvS 11 juni 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2077)) zou onderhavige ontwikkeling niet kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder artikel 1.1.1 en 3.1.6 Bro, het gaat slechts om een toevoeging van vier woningen en omzetting van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen.

Aan de hand van de huishoudensprognoses van de provincie en het onderzoek van het Zorgnetwerk naar de bevolkings- en huishoudensprognose, wordt jaarlijks de woningbehoefte per kern berekend. In 2014 is gebleken dat er voor de kern Nieuwendijk tot 2030 sprake is van een huishoudensgroei. De woningbouwopgave die daarmee gepaard gaat betreft 205 woningen. Binnen het bestaande aanbod in de kern van Nieuwendijk bevinden zich geen kavels van deze royale omvang (gemiddeld ca. 1900 m<sup>2</sup>) met de mogelijkheid een eigen woning te bouwen in een landelijke omgeving.

De ontwikkeling van vijf vrijstaande woningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning draagt bij aan een actueel gevarieerd woningaanbod in kern van Nieuwendijk.

Trede 2: Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen mogelijkheden voor het creëren van het specifieke aanbod van grote (bouw)kavels in een landelijke omgeving. Met het verzoek tot wijziging van het stedelijk gebied komt het plangebied binnen het stedelijk gebied te liggen. Het uitbreiden van het stedelijk gebied kan in onderhavig plan worden gezien als een beperkte afronding van het stedelijk gebied.

Trede 3: Het plangebied, inspeldend op de behoefte, is goed en duurzaam ontsloten. De percelen worden direct ontsloten op de bestaande ontsluiting, de Zandsteeg. De Zandsteeg kan het verkeer van deze bescheiden woonontwikkeling goed verwerken.

Met het plan wordt ‘ruimtelijke winst’ geboekt door de agrarische bedrijven op de locaties te beëindigen, de aanwezige stallen te slopen en 5 nieuwe woningen te realiseren. Hiermee sluit het plan aan op de ambities voortkomend uit de ladder duurzame verstedelijking.

#### **2.1.4 Nieuw Hollandse Waterlinie**

Het Rijk heeft in de (vm) nota Ruimte de nationale landschappen geïntroduceerd. Deze zijn overgenomen in de structuurvisie infrastructuur en ruimte. De Nieuwe Hollandse Waterlinie, als nationaal landschap, is gelegen binnen het plangebied. De kernkwaliteiten van De Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. Ook hier is de (verbrede) landbouw en de recreatieve betekenis van belang.

De status van nationaal landschap heeft planologische consequenties. Binnen een nationaal

landschap gelden er beperkingen voor stedelijke ontwikkelingen en de ontwikkeling van andere, nieuwe intensieve vormen van ruimtegebruik. Het in de structuurvisie weergegeven ruimtelijk beleid van de groenblauwe-, agrarische- en stedelijke structuur borgt de doelstellingen van de nationale landschappen.

Naast een beschermingsbeleid heeft de provincie een coördinerende rol bij het uitvoeren van het stimuleringsbeleid van het Rijk in de nationale landschappen. Aan de aanduiding als nationaal landschap is een uitvoeringsprogramma gekoppeld dat met een stimulerende, gebiedsgerichte aanpak de doelen wil realiseren.

In onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van de ontwikkeling van andere, nieuwe intensieve vormen van ruimtegebruik, er is sprake van extensivering. Dit bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met het beleid uit de structuurvisie RO (zie 2.2.1). Om de invloed van de ontwikkeling op de NHW te kunnen beoordelen is er een Heritage Impact Assessment uitgevoerd (HIA). Uit de HIA blijkt dat de gekozen planopzet neutraal scoort qua impact op de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er zijn geen belangen in het geding. Zie ook paragraaf 5.9.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant

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

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

Het plan aan de Zandsteeg 57 en 61 draagt bij aan de ambitie om vitale plattelandskernen te realiseren door de beëindiging van agrarische bedrijven in de dorpskern en het toevoegen van een bescheiden woonontwikkeling.



Figuur 4: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

## 2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

Uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening komen een aantal onderwerpen voort, waarvoor de provincie het instrument verordening inzet. De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 10 juli 2015 vastgesteld en in werking getreden op 15 juli 2015. In de Verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking ziet de provincie als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuurlijk landschapswaarden een rol gespeeld.

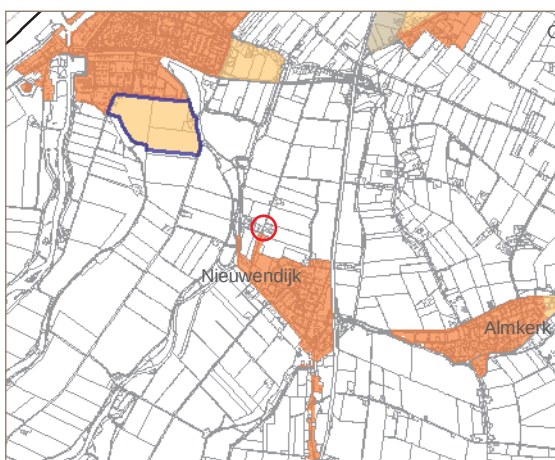
Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.

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

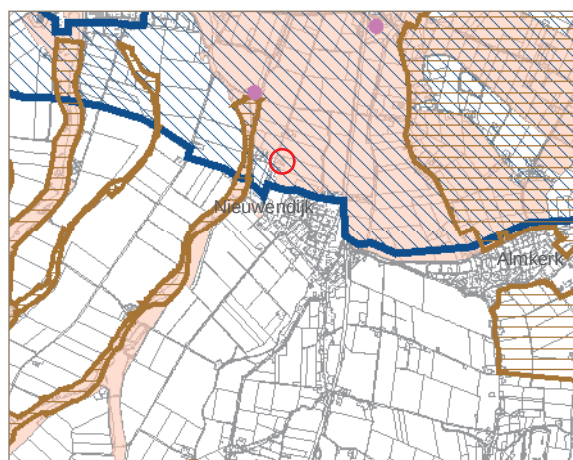
Het plangebied ligt in het cultuurhistorisch vlak van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Verordening ruimte bepaalt dat ontwikkelingen die plaatsvinden binnen dit gebied, mede gericht dienen te zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.

Om eventuele impact op de Nieuwe Hollandse Waterlinie te onderzoeken is een HIA (Heritage Impact Assessment) opgesteld (zie ook H 5.9). Uit de HIA blijkt dat er geen significante veranderingen plaatsvinden ten aanzien van de integriteit of de authenticiteit van de centrale kernkwaliteiten en de hierbij behorende attributen en er geen risico ontstaat voor de nominatie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als UNESCO Werelderfgoed. Daarmee voldoet het plan aan de Verordening ruimte.

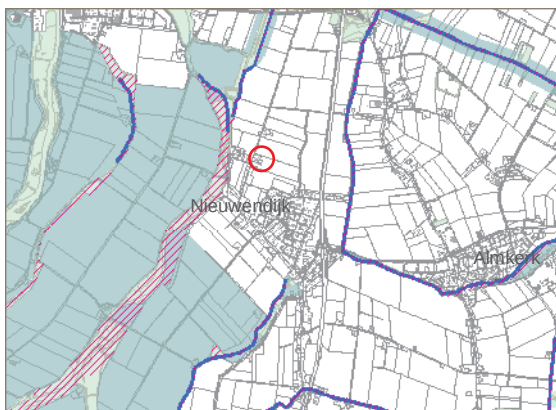
*Kaarten Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant*



*Figuur 5: Stedelijke ontwikkeling  
Ligging op de rand van een uitloper van het stedelijk gebied*



*Figuur 6: Cultuurhistorie  
Ligging in cultuurhistorisch vlak van de Nieuwe Hollandse Waterlinie*



*Figuur 7: Stedelijke ontwikkeling  
Ligging buiten EHS of groenblauwe mantel*

### **2.2.3 Verzoek herbegrenzing stedelijk gebied**

Het plangebied was in de provinciale verordening gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, grenzend aan het stedelijk gebied. Het plangebied is in gemeentelijk beleid gelegen binnen de kern van Nieuwendijk.

Met de ter inzage legging van het Ontwerp bestemmingsplan is ingezet op een wijziging van het stedelijk gebied, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Na ter inzage legging van het Ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente Werkendam een formeel verzoek ingediend bij de provincie Noord-Brabant om, gebruik makend van artikel 3.1 lid 4 van de provinciale Verordening Ruimte, medewerking te verlenen aan de wijziging van het stedelijk gebied.

De herbegrenzing van het stedelijk gebied is in onderhavig plangebied mogelijk omdat het nieuwe aangewezen stedelijk gebied aansluit op het bestaande stedelijk gebied, zodanig dat er wordt voorzien in een beperkte afronding van het stedelijk gebied. Daarnaast vindt er kwaliteitsverbetering plaats. Met de sloop van de huidige opstallen wordt zowel in ruimtelijke als financiële zin bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit. Zie ook Hoofdstuk 4, planbeschrijving, en paragraaf 5.15, bijdrage kwaliteitsverbetering landschap.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 april 2017 tot en met 1 juni 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeente Werkendam heeft na afloop van de ter inzage termijn het verzoek tot herbegrenzing officieel ingediend bij de provincie Noord Brabant. Op 11 juli 2017 heeft de provincie Noord Brabant positief besloten tot de wijziging van het stedelijk gebied en het gemengd agrarisch gebied in de verordening ruimte.

Het plangebied is, na het positieve besluit van de provincie, binnen het bestaand stedelijk gebied, kernen Landelijk gebied zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte, komen te vallen. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Daarmee voldoet het plan.



*Figuur 8: Voormalige grens stedelijk gebied  
Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014*



*Figuur 9: Toevoeging / nieuwe grens stedelijk gebied  
Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014*

## 2.3 Lokaal beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

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

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

Voor het thema wonen kent de structuurvisie de volgende aandachtspunten:

#### Voldoende passende woonruimte

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

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

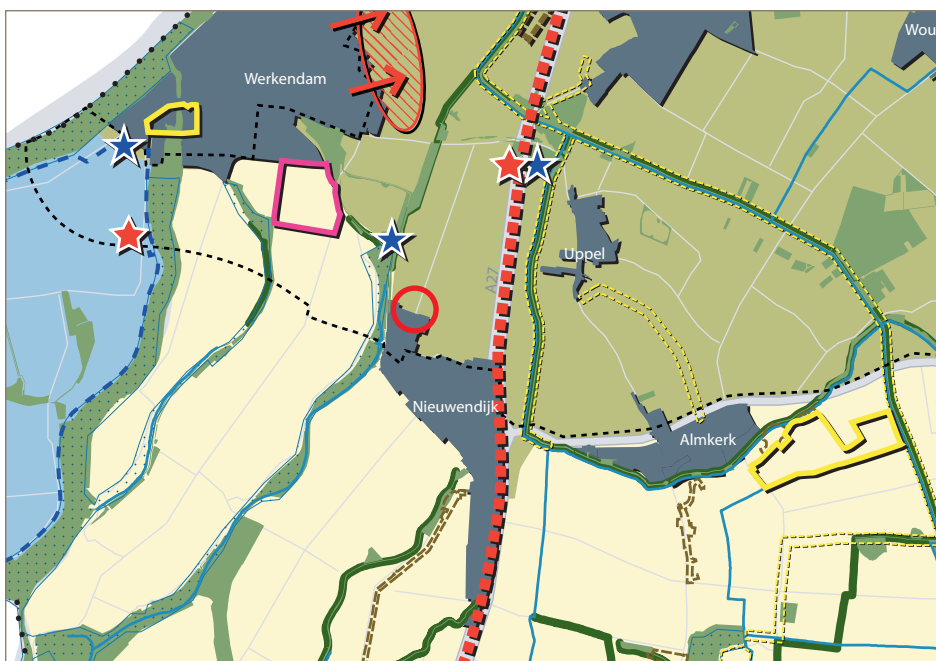
Hiermee verandert ook de woonopgave, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie daarbinnen belangrijker wordt dan de kwantiteit. Hoewel de gemeenten geen primaire verantwoordelijkheid hebben in het realiseren van een passende voorraad, willen en zullen ze wel een actieve rol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

#### Adequaat locatie aanbod voor wonen

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

#### Toetsingskader uitbreiding woonfunctie buitengebied

Het landelijk gebied is een belangrijke kwaliteitsdrager voor het Land van Heusden en Altena. Mede onder invloed van de ontwikkelingen in de agrarische sector (bv. Vrijkomende Agrarische Gebouwen, de zgn. VAB's), is in toenemende mate sprake van functietransformatie, onder andere naar woningbouw. Vanuit dit perspectief is een toetsingskader op hoofdlijnen voor ondermeer uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied in de structuurvisie opgenomen. Dit om de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten van de plek waar bouwplannen tot realisatie kunnen komen, te garanderen.



Figuur 10: Fragment structuurvisie Land van Heusden en Altena

Het plan speelt in op de vraag naar kwalitatieve woningen, men wordt in de gelegenheid gesteld een woning met bijgebouw te realiseren die op de eigen behoefte inspeelt. Mogelijkheden voor mantelzorg maken onderdeel uit van het plan, om mensen in staat te stellen zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

De locatie wordt gezien als een beperkte afronding van het bestaand stedelijk gebied en aan de locatie van twee agrarische bedrijven wordt een nieuwe invulling gegeven.

### 2.3.2 Welstandsnota

Het uiterlijk en de plek van een gebouw mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. Welke eisen dit zijn, heeft de gemeente Werkendam vastgelegd in de welstandsnota.

De welstandsnota beschrijft daarmee het welstandsbeleid dat de gemeente hanteert. De welstandsnota geeft de burger informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandsc commissie over bouwplannen zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de welstandsc commissie wordt daardoor beter voorzienbaar.

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

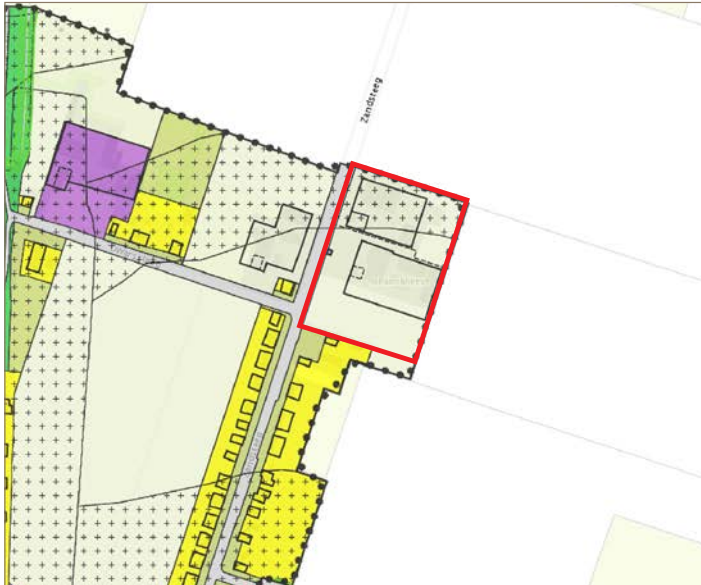
Volgens de nieuwe welstandsnota 2011 behoort het plangebied bij het buitengebied. Hiermee is het plangebied in principe welstandsvrij. Dat betekent dat er geen welstandstoets hoeft plaats te vinden. Uiteraard zal de bebouwing moeten passen in het landschap en moeten reageren op de specifieke situering aan de rand van het dorp en in het voormalige schootsveld van fort Bakkerskil. Om de specifieke beeldkwaliteit te waarborgen is er een visiedocument beeldkwaliteit opgesteld. Dit document zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld en als leidraad dienen bij het uitwerken van de woningontwerpen. Daar word verder op ingegaan in hoofdstuk 4.4.

### 2.3.3 Vigerend Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor Zandsteeg 57 en 61 is het bestemmingsplan kern Nieuwendijk, vastgesteld op 27 september 2011.

Beide percelen zijn bestemd als Agrarisch. De percelen hebben een agrarisch bouwblok, die ieder voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. Op ieder perceel mag één bedrijfswoning gerealiseerd worden.

Op Zandsteeg 61 zijn landbouwhuisdieren niet toegestaan. Zandsteeg 57 is bestemd voor een intensieve veehouderij.



*Figuur 11: Vigerend bestemmingsplan, locatie rood omlijnd*

## 3 Beschrijving bestaande situatie

### 3.1 Historische ontwikkeling

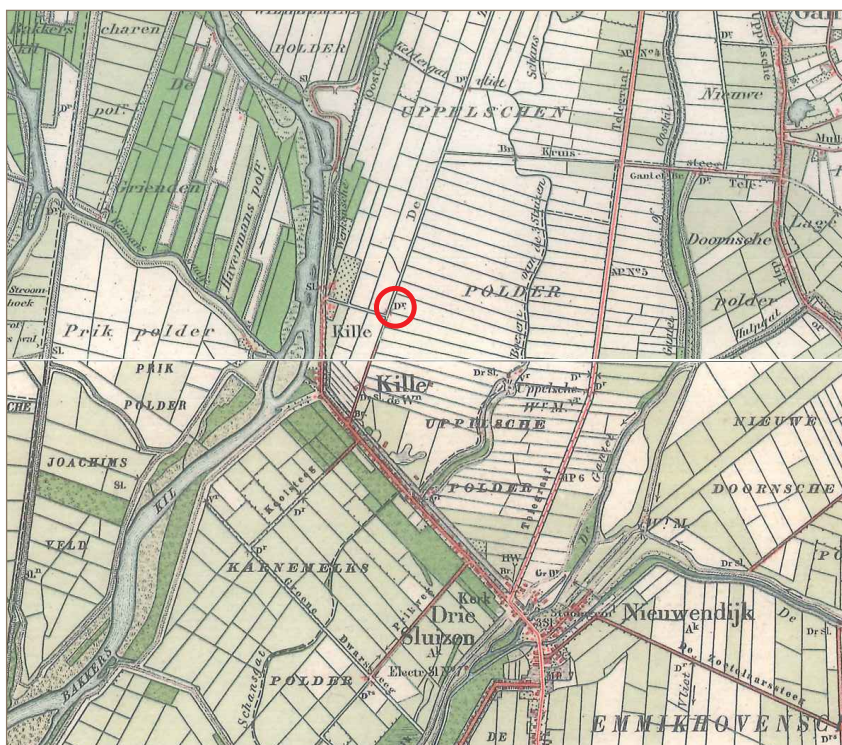
De kern van Nieuwendijk is in de ruimtelijke opbouw sterk bepaald door de ligging in het stroomgebied van de Merwede en de uitlopers van de Biesbosch. Oorspronkelijk was het gebied waar het huidige Nieuwendijk is gelegen, onderdeel van de zeer vruchtbare Groote of Zuid Hollandsche Waard. Naar alle waarschijnlijkheid lag hier ongeveer de grens tussen het ambacht Almkerk, in het Land van Altena, en Eemkerck dat 'Hollands' was. Vlak langs deze grens lag voor 1421 (circa 6 kilometer ten westen van de kerk van Almkerk) het versterkte huis Almstein, waarvan 100 jaar later de plaats alleen nog herkenbaar was in het landschap door de grote rug van stenen die daar lag.

Ten gevolge van onder andere de St. Elisabethsvloed in 1421 kwam het gebied onder water te staan, waarmee het gebied veranderde in een zoetwatergetijdengebied. De Heer van Altena was genooddaakt zijn gebied te beschermen tegen de invloeden van de zee. Door de aanleg van de 'Altenase Zeedijk' van De Werken tot aan Dussen werd het grootste deel van zijn gebied weer ingepolderd en bleef alleen een strook water aan de westzijde van de dijk buitendijks.

Omstreeks 1642 werden de kwelders tussen de Bakkerskil en de oude Korndijk van het Land van Heusden en Altena bedijkt. In dit 'Nieuwland van Altena' ontstonden drie nieuwe polders: de Uppelse polder, de Nieuwe Doornse polder en de Emmikhovense polder. Boerderijen werden gebouwd aan de dijken van de polders. Op plaatsen waar sluizen in de dijk lagen ontstond een verdichting in de bebouwing (Hank, Nieuwendijk). De polders behoorden tot de inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Fort Bakkerskil, gelegen te noorden van het plangebied, is gebouwd in de jaren 1877-1879 ter vervanging van een 30 jaar eerder gebouwd fort dat iets zuidelijker lag. Het fort diende ter afsluiting van de Schenkeldijk en ter verdediging van de Papsluis, een inundatiesluis in de Groenendijk. Het gebied tussen het plangebied en fort Bakkerskil diende van oudsher open te blijven.

Opvallend aan de Zandsteeg is dat rond 1905 de polderstructuur ten oosten van de Zandsteeg in de richting oost-west liep en ten westen van de Zandsteeg in de richting noord- zuid. In de huidige situatie is dit veranderd doordat er schaalvergroting en ruilverkaveling heeft plaatsgevonden in de landbouw.



Figuur 12: Historische topografische kaart ca. 1905

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 georiënteerd daknokken.

De Zandsteeg is gegroeid tot een lint met, binnen de bebouwde kom, overwegend vrijstaande woonbebouwing en tweekappers. Achter de woonbebouwing zijn nu grote delen in gebruik als landbouwgrond. Buiten de bebouwde kom, net noordelijk van de locatie, grenzen er enkel agrarische percelen aan de Zandsteeg.



Figuur 13: Bestaande situatie

### 3.2 Ruimtelijke structuur

Het ontwikkelingsgebied aan de Zandsteeg is gelegen ten noordoosten van de kern van Nieuwendijk. Het gaat om een herstructurering van een intensieve veehouderij op perceel Zandsteeg 57 en een akkerbouwbedrijf op perceel Zandsteeg 61.

Midden op het perceel Zandsteeg 57 is een karakteristieke bedrijfswoning gevestigd die de royale voortuin begrensd. De voortuin heeft een diepte van ruim 25 meter ten opzichte van de Zandsteeg. Achter de woning bevinden zich een viertal opstallen en schuren.

Ten noorden van perceel Zandsteeg 57 ligt perceel Zandsteeg 61. Aan de zuidzijde van dit perceel is een lage bedrijfswoning gevestigd met ten noorden daarvan een grote loods. Achter de woning is een tweede schuur gelegen.

### 3.3 Functionele structuur

Zowel de zuidelijke helft van het perceel Zandsteeg 57, als het oostelijke deel is in gebruik als landbouwgrond. De opstallen en schuren zijn in gebruik voor het huisvesten van varkens.

De schuur en loods van het perceel Zandsteeg 61 zijn in gebruik voor opslag. Het achterliggende land is in gebruik als landbouwgrond.





Figuur 14: Achterliggend terrein Zandsteeg 57 (Varkenshouderij)



Figuur 15: Achterliggend terrein Zandsteeg 61 (akkerbouwbedrijf)



Figuur 16: Bestaande bedrijfswoning Zandsteeg 57



Figuur 17: Bestaande bedrijfswoning Zandsteeg 61



Figuur 18: Stedenbouwkundig plan

## 4 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden ontwikkelingspotenties van het plangebied, de woningdifferentiatie, de ontsluiting, het water en landschap en de beoogde beeldkwaliteit besproken.

### 4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

De bedrijven op de percelen Zandsteeg 57 en 61 zullen worden opgeheven en de opstallen zullen worden gesloopt om ruimte te maken voor een kleinschalige woonontwikkeling.

Langs het lint van de Zandsteeg worden 5 nieuwe woningen toegevoegd. De karakteristieke bedrijfswoning van perceel Zandsteeg 57 zal worden behouden. De toekomstige woonbebouwing zal op deze woning aansluiten en op de karakteristiek van het dorp voortgezet worden. De woningen kennen subtiele sprongen in de voorgevel rooilijn. Bij alle bouwplannen zullen de woningen voorzien zijn van een kap. De woningen kennen een maximum goothoogte van 4.5 m en een maximum bouwhoogte van 9 m, dit in aansluiting op de bestaande woning Zandsteeg 57.

Het tegenover de locatie gelegen akkerbouwbedrijf levert enige milieuhinder op, waarmee rekening is gehouden door een afstand van minimaal 50 m tot de nieuwe woningen in acht te nemen.

Het achtergelegen gedeelte van de percelen zal behouden worden als landbouwgrond, waarbij een rechte perceelsgrens gewenst is voor efficiënte bedrijfsvoering. De percelen krijgen een diepte van ca. 75 m.

### 4.2 Landschap

Voor de beoogde ontwikkeling worden de bestaande opstallen gesloopt. Met de eenvoudige woonontwikkeling vindt een extensivering plaats. Het open karakter van het landschap wordt versterkt. De beoogde openheid is een ambitie die aansluit op het beleid voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zie hiervoor ook de uitgevoerde HIA (paragraaf 5.9).

Om de afronding van het dorp tot uitting te laten komen zal de bestaande sloot aan de noordzijde van het plangebied worden verbreed. Tevens wordt er langs de sloot een brede rietoever gerealiseerd. Ook langs de nieuw te realiseren sloot aan de achterzijde van de percelen zal een brede rietoever worden gerealiseerd. Daarmee wordt een heldere overgang gecreëerd tussen de bebouwing en het open agrarisch landschap. De meest noordelijke woning kent een twee-zijdige oriëntatie met een voorzijde gericht op de zandsteeg én een voorzijde gericht op het landschap.

De voortuinen worden aan de Zandsteeg afgezoomd met lage hagen, zodanig dat de woningen, op enige afstand, goed zichtbaar blijven vanaf de Zandsteeg. De voorzijde van de erven langs de Zandsteeg blijft relatief open. Aan de voorzijde van de woningen worden bij enkele percelen hoogstamfruitbomen geplant en bij enkele percelen enkele nieuwe solitaire bomen / boomgroepen van maximaal 3 bomen. Hiermee ontstaat een samenhangend beplantingsbeeld, waarbinnen elk erf zijn eigen karakter krijgt zonder dat een beeld van een gesloten houtwal ontstaat.

De erfafscheiding tussen de percelen, de zijdelingse perceelsgrens, bestaat uit een groene erfafscheiding in aansluiting op het landelijke karakter, bijvoorbeeld in de vorm van hogere hagen, zoals in de bestaande situatie bij de huidige bedrijfswoning op Zandsteeg nr. 57.

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat in gebruikname van de woning pas mag plaatsvinden indien de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in het 'landschapsinrichtingsplan' (bijlage bij dit bestemmingsplan) is gerealiseerd, danwel is verzekerd dat dit binnen 2 jaar wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

### **4.3 Plan in onderdelen**

#### **4.3.1 Woningdifferentiatie/programma**

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 6 vrijstaande woningen waarin enige variatie van perceelsgrootte, woninggrootte en prijsniveau mogelijk is.

#### **4.3.2 Ontsluiting**

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Zandsteeg. Voor een deel wordt gebruikt gemaakt van bestaande opritten. Daaraan worden enkele nieuwe opritten toegevoegd.

#### **4.3.3 Parkeren**

Parkeren vindt plaats op de kavels. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Vanwege de grote diepte van de voortuinen is dat eenvoudig te realiseren.

#### **4.3.4 Water**

In de bestaande situatie ligt een sloot langs de Zandsteeg. Deze sloot wordt behouden. Aan de achterzijde van de kavels wordt een nieuwe sloot gegraven. Hierdoor ontstaat een duidelijke begrenzing tussen percelen en landbouwgrond. Aan de noordzijde van het plangebied zal de bestaande sloot worden verbreed. Ook zullen de sloten aan de noordzijde van het plangebied en aan de achterzijde van de kavels worden begeleidt door een brede rietoever. Daarmee wordt de afronding van het dorp en de overgang van het landschap benadrukt.

### **4.4 Beeldkwaliteit**

Onderhavig plangebied is in principe welstandsvrij is. Om de beeldkwaliteit, mede in relatie tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie vast te leggen en een afronding van het dorp ook tot uiting te laten komen in de architectuur is een beknopt beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat bouwplannen zullen moeten voldoen aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan. Belangrijke aspecten uit het beeldkwaliteitplan zijn:

#### a. Oriëntatie op de Zandsteeg

Voorkanten van woningen worden gericht op de Zandsteeg. De eindwoning aan de noordzijde van het plan dient een 2-zijdige oriëntatie te hebben, een gezicht naar de straat én een gezicht naar het landschap. Ook de hier aan te leggen sloot en rietoever draagt bij aan de overgang tussen dorp en landschap.

Het zoeken naar een wat ingetogen, niet té uitgesproken architectuur zorgt voor rust in het plan.

#### b. Variatie

Door het toepassen van een kap draagt het plan bij aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en het dorp. De kapvorm dient eenvoudig en traditioneel van opzet te zijn.

Door de variatie in kavelbreedtes zullen de woningen afwisselend in de breedte, met langskap en in de diepte, met een dwarskap worden gebouwd.

Inspiratie wordt gezocht in de bestaande woning op nummer 57.

Door het afwisselend toepassen van bijvoorbeeld een frans balkon, luifel, omlijsting voorgevel, dakkapel etc, wordt het individuele karakter van de woning tot uitdrukking gebracht.

#### c. Landelijk karakter

De kavels beschikken over zeer diepe voortuinen van ruim 25 meter diepte wat bijdraagt aan een landelijke uitstraling. De voortuinen blijven vrij van bebouwing, maar zullen op sommige percelen worden voorzien van fruitbomen of solitaire bomen.

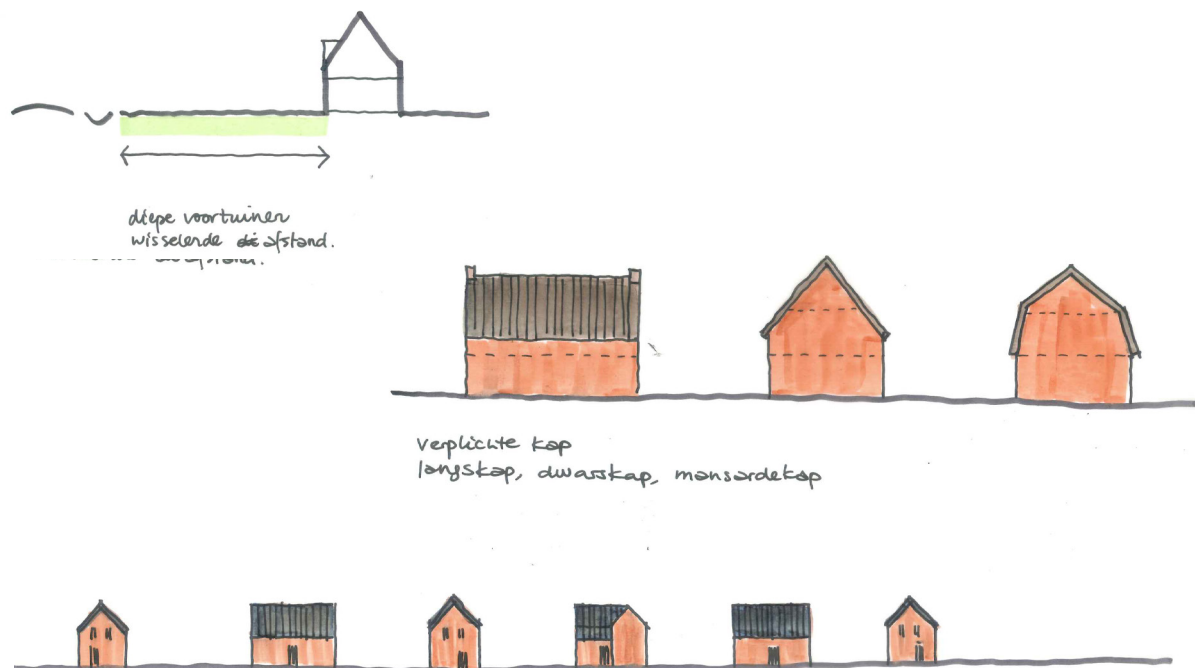
De voortuinen worden aan de Zandsteeg afgezoomd met lage hagen, zodanig dat de woningen, op enige afstand, goed zichtbaar blijven vanaf de Zandsteeg.

De woningen krijgen een eigentijdse, frisse interpretatie van oorspronkelijke dorpse / landelijke bouwkenmerken met heldere hoofdvolumes met kappen.

#### d. Fijnzinnigheid

De materialisatie dient een dorpse uitstraling te hebben die past bij het karakter van Nieuwendijk. In beginsel gebakken stenen, houten- of kunststof kozijnen en keramische dakpannen of rieten dakbedekking. Elementen van hout kunnen daaraan worden toegevoegd. Toepassing van streekeigen en traditionele materialen. Toepassing van afwijkende materialen als de architectuur daar om vraagt is voorstelbaar.

Kopgevels vragen om verbijzondering(en), toevoegingen van schoorstenen, luifels, dakranden etc. dragen daar aan bij. Ook de subtiele sprongetjes in de voorgevelrooilijn dragen bij aan de fijnzinnigheid.



Figuur 19: Beoogde beeldkwaliteit met diepe voortuinen, kappen en afwisselende kaprichtingen



Figuur 20: Zandsteeg 57



## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

### 5.1 Wegverkeerslawaaï

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een beknopt akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Oranjewoud, Rapport Akoestisch onderzoek Bouwplan Zandsteeg te Nieuwendijk, projectnr. 257914, revisie 01, 28 oktober 2013'. Het rapport concludeert dat er alleen sprake is van wegverkeerslawaaï. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op alle woningen maximaal 50 dB bedraagt. Om een vergelijking te maken met de geluidnormen uit de Wet geluidhinder, die hier niet van toepassing is aangezien het een 30 km weg betreft, zou er rekening gehouden moeten worden met de aftrek ex artikel 110g Wgh die 5 dB bedraagt voor wegen met een maximale snelheid lager dan 70 km/h. Na aftrek van 5 dB zou de geluidbelasting van de maatgevende woning (de woning met de hoogste geluidbelasting) 45 dB bedragen. Dit is onder de voorkeursgrenswaarde (48 dB) van de Wet geluidhinder. Er wordt geconcludeerd dat een geluidbelasting van 50 dB in deze situatie acceptabel is.

### 5.2 Milieuhinder

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een milieuruimte onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Oranjewoud, Milieuruimteonderzoek Zandsteeg 57 en 61 te Nieuwendijk, projectnr. 257914.00, revisie 00, 28 oktober 2013'.

Op basis van onderhavig milieuruimteonderzoek is bepaald of de bedrijven in de omgeving worden beperkt door het ontwikkelen van woningen (het plangebied) in de nabijheid van het bedrijf en vice versa.

Uit de beschouwing van de milieu-impact van de omliggende bedrijven blijkt dat op basis van de standaard VNG-methodiek de bedrijven in de omgeving geen belemmeringen ondervinden van de planontwikkeling en vice versa.

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

### 5.3. Bodem

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een vooronderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid van de ontwikkelingslocatie. Uit de eerste onderzoeksresultaten is naar voren gekomen dat er nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar verdachte deellocaties en dat er een waterbodemonderzoek noodzakelijk is.

Door Antea is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Antea, Verkennend (water)bodemonderzoek Zandsteeg te Nieuwendijk, projectnummer 0257914.00, definitief revisie 00, 18 januari 2016). In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 en de NEN 5720 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor deellocatie 1 'voormalige stookolietank Zandsteeg 57' wordt op basis van de resultaten uit dit bodemonderzoek aanvaard, omdat ter plaatse een verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetoond.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor deellocatie 4 'overig terrein' wordt verworpen vanwege de aangetoonde licht verhoogde concentraties in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat ter plaatse van de voormalige ondergrondse stookolietank (deellocatie 1) een matig verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetoond.

Verder dient het aanbeveling om vervolgonderzoek uit te voeren naar de mate en omvang van de verontreiniging met zink die bij de te dempen sloten is aangetoond.

Daarnaast dient, na de sloop van de opstallen en de betonverharding, aanvullend onderzoek te worden gedaan naar de nog niet onderzochte terreindelen van deellocatie 4 en naar de verdachte deellocaties 2 en 3. Geadviseerd wordt om het vervolgonderzoek gelijktijdig uit te voeren met de werkzaamheden ter plaatse van de huidige betonverhardingen.

Het onderzoeksgebied ligt in bodemkwaliteitszone 1. Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond van het onderzochte deel van het onderzoeksgebied aan de bodemkwaliteitsklasse 'AW2000'. Uitzondering hierop vormen deellocaties 1 'voormalige ondergrondse stookolietank' en deellocatie 5 'te dempen sloten'. Bij deze twee deellocaties voldoet de bodem niet aan de kwaliteitsklasse bij toekomstig bestemming wonen. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Voorafgaand aan de uitvoering van het plan zal het nadere bodemonderzoek plaatsvinden. Dit is pas mogelijk op het moment dat de bestaande opstallen en erfverhardingen zijn geamoveerd.

#### **5.4 Luchtkwaliteit**

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van zes woningen (1 bestaande woning en 5 nieuwe woningen) wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB- NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

#### **5.5 Externe veiligheid**

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

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Naar verwachting wordt begin 2014 de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes".

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

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

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





figuur 22: bestaande situatie, bebouwd en verhard oppervlak

### Watergangen

Binnen het plangebied en langs de rand van het plangebied liggen (fragmenten van) B-watergangen. Een deel van deze watergangen wordt gedempt. De te dempen watergangen hebben een waterbergende functie en geen waterafvoerend en/of doorvoerende functie. Aan de oostzijde van het plangebied (aan de achterkant van de percelen) wordt een nieuwe sloot gegraven.

De greppels en sloten aan de oostzijde van de Zandsteeg zullen waar mogelijk worden behouden. De watergang tussen de percelen Zandsteeg 57 en 61 zal worden gedempt. De lengte van dit slootfragment bedraagt ca. 61.5 m. Dit impliceert een oppervlakte, gerekend vanaf de insteek, van ca. 160.0 m<sup>2</sup>.

De bestaande sloot aan de noordzijde van het plan zal worden verbreed, daar neemt de oppervlakte water toe met ca. 34 m<sup>2</sup>. De nieuw te graven sloot aan de achterzijde van de bouwpercelen kent een lengte van ca. 179 m. Daarmee wordt, uitgaande van de huidige eisen uit de Keur aan de nieuwe watergang met taluds van 1 op 2, een oppervlakte van ca. 814 m<sup>2</sup> water gerealiseerd, berekend vanaf de insteek.

Het oppervlak van de nieuw te graven watergangen is groter dan het oppervlak aan te dempen watergangen. De beschikbare waterberging neemt door de voorgenomen ontwikkeling toe. Voor het (ver)graven en dempen van de B-watergangen moet een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap. De nieuwe watergang dient te worden onderhouden door de aanliggende perceeleigenaren.



figuur 23: te dempen watergang

### Waterkwaliteit

In de huidige situatie komt intensieve veeteelt voor binnen het projectgebied. In de nieuwe situatie worden enkel woningen gebouwd. Het risico op vervuiling van afstromend hemelwater neemt daardoor sterk af. Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met het Besluit bodemkwaliteit. Vervuiling van afstromend hemelwater wordt tot een minimum beperkt.

### Riolering en zuiveringswerken

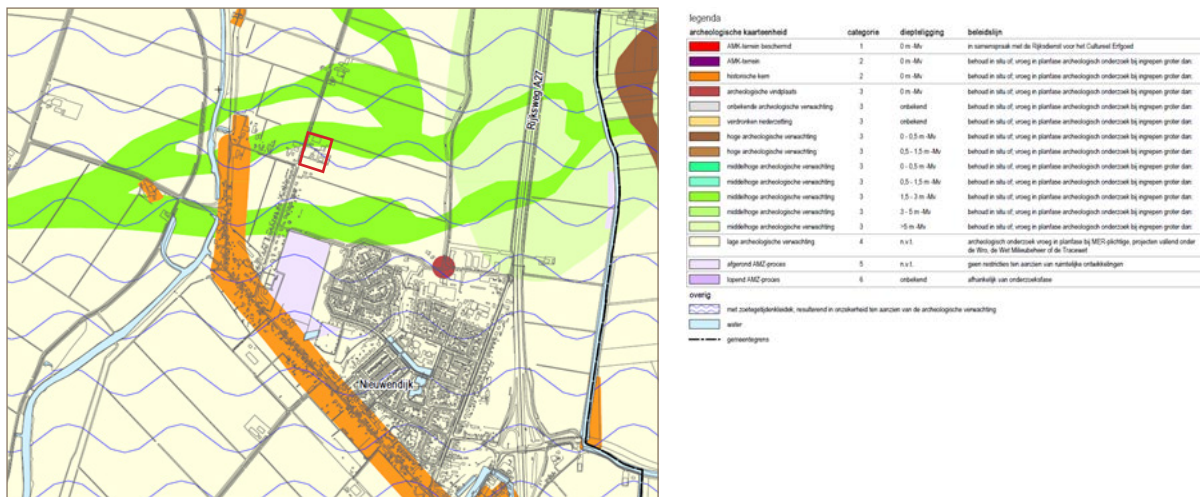
In de huidige situatie ligt er voor een deel een drukriolering langs de percelen en voor een deel een vrij vervalriool. De zuidelijke vijf woningen zullen op de vrij vervalriolering aangesloten worden. De noordelijkste woning wordt met een drukrioolpomputje aangesloten op de bestaande drukriolering. Ter plaatse van de greppels aan de oostzijde van de Zandsteeg wordt een drain aangelegd, die zal afwateren op de bestaande sloot.

### 5.7 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is voor een gedeelte van het plangebied een dubbelbestemming waarde archeologie opgenomen. Het betreft het gebied dat op de gemeentelijke beleidskaart archeologie de aanduiding 'middelhogere archeologische verwachting' heeft. Voor het gebied met de dubbelbestemming waarde archeologie geldt dat is vastgelegd dat er niet zonder meer gebouwd mag worden. Het gaat hierbij om werkzaamheden in de bodem die dieper gaan dan 150 cm. Als uitzondering daarop mogen wel bouwwerken worden gebouwd kleiner dan 100 m<sup>2</sup>.

Het overgrote deel van het plangebied heeft, volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart, een lage archeologische verwachting.

Voor dit gedeelte hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ten aanzien van het aspect Archeologie.



figuur 24: archeologische beleidskaart gemeente Werkendam (in rood de locatie)

Voor het noordelijk deel van het plangebied is door Antea een Archeologisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd (Antea, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, projectnummer 257914, 18 april 2016, revisie 00). De belangrijkste bevindingen van het onderzoek worden hieronder samengevat:

De opbouw van de bodem bestaat van boven naar onder uit zandige klei op zand, te interpreteren als oever op beddingafzettingen van zandige klei. Gezien de omvang van het onderzoek is niet te bepalen of dit stroomgordel of crevasse-afzettingen uit een doorbraakgeul betreft. Het bovenste pakket zou ook als een overstromingspakket kunnen worden geïnterpreteerd.

Er zijn in het plangebied geen archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. Vindplaatsen in het rivierengebied kenmerken zich in het algemeen door de aanwezigheid van een archeologische laag. In het plangebied is nergens een dergelijke laag aangetroffen. Op grond van het bureauonderzoek werden getijdgedek afzettingen verwacht bovenop crevasse-afzettingen. De aangetroffen bodemopbouw laat beddingafzettingen zien. Dat betekent dat, als het stroomgordelafzettingen zou betreffen, de Uitwijk stroomgordel een stuk hoger aanwezig is. Het lijkt daarom het meest waarschijnlijk dat er sprake is van crevasse-afzettingen. Het zandpakket betreft dan beddingafzettingen van een uitbraakgeul.

Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen evenmin als archeologische lagen of voor de archeologie relevante lagen. De kans dat er binnen het plangebied een intacte archeologische vindplaats aanwezig is wordt zeer klein geacht. De archeologische verwachting is op grond van het onderzoek voor het plangebied bij gesteld naar 'laag'. Het plangebied is vrij gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling zonder nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister. Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

## **5.8 Cultuurhistorie**

Het plangebied is gelegen binnen verschillende cultuurhistorische aanduidingen. Vanuit onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de Verordening ruimte en de provinciale cultuurhistorische waardenkaart dienen deze gebiedseigen waarden en kenmerken te worden beschermd en waar mogelijk versterkt.

### Cultuurhistorisch vlak

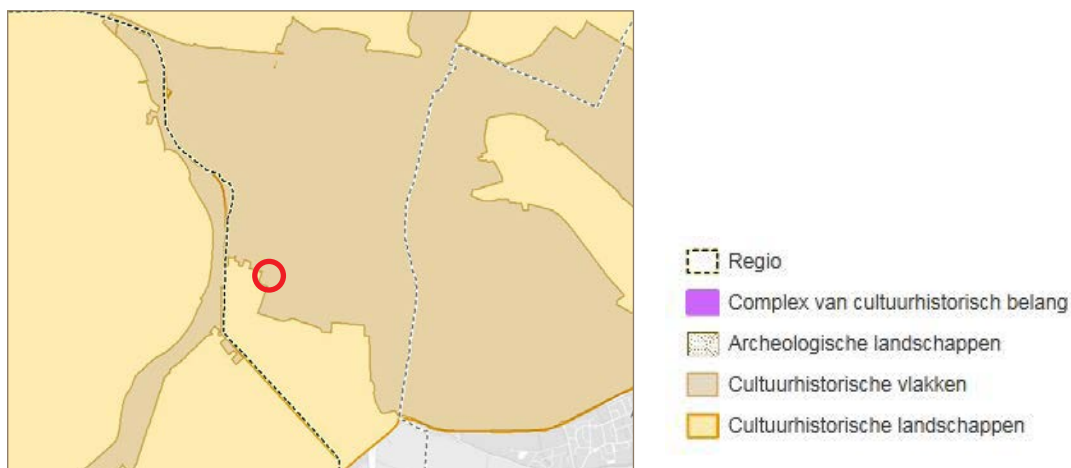
Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak 'Land van Heusden en Altena'. Het land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open komgebieden in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied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

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

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

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

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



figuur 25: Cultuurhistorisch vlak Land van Heusden en Altena

### Nieuwe Hollandse waterlinie

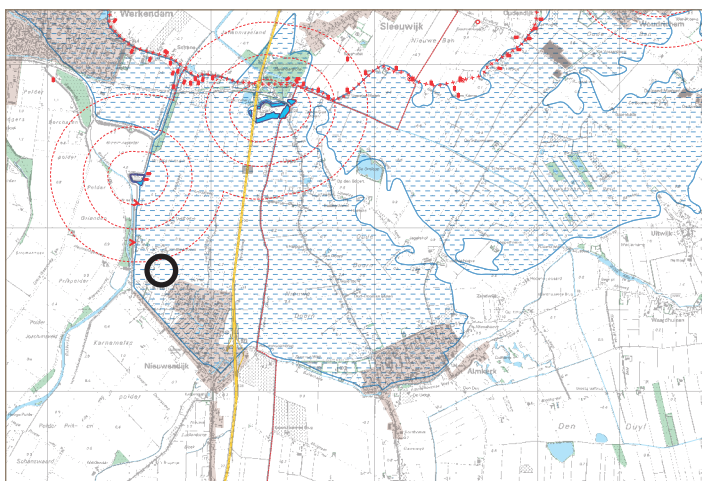
Het plangebied is tevens gelegen binnen de ‘Nieuwe Hollandse waterlinie.’ De kernkwaliteiten van De Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. De landschappelijke structuur van de polders is door ruilverkaveling grotendeels onherkenbaar veranderd, met uitzondering van het Uitwijksche veld, waar een eendenkooi en een aantal grienden liggen.

Het gebied rondom het plangebied bestaat uit verschillende polders ten zuiden van Woudrichem met graslanden, bouwlanden en grienden. Het gebied maakte deel uit van de Grote of Zuid-Hollandse Waard. Na de overstroming in 1421 werd de Korndijk aangelegd en was het oostelijke deel van de waard weer beschermd tegen de zee. De overstroming had hier weinig schade aangericht en vermoedelijk is de oude indeling in polders en dorpsgebieden in stand gebleven. Door de ruilverkaveling in de jaren ‘70 van de vorige eeuw is de landschappelijke structuur van het gebied echter grotendeels gewijzigd. In het Uitwijksche Veld is de oude situatie bewaard gebleven. In het gebied, dat een strookvormige percelering heeft, liggen een eendenkooi en tal van grienden, afgewisseld met stroken bouw- en grasland. Van de eendenkooi resteert de kenmerkende plattegrond met open water de vangarmen zijn echter vergraven en staan nu in verbinding met elkaar.

Omstreeks 1642 werden de kwelders tussen de Bakkerskil en de oude Korndijk van het Land van Heusden en Altena bedijkt. In dit ‘Nieuwland van Altena’ ontstonden drie nieuwe polders: de Uppelse polder, de Nieuwe Doornse polder en de Emmikhovense polder. De Schenkeldijk was de grens tussen beide laatstgenoemde polders. De boerderijen werden gebouwd aan de dijken van de polders. Op plaatsen waar sluizen in de dijk lagen ontstond een verdichting in de bebouwing (Hank, Nieuwendijk). De percelering in de nieuwe polders was nogal onregelmatig: stroken en blokken lagen in een merkwaardig mozaïek door elkaar. Bij ruilverkaveling in de tweede helft van de twintigste eeuw is een rationele verkaveling aangebracht en zijn verschillende nieuwe boerderijen gebouwd. De polders behoorden tot de inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Via de inundatiesluis bij Woudrichem kon het gebied tussen Giessen en de Korndijk onder water gezet worden. Via de Papsluis, een inundatiesluis bij Kille, kon water uit de Bakkerskil worden ingelaten in de polders ten westen van de Korndijk. Door de verdedigingswerken Werk aan de Bakkerskil en Fort aan de Uppelsche Dijk werden de accessen van de dijken verdedigd.

Het Fort aan de Uppelsche Dijk (Fort Altena heette het vroeger) werd aangelegd in de periode 1840-1850 ter verdediging van de Uppelsche Dijk en de weg Gorinchem-Breda. In de jaren 1878-1880 is het fort ingrijpend verbouwd en uitgebreid.

Door egalisatie van de aardwerken en door verbreding van de weg (A27) door het fort is de cultuurhistorische betekenis verminderd. Het Werk aan de Bakkerskil is gebouwd in de jaren 1877-1879 ter vervanging van een 30 jaar eerder gebouwd fort dat iets zuidelijker lag. Het fort diende ter afsluiting van de Schenkeldijk en ter verdediging van de Papsluis, een inundatiesluis in de Groenendijk. Deze waaiersluis is gebouwd in 1815. Op verschillende plaatsen zijn groeps-schuilplaatsen gebouwd tijdens de Eerste Wereldoorlog en in de jaren ‘30 van de vorige eeuw.



figuur 26: Nieuwe Hollandse waterlinie

Hoewel het plan voor Zandsteeg 57 en 61 van relatief bescheiden omvang is kan gesteld worden dat het plan bijdraagt aan de beleving van het open landschap van de Nieuwe Hollandse waterlinie. Stallen en schuren worden gesloopt om plaats te maken voor een kleinschaliger invulling met enkele woningen aan het lint van de Zandsteeg. De openheid en het contact met de Uppelsche polder wordt vergroot.

## 5.9 Heritage Impact Assessment (HIA)

Door Land-id is in opdracht van de gemeente Werkendam een Heritage Impact Assessment (HIA) uitgevoerd naar de impact van het plan op het nationaal landschap Nieuwe Hollandse waterlinie 'Land-id, Heritage Impact Assessment 57-61, 18 september 2015, 20150614'.

De Heritage Impact Assessment (HIA) Zandsteeg 67-51 geeft inzicht in de effecten van de beoogde ontwikkelingen op de Outstanding Universal Value (OUV) de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW staat op de Voorlopige Lijst van Werelderfgoederen die Nederland bij UNESCO heeft ingediend. De inhoud van de HIA is gebaseerd op de Leidraad voor Heritage Impact Assessments inzake culturele werelderfgoederen (2011).

De HIA Zandsteeg heeft tot doel inzicht te geven in de effecten op de OUV van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Tevens komt duidelijk naar voren wat het risico van de ingreep op de UNESCO status is indien de ontwikkelingen worden uitgevoerd. De HIA Zandsteeg levert uitgangsmateriaal op voor duidelijke en transparante besluitvorming.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt gezien als een erfgoed van zeer hoge waarde. Behoud van erfgoed met een zeer hoge waarde, ofwel Werelderfgoederen, heeft te maken met het beheersen van duurzame verandering. In principe moet al het mogelijke worden gedaan om nadelige gevolgen voor belangrijke plekken te voorkómen of te minimaliseren.

Het belangrijkste uitgangspunt bij de beoordeling is dat de effecten worden beoordeeld op het behoud / veiligstellen van de OUV van het Werelderfgoed. De OUV van de Nieuwe Hollandse Waterlinie beschrijft in essentie een systeem dat bestaat uit drie centrale kernkwaliteiten: het militair landschap (hoofdverdedigingslijn), een ketting van inundatievelden en inundatiemiddelen (watermanagementsysteem) en een systeem van militaire elementen (militaire werken). De OUV gaat hierbij uit van een samenhangend systeem.

Voor de Zandsteeg is onderzocht in welke mate er veranderingen optreden en vervolgens is beoordeeld wat het effect hiervan op de integriteit (volledigheid / alomvattendheid en authenticiteit (waarachtigheid / geloofwaardigheid) van de drie centrale kernkwaliteiten en bijbehorende attributen is.

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen significante veranderingen plaatsvinden ten aanzien van de integriteit of de authenticiteit van de centrale kernkwaliteiten en de hierbij behorende attributen. Het beoogde initiatief heeft daarom een neutraal effect (0) op de OUV van de NHW. Bij de beoordeling is

uitgegaan van vrijstaande woningen met een nok en een afname van bebouwings- en verhardingsoppervlak. Het is op basis van dit plan niet noodzakelijk om nog aanvullend beeldkwaliteitseisen te stellen om een significant positiever effect op de OUV te bewerkstelligen. Dit neemt niet weg dat UNESCO als algemene eis heeft dat het werelderfgoed in stand gehouden wordt en dat nadelige gevolgen worden voorkomen. In dit kader is het aan te bevelen om te bouwen met kwaliteit, aansluitend op het Werelderfgoed. Indien de opzet van het plan veranderd, kan het nodig zijn opnieuw te toetsen en eventueel aanvullende beeldkwaliteitseisen te stellen. Doordat het beoogde initiatief een neutraal effect (0) heeft op de OUV van de NHW, bestaat er geen risico voor de nominatie van de NHW als UNESCO Werelderfgoed.

#### **5.10 Natuurtoets**

Siemens Buitenplan heeft voor het terrein een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Siemens Buitenplan, Natuur-scan Zandsteeg 57 en 61 Nieuwendijk, 30 september 2013'. Het rapport concludeert het volgende:

- Het plangebied heeft een zeer beperkte waarde voor flora en fauna.
- Het plangebied vormt voor een beperkt aantal diersoorten een (deel)leefgebied, met name voor zoogdieren en vogels.
- Het voorgenomen plan zal geen invloed hebben op beschermde natuurwaarden van het plangebied.
- Ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.
- Door de voorgenomen inrichting kunnen de natuurwaarden mogelijk toenemen.
- Door rekening te houden met leefritmen van beschermde diersoorten kunnen eventuele negatieve effecten bij de uitvoering tot een minimum worden beperkt.

Het rapport doet tevens de volgende aanbevelingen:

- Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met het voorzorgprincipe. Bij de sloop, nieuwbouw en terreinwerkzaamheden zullen eventuele versturende effecten worden vermeden. De initiatiefnemer treft hiervoor voorzorgsmaatregelen.
- Bij de realisatiefase wordt gebruik gemaakt van de natuurkalender.
- Vóór aanvang van de sloopwerkzaamheden en bij terreinwerkzaamheden wordt nagegaan of er beschermde diersoorten voorkomen.
- Bij gerealiseerde (natuur)terreintypen worden principes van ecologisch beheer toegepast.
- Bij de nieuw te bouwen woningen worden voorzieningen aangebracht voor beschermde diersoorten (vleermuizen, zwaluwen).

#### **5.11 Kabels en leidingen**

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

#### **5.12 Zonering rijksweg A27**

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een milieuruimte onderzoek uitgevoerd. Hierin is ook een hoofdstuk gewijd aan de nabij gelegen rijksweg A27 ten aanzien van akoestiek en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Oranjewoud, Milieuruimteonderzoek Zandsteeg 57 en 61 te Nieuwendijk, projectnr. 257914.00, revisie 00, 28 oktober 2013'.

Uit de beschouwing blijkt dat de effecten van de A27 van dusdanige aard zijn, dat geen hinder afkomstig van deze rijksweg is te verwachten.

### **5.13 Brandveiligheid**

#### Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.

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

#### Primaire bluswatervoorziening

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

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

#### Secundaire bluswatervoorziening

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

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

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

### **5.14 Verkeer en parkeren**

De woningen zullen allen worden ontsloten vanaf de Zandsteeg. Iedere woning krijgt een eigen oprit naar het perceel. Parkeren zal volledig plaatsvinden op eigen terrein. Door de royale maten van de percelen en de tevens royale voortuinen is er voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Daarmee kan worden voldaan aan de norm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

### **5.15 Bijdrage kwaliteitsverbetering landschap**

Hoewel het plangebied door het wijzigen van de verordening in het stedelijk gebied is komen te liggen, is voorwaarde voor deze wijziging dat er geïnvesteerd wordt in kwaliteitsverbetering van het landschap, net zoals in het geval van een ruimtelijk ontwikkeling in het buitengebied. De in de verordening opgenomen kwaliteitsverbetering heeft geresulteerd in de "handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap". In deze handreiking is opgenomen in welke gevallen en op welke wijze moet worden bijgedragen in kwaliteitsverbetering.

Voor deze ontwikkeling zal naast een goede ruimtelijke inpassing een forfaitaire bijdrage in kwaliteitsverbetering moeten worden geïnvesteerd.

In de bijlage "Kwaliteitsverbetering landschap, Zandsteeg 57 & 61 Nieuwendijk" zijn berekening en onderbouwing opgenomen.

De gronden zullen door de bestemmingswijziging een waardevermeerdering hebben van € 559.425,-. Voor onderhavig plangebied geldt dat de minimale basisinspanning 20% van de bestemmingswinst bedraagt. Er dient € 111.885,- in het landschap te worden geïnvesteerd.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering zal in onderhavig plan plaatsvinden door de sloop en asbestsanering van de bestaande agrarische gebouwen en door de aanleg van landschappelijke elementen. De sloop van de bedrijfsgebouwen en de asbestsanering is, uitgaande van de handreiking, bepaald op € 101.270,-.

Voor het plangebied is een landschapsinrichtingsplan opgesteld (bijlage bij het bestemmingsplan en bijlage bij de 'Kwaliteitsverbetering landschap, Zandsteeg 57 & 61 Nieuwendijk'). Dit landschapsinrichtingsplan voorziet in de aanleg van lage hagen, hoogstamfruitboomgaarden, enkele solitaire bomen en een rietoever. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke elementen is tevens vastgelegd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De kosten voor de aanleg van de landschappelijke elementen zijn geraamd op € 11.464,75.



*Figuur 27: Uitsnede landschapsinrichtingsplan*

De kwaliteitswinst als gevolg van de sanering van de bedrijven samen met de investeringen in het landschap bedraagt € 112.734,75 (€ 101.270,- + € 11.464,75). Daarmee kan geconcludeerd worden dat aan de vereiste minimale basisinspanning van € 111.885,- (20% van de bestemmingwinst) wordt voldaan.

Daarnaast wordt er door de sloop van de bedrijfsbebouwing, het opheffen van agrarische bedrijven en daarmee het opheffen van milieuhindercirkels en herinrichting van de percelen, alsmede de landschappelijke inrichting een kwaliteitsimpuls geleverd aan het landschap.

De onderbouwing is als losse bijlage bijgevoegd (Kwaliteitsverbetering landschap, Zandsteeg 57 & 61 Nieuwendijk - 25 november 2015).



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de percelen Zandsteeg nr. 57 en nr. 61.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

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

### 6.2 Beschrijving van de bestemmingen

#### 6.2.1 Inleidende bepalingen

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

#### 6.2.2 Bestemmingen

##### **Agrarisch**

De op de verbeelding als ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Er zijn, met uitzondering van, bouwwerken geen gebouw zijnde, geen bouwwerken mogelijk.

##### **Tuin**

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

##### **Wonen**

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouw zijn eveneens regels opgenomen. Onder voorwaarden zijn aan huis gebonden beroepen als nevenschiktelijke activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Voor bed & breakfast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat woningen die gebouwd mogen worden moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zoals die zijn opgenomen in de 'Uitwerking visiedocument beeldkwaliteit'. Ook is er in de regels opgenomen dat in gebruikname van de woning pas mag plaatsvinden indien de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in het 'landschapsinrichtingsplan' (bijlage bij dit bestemmingsplan) is gerealiseerd, danwel binnen 2 jaar wordt gerealiseerd, en in stand wordt gehouden.

## 7 Haalbaarheid

### 7.1 Financiële haalbaarheid

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

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

De kosten die samenhangen met de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ook wordt de realisatie van het landschapsinrichtingsplan vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De risico's voor planschade worden bij de aanvrager neergelegd middels de anterieure overeenkomst. Er zal naar verwachting geen sprake zijn van planschade door derden. De planschade risico analyse is reeds uitgevoerd.

### 7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

#### Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 20 juni 2014 gedurende drie weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er is één inspraakreactie ingediend en er zijn twee vooroverleg reacties ingediend. De reacties hebben geleid tot aanpassingen van onderdelen van het plan. In de 'Nota van inspraakreacties en reacties wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Kern Nieuwendijk: Zandsteeg 57-61", gemeente Werkendam', zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. De Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg is als separate bijlage bijgevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 april 2017 tot en met 1 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeente Werkendam heeft na afloop van de ter inzage termijn het verzoek tot herbegrenzing officieel ingediend bij de provincie Noord Brabant. Op 11 juli 2017 heeft de provincie Noord Brabant positief besloten tot wijziging van het stedelijk gebied en het gemengd agrarisch gebied in de verordening ruimte.