# OYƎŜØλyƎăØŜNƎdzyƴyλyƎ

' ² ŜăúŜNKŜλY YλfãŜ {dzλ ŜNLJŜŜN'

Gemeente ² ŜN ŜyŘl·Y

April 201т

Understanding today.
Improving tomorrow.

# Omgevingsvergunning

## Westerhei: Kilse Suikerpeer

Projectnummer 412670
Revisie 01
Datum 6 april 2017

## Auteur(s)

Antea Group B.V.

| datum vrijgave | beschrijving revisie | goedkeuring | vrijgave |
|---|---|---|---|
| april 2017 | definitief | ir. M.L.M. Stabel | drs. T. Artz |

**Copyright ©**

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

anteagroup

# Inhoudsopgave

**Ruimtelijke onderbouwing** **5**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **7**
1.1 Algemeen 7
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

**Hoofdstuk 2 Beschrijving van bestaande en toekomstige situatie** **11**
2.1 Gebiedsbeschrijving 11
2.2 Projectbeschrijving 11

**Hoofdstuk 3 Beleidskader** **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Regionaal beleid 19

**Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden** **23**
4.1 Algemeen 23
4.2 Geluid 23
4.3 Luchtkwaliteit 24
4.4 Externe veiligheid 24
4.5 Bodem 25
4.6 Water 25
4.7 Flora en fauna 26
4.8 Archeologie 27
4.9 Cultuurhistorie 27
4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid 28
4.11 Kabels en leidingen 28

**Hoofdstuk 5 Juridische aspecten** **29**
5.1 Algemeen 29
5.2 Plancontour 29

**Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid** **31**

**Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **33**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Woningbouwlocatie Westerhei, in het noordwesten van Nieuwendijk (gemeente Werkendam) is één van de uitbreidingslocaties die in 2003 door de gemeente Werkendam zijn aangewezen om in totaal 1000 woningen te realiseren. Op de locatie Westerhei zijn 140 woningen beoogd. Het bestemmingsplan voor deze locatie, bestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk', is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan is onder andere opgenomen dat binnen de woningbouwlocatie woningen van diverse typologiën mogen worden gerealiseerd, waaronder aaneengebouwde woningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en sociale huurwoningen. Aanvankelijk is er in het plan tevens een appartementencomplex beoogd, waarvoor op de betreffende locatie de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen (zie figuur 1.2).

Inmiddels is er sprake van een planaanpassing: de voorgenomen ontwikkeling voor dit specifieke gebied is gewijzigd. Het beoogde appartementencomplex met 28 woningen (voor Woningstichting Land van Altena) wordt vervangen door 14 grondgebonden woningen. De Woningstichting heeft aangegeven dat de sociale doelgroep voor hun werkgebied de komende jaren toe gaat nemen. Hun woningvoorraad is echter te hoog wanneer deze wordt afgezet tegen de behoefte behorend bij deze doelgroep. Deze tendens is beschreven en wordt onderbouwd in het Strategiedocument 'Vastgoedstrategie Woonstichting Land van Altena'.

Gezien bovenstaande ontwikkeling heeft Land van Altena geen behoefte om de woningvoorraad voor de sociale doelgroep uit te breiden. Om deze reden worden de gestapelde woningen omgezet naar grondgebonden koopwoningen.

Omdat het projectgebied van deze ontwikkeling uitsluitend bestemd is voor gestapelde woningbouw is de ontwikkeling strijdig met het bestemmingsplan. Middels een afwijkingsprocedure, op grond van artikel 2.12 van de Wabo (lid 1 sub a onder 3), wordt deze strijdigheid opgeheven. In het kader hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarmee wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

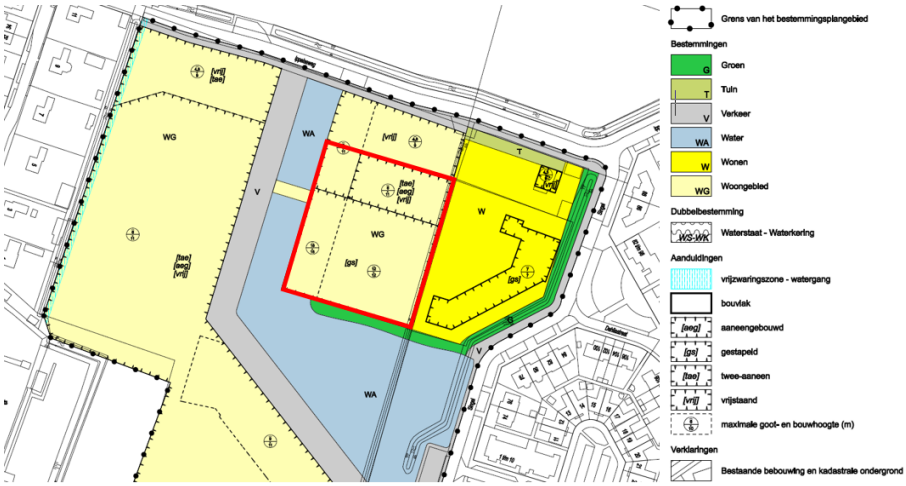
## 1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in woongebied Westerhei, ten noordwesten van de kern Nieuwendijk, tussen het buurtschap ‘Kille’ en de bestaande woonwijk ‘De Hei’. Het projectgebied wordt begrensd door een waterpartij aan de west- en zuidzijde, het perceel van de LANS woningen aan de oostzijde en het woongebied Westerhei aan de noordzijde. Hier zijn reeds grondgebonden woningen toegestaan. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.

*Figuur 1.1 Projectgebied (rood kader) ten opzichte van woongebied Westerhei (wit kader)*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk' van toepassing, dat op 28 september 2010 is vastgesteld. Het projectgebied omvat de bestemming 'Woongebied' met de aanduidingen gestapeld (zie figuur 1.2).




*Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk'*

De gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor:

- wonen;
- een en ander met de daarbij behorende:
  1. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (berm)sloten, greppels;

2. watergangen, bruggen, duikers en zuiverende voorzieningen;
3. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen;
4. verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen, waaronder begrepen in- en uitritten;
5. brandgangen en overige verhardingen;
6. voorzieningen van openbaar nut, waaronder begrepen kunstwerken;
7. straatmeubilair, speeltoestellen en dergelijke;
8. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen.

## 1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zeven hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige ruimtelijke functionele structuur van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt een samenvatting gegeven van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de planologische randvoorwaarden en milieuaspecten uiteengezet. Deze worden gevolgd door de juridische aspecten van het plan in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

# Hoofdstuk 2 Beschrijving van bestaande en toekomstige situatie

## 2.1 Gebiedsbeschrijving

De woonontwikkeling Westerhei is gesitueerd ten noordwesten van de dorpskern van Nieuwendijk, gemeente Werkendam. Het gebied heeft hoodfzakelijk een agrarische achtergrond. De wegenstructuur is voornamelijk gericht op De Hei. Het gebied wordt ontsloten door de Ippelseweg, die Nieuwendijk met de Zandsteeg verbindt. Voor een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het moederplan 'Westerhei, Nieuwendijk'.

*Figuur 2.1: Omgeving projectgebied in bestaande situatie*

## 2.2 Projectbeschrijving

### 2.2.1 Huidige situatie

Het projectgebied bestaat momenteel nog grotendeels uit grasland. Aan de oostzijde van het projectgebied ligt de uitbreidingswijk ‘De Hei’. De ligging in de oksel van de Kildijk, de bomenrij en de begraafplaats aan de Zandsteeg zorgen ervoor dat het gebied een besloten ligging kent.

Het gebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkelgebied Westerhei. Oorspronkelijk is op onderhavig projectgebied een appartementsgebouw met daarin 28 woningen voor de Woningstichting Land van Altena beoogd. Dit appartementsgebouw is in het moederplan omschreven als een bebouwingsaccent als onderdeel van een verkavelingsplan dat zich kenmerkt door een grote centrale ruimte met daaromheen verschillende herkenbare plekken. Deze grote ruimte vormt een reactie op de bestaande westelijke dorpsrand van Nieuwendijk (de Hei I en II).

### 2.2.2 Toekomstige situatie

**Bebouwing**

De mogelijkheid om binnen de bestemming 'Woongebied' gestapelde woningen te realiseren, komt te vervallen door de betreffende bouwaanduiding te verwijderen. Deze wordt vervangen door de aanduidingen 'aaneengebouwd', twee-aaneen' en 'vrijstaand'. In de nieuwe beoogde situatie zijn 14 grondgebonden woningen beoogd, waaronder 4 aaneengebouwde woningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen, zoals weergegeven in figuur 2.2.

De bestaande dorpsrand zal samen ook met het nieuw te realiseren plan onderdeel van een wand vormen rond een grote waterplas. Deze ruimte wordt doorgetrokken tot aan de beide auto-ontsluitingen van het plan; een aansluiting op de Ippelseweg aan de noordkant en een aansluiting op de Singel aan de zuidoostkant van het projectgebied.

*Figuur 2.2: Toekomstige stedenbouwkundige structuur fase 4 (wijzigingsgebied in rode kader)*

**Groen en water**
Het projectgebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door een waterpartij. Centraal in het projectgebied is een groenstrook beoogd.

**Verkeer**
De uitbreidingswijk van Nieuwendijk wordt gerealiseerd ten noordwesten van het centrum van de kern. De Ippelseweg zal de noordelijke ontsluiting vormen, deze verbindt de kern Nieuwendijk met de Zandsteeg. Het projectgebied wordt via de Kilse Suikerpeer met de Boomgaard verbonden. Met de aansluiting van de Boomgaard op de Ippelseweg wordt het gebied op het bovenliggende wegennet aangesloten.

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

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

**Parkeren**
Om aan de parkeerbehoefte te voldoen worden er in de gehele woningbouwfase, fase 4, 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn onderverdeeld in negen lange opritten, twee brede opritten, acht langsparkeerplekken en éénendertig parkeerplaatsen in openbare koffers (zie figuur 2.2).

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het projectgebied en de beoogde ontwikkeling. Voor een beschrijving van het geldende beleidskader voor het projectgebied wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het moederplan 'Westerhei, Nieuwendijk'. Binnen het nationaal en provinciaal beleidskader zijn enkele beleidsaanpassingen doorgevoerd. Zo is onder andere binnen het nationaal beleid de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Binnen het provinciaal beleid zijn de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte inmiddels vastgesteld. Binnen deze provinciale beleidskaders is rekening gehouden met de integrale herontwikkelingsplannen voor het projectgebied. Betreffende beleidswijzigingen hebben geen gevolgen voor de ontwikkelingen die met deze afwijkingsprocedure worden mogelijk gemaakt. Onderstaand zijn de nieuwe beleidskaders, die na de vaststelling van het bestemmingsplan Westerhei, Nieuwendijk in werking zijn getreden, beschreven.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR schetst het Rijk ambities voor het toekomstige ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid voor Nederland. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk richt zich met de SVIR op het versterken van de internationale concurrentiepositie. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat, de bereikbaarheid verbeteren en zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Verder is in de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut . Per 1 oktober 2012 is toetsing van bouwplannen aan deze ladder opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het SVIR zijn verder geen relevante opgaven benoemd die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

**Conclusie**
Omdat er sprake is van een ontwikkeling die voorziet in nieuw ruimtebeslag, moet toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaatsvinden. Meer uitleg over de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de paragraaf over het Besluit ruimtelijke ordening. De toetsing aan deze ladder is opgenomen in de paragraaf 3.1.3.

Verder is de betekenis van de nationale structuurvisie voor woningbouw binnen het projectgebied zeer beperkt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is gericht op rijksniveau en daarmee van een zodanig hoog abstractieniveau dat er geen concrete beleidskaders voor de voorgenomen ontwikkelingen in het projectgebied afgeleid kunnen worden.

### 3.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Voor de in het Barro genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit het Barro voldoen.

**Conclusie**
Geen van de in het Barro genoemde onderwerpen heeft echter betrekking op onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de plantoelichting moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

**Conclusie**
In het kader van het moederplan is de behoefte aan de opgenomen bestemming in voldoende mate aangetoond. De gemeenteraad heeft Westerhei immers aangewezen als één van de locaties om in de gemeentelijke woonbehoefte te voorzien.

In onderhavig plan is sprake van een afname van het aantal woningen zoals omschreven in paragraaf 1.1. De voorgenomen locatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en is goed te ontsluiten richting de A27. Verdere toetsing aan de Ladder is om deze reden niet noodzakelijk.

### 3.1.4 Crisis- en herstelwet

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wil het kabinet de procedures voor grote projecten versnellen. Hiermee wordt een stap gezet om de gevolgen van de economische crisis te bestrijden. De Chw beoogt onder andere een impuls aan integrale gebiedsontwikkeling te geven. De regels uit de Chw hebben overwegend betrekking op het bestuursprocesrecht en hebben als doel om proceduretijden van bij wet aangewezen projecten te verkorten. In Bijlage I van de Chw zijn de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten genoemd, waar de stroomlijning van procedures voor geldt. Artikel 3.1 van deze bijlage noemt daarin de bouw van 11 of meer woningen als een van de ruimtelijke projecten, waarop de procedurele versnellingen van toepassing zijn.

**Conclusie**
De Crisis- en herstelwet is van toepassing op onderhavig bestemmingsplan, voor wat betreft de procedurele versnellingen. Dit is van toepassing op alle besluiten, die vereist zijn voor de verwezenlijking van woningen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) in werking getreden, nadat provinciale staten de structuurvisie op 7 februari hebben vastgesteld. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtstreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. In deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal. De SVRO merkt het projectgebied aan als onderdeel van het stedelijk zoekgebied (zie figuur 3.1).

*Figuur 3.1 uitsnede van de structurenkaart bij de SVRO met globale ligging projectgebied*

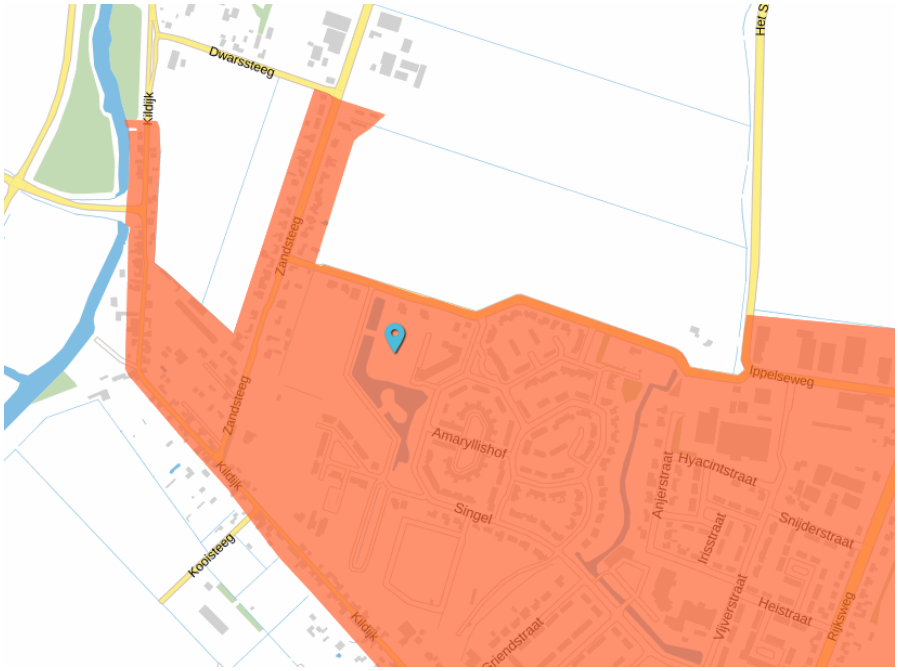
**Conclusie**

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als zoekgebied verstedelijking. De behoefte aan woonruimte en andere stedelijke voorzieningen moet in dit gebied gebied worden opgevangen, de ontwikkeling voorziet hierin. Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling past in het beleid zoals dat in de SVRO geformuleerd is.

### 3.2.2 Verordening ruimte

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen Rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte 2014 opgesteld.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten die bij de verordening horen. In de verordening zijn ook het bestaande stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het projectgebied is in de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied' (zie onderstaande afbeelding).




*Figuur 3.2: uitsnede Verordening ruimte 2014 met globale ligging projectgebied.*

**Conclusie**

De Verordening ruimte 2014 merkt het projectgebied aan als 'bestaand stedelijk gebied: kern in landelijk gebied'. Het bestaand stedelijk gebied is een gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat en het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijk samenhangende structuur van stedelijke functies. Op gronden die in de verordening als bestaand stedelijk gebied aangemerkt zijn, mogen stedelijke ontwikkelingen zoals de bouw van woningen plaatsvinden. Het initiatief dat in dit bestemmingsplan beschreven wordt, is derhalve in overeenstemming met het beleid dat vastgelegd is in de Verordening ruimte 2014.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben op 2 juli 2013 (Aalburg) en 25 juni 2013 (Werkendam en Woudrichem) de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' gewijzigd vastgesteld. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025. De gemeentebesturen geven hierin samen inhoud aan de beleidsonderwerpen die ook over hun gemeentegrenzen heen relevant zijn.

De vorige StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de voorliggende structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart. De visie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot 2025 omgaan met de beleidsvelden wonen, voorzieningen (commercieel en niet-commercieel), economie ((bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven), omgeving en eigenheid ((waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving) en verkeer en mobiliteit. Voor de verschillende beleidsvelden zijn vier vormen van beleid uitgewerkt.

*Figuur 3.3: Uitsnede van de visiekaart van structuurvisie Land van Heusden en Altena, met de globale ligging van het projectgebied (rood kader)*

Het beleid voor goed wonen en leven is uitgewerkt in de volgende vormen van beleid:

- een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen;
- invulling geven aan de prestatieafspraken;
- woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen.

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.

**Conclusie**
Het projectgebied wordt in de structuurvisie aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Binnen het projectgebied worden grondgebonden woningen gerealiseerd die aansluiten op de vraag. Daarmee wordt aangesloten op de beleidsuitgangspunten voor wonen uit de structuurvisie Land van Heusden en Altena.

### 3.3.2 Regionale woonvisie

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

De woonvisie stelt dat de kern Nieuwendijk een leefomgeving kent met een sterke groepsoriëntatie en die veel waarde hecht aan sociale contacten in de buurt. De onderlinge betrokkenheid is groot. Nieuwendijk heeft een open instelling. Het gezin (of het streven daarnaar) neemt een centrale positie in het leven van de inwoners in. De bouw van grondgebonden woningen met een dorps karakter sluit hier op aan.

De woningvoorraad staat er goed bij en de leefbaarheid is hoog. De woningvoorraad wijkt echter steeds meer af van de huidige woningvraag. Er is een toenemende behoefte aan kleinere en goedkopere woningen. In eerste instantie waren er circa 20 appartementen bedacht voor Woningstichting Land van Altena binnen het plan Westerhei. Deze appartementen zijn ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Land van Altena heeft echter aangegeven op dit moment over voldoende geschikte woningen te beschikken. Dit is onder meer aangegeven in het strategiedocument 'Vastgoedstrategie Woonstichting Land van Altena. Dit strategie document maakt duidelijk dat Land van Altena een voldoende voorraad sociale huurwoningen heeft voor de toekomst (2030). Daarmee worden de geplande appartementen in het bestemmingsplan 'Westerhei' overbodig. Daarom worden de appartementen omgezet naar grondgebonden koopwoningen.

**Conclusie**
Het project past binnen de regionale woonvisie, wat betreft de doelstelling voor het realiseren en behouden van het dorpse karakter van Nieuwendijk. Met de wijziging van appartementen naar grondgebonden woningen wordt beter ingespeeld op de actuele vraag.

### 3.3.3 Notitie Parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem

De gemeenteraad heeft op 17 mei 2011 de Notitie Parkeren Aalburg, Werkendam en Woudrichem vastgesteld. Deze nota fungeert als toetsingskader bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen en bij de toekenning van gehandicaptenparkeerplaatsen.

Bij het opstellen en hanteren van de parkeernormen voor Aalburg, Werkendam en Woudrichem gelden de volgende uitgangspunten:

- de parkeernormen in dit document zijn gebaseerd op de richtlijnen van de CROW (publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, september 2008);

- de parkeernormen van het CROW zijn afgestemd op het autobezit in Aalburg, Werkendam en Woudrichem;
- bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden om minimaal de eigen parkeerbehoefte op te vangen. Op deze wijze wordt parkeeroverlast in de omgeving voorkomen. Hierbij moeten de parkeervoorzieningen niet alleen na realisatie, maar ook op lange termijn voldoen.
- Bij de inrichting voor de buitenruimten is met de normering uit de Notitie Parkeren A/W/W rekening gehouden en de geplande parkeervoorzieningen worden middels dit plan planologisch mogelijk gemaakt. In de regels van dit bestemmingsplan is deze nota toegevoegd en daarmee juridisch vastgelegd. Bouwplannen dienen getoetst te worden op deze normen.

**Conclusie**
In fase 4 van woningbouwgebied Westerhei worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het project past daarmee binnen het regionale beleid ten aanzien van parkeren.

# Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

## 4.1 Algemeen

Onder een 'goede ruimtelijke ordening' valt naast de passendheid van een ontwikkeling binnen het ruimtelijke beleid ook de passendheid binnen wettelijke normen en grenswaarden voor verschillende ruimtelijke aspecten, die zijn vastgesteld in verschillende wetten, verordeningen, NEN-maatstaven of andere harde toetsingskaders. Voorbeelden daarvan zijn de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, het Besluit bodemkwaliteit en de Keur van Rivierenland.

In het moederplan 'Westerhei, Nieuwendijk' is per relevant ruimtelijk aspect de passendheid van de woonfunctie van het plangebied binnen die kaders onderbouwd. Onderstaand wordt ingegaan op de verschillende milieuthema's. Waar mogelijk wordt verwezen naar het bestemmingsplan Westerhei, Nieuwendijk. Opgemerkt wordt dat de uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn. Echter is de verwachting dat er geen wijzigingen van toepassing zijn, die pleiten voor nieuwe onderzoeken. Met de huidige onderzoeksresulaten kan derhalve worden volstaan.

## 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh), de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Voor het plangebied is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai relevant.

In het kader van bestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk' is er een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen (Rapport Akoestisch Onderzoek Westerhei te Nieuwendijk, Croonen Adviseurs, 11 februari 2010, kenmerk RA001-WER00010-01a). Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Kildijk, Zandsteeg, Ippelseweg, Singel en de Griendstraat, de te realiseren woningen ruimschoots voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 46 dB vanwege de Singel.

**Conclusie**
Het aspect wegverkeerslawaai staat de onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

## 4.3 Luchtkwaliteit

Eisen met betrekking tot de luchtkwaliteit in Nederland zijn opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Van alle in de lucht voorkomende stoffen waarvoor grenswaarden gelden, zijn in de omgeving van het projectgebied stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) relevant.

In het kader van bestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk' is er een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plangebied in een gebied ligt waar in de bestaande situatie geen sprake is van overschrijding van het 24-uurgemiddelde grenswaarde voor fijn stof. De realisatie van het plan zal niet leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit op de locatie. Het plan zal wel leiden tot een (beperkte) verslechtering van de luchtkwaliteit langs de route van het verkeer van en naar het plangebied, maar er vindt geen overschrijding van de grenswaarden plaats. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

**Conclusie**
Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de onderhavige afwijkingsprocedure.

## 4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes, zoals spoorwegen of buisleidingen. Het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het juridisch kader staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

**Plaatsgebonden risico**
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de $10^{-6}$/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de $10^{-6}$/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

**Groepsrisico**
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Blijkens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant bevinden zich in de omgeving van het projectgebied geen Bevi-inrichtingen (bedrijven).

In de directe omgeving van het projectgebied zijn tevens geen transportassen en relevante leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

**Conclusie**
Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de onderhavige afwijkingsprocedure.

## 4.5 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het projectgebied zijn in het kader van bestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk' de volgende onderzoeken uitgevoerd:

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

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

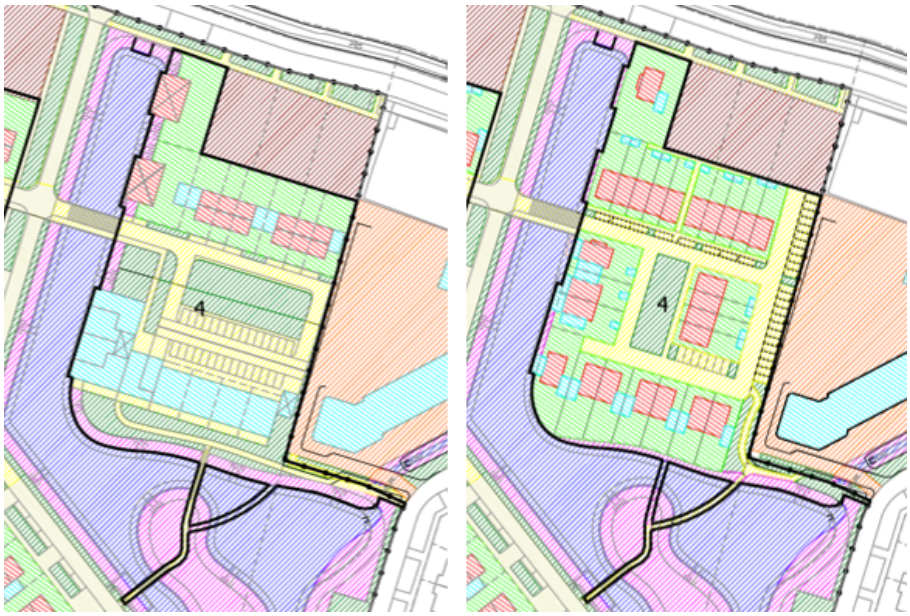
## 4.6 Water

Voor het moederplan is reeds een waterparagraaf opgesteld. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Westerhei is een geheel nieuw watersysteem gerealiseerd. In overleg met de waterbeheerders (Waterschap Rivierenland) en met inachtneming van de randvoorwaarden is een ontwerp gemaakt voor het watersysteem. Kenmerk is een grote waterpartij in de wijk, die met bestaande en nieuwe watergangen een onderdeel vormt van het watersysteem in het dorp. De wateropgave is door AGEL Adviseurs nader uitgewerkt in een riolerings- en waterhuishoudkundig plan (19 mei 2010, kenmerk 20090431). Het waterschap is hier nauw bij betrokken.

Het waterhuishoudkundig plan is opgesteld met inachtneming van het oorspronkelijke bouwplan. Met het onderhavige plan (en andere planwijzigigingen in Westerhei) verandert de verhardingstoename in het gebied. In onderstaande tabel is de toename gespecificeerd voor vak 4, het vak waarin onderhavig projectgebied gelegen is (zie figuur 3.4).

*Tabel 4.1: Verhardingstoename*

| Vak 4 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Nieuwe situatie | incl. percentage | Oorspronkelijke situatie | incl. percentage | Verhardingstoename |
| Vlak dakoppervlak (100%) | 427,00 | 427,00 | 1324,00 | 1324,00 | |
| Hellend dakoppervlak (100%) | 1405,00 | 1405,00 | 640,00 | 640,00 | |
| Tuinen particulieren (50%) | 3086,00 | 1543,00 | 1557,00 | 778,50 | |
| Openbare verharding (100%) | 2145,00 | 2145,00 | 2313,00 | 2313,00 | |
| Openbaar groen (0%) | 625,00 | | 1535,00 | | |
| Talud (0%) | 340,00 | | 626,00 | | |
| Water (0%) | 19,00 | | 52,00 | | |
| Totaal oppervlak vak | **8047,00** | | **8047,00** | | |
| Totaal verhardingsoppervlak | | **5520,00** | | **5055,50** | **464,50** |




*Figuur 4.1: Oorspronkelijk en toekomstig stedenbouwkundig plan*

Door de aanpassing in vak 4 wordt het verhard oppervlakte met 464 m2 vergroot. In totaal is er een toename van 1214 m2 verhard oppervlakte door de aanpassing van de plannen in de Westerhei in de afgelopen jaren. Op basis van deze toename bedraagt de benodigde waterberging:

T=10+10%: 1.214,5 / ha x 438 = 53 m3
T=100+10%: 1.214,5 / ha x667 = 81 m3

Benodigde m2 nieuw wateroppervlak (exclusief taluds):

T=10+10%: 53 m3 / 0,3m (peilstijging Keur) = 177 m2
T=100+10%: 81 m3 / 1,35m (peilstijging tot maaiveld) = 60 m2

De te bergen $m^3$ voor de T=10+10% berekening zijn leidend, dus de wateropgave is 177 $m^2$ extra wateroppervlak. Hier wordt aan voldaan door aan de Kildijk extra waterberging te realiseren van in totaal 210 $m^2$ wateroppervlakte.

**Conclusie**
Door de toename van de verharding dient er in totaal 177 $m^2$ wateroppervlakte gerealiseerd te worden. Met de realisatie van 210 $m^2$ extra water aan de Kildijk wordt hieraan voldaan en zijn er vanuit het aspect water geen belemmeringen voor onderhavig projectgebied.

## 4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In het kader van bestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk' is er een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd door Staro Bos- en natuurbeheer in het voorjaar van 2006. (Natuuronderzoek gemeente Werkendam, onderzoeksgebied Westerhei te Nieuwendijk, Staro Bos- en natuurbeheer, april 2006) Uit dit onderzoek blijkt dat belemmeringen vanuit de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet (inmiddels zijn beide wetten

samengevoegd in de Wet natuurbescherming) niet aan de orde zijn of in het uitvoeringstraject eenvoudig kunnen worden voorkomen.

**Conclusie**
Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de onderhavige afwijkingsprocedure.

## 4.8 Archeologie

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

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

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

**Conclusie**
Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

In 2010 is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van nieuwe bestemmingsplannen, maar ook bij het afwijken van bestemmingsplannen door toepassing van de uitgebreide afwijkingsbevoegdheid uit de Wabo, rekening moeten houden met de in het projectgebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Onder cultuurhistorische waarden vallen naast archeologische waarden (zie paragraaf 4.8) ook monumenten, beeldbepalende panden en beschermde stads- en dorpsgezichten, die op basis van de Monumentenwet zijn aangewezen.

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

**Conclusie**
In en nabij het projectgebied zijn geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien

voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verplicht, in samenhang met het Besluit ruimtelijke ordening, om in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' aan te tonen dat toekomstige en bestaande bewoners en gebruikers bij ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, maar ook dat eventuele aanwezige bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelige functie noodzakelijk zijn. Die afstand wordt 'milieuruimte' genoemd. Milieuzonering omvat het stelsel van verschillende gradaties van milieuruimte, die rondom verschillende typen bedrijven noodzakelijk is, ingedeeld in zogenaamde milieucategorieën.

**Conclusie**
Uit een inventarisatie in het kader van bestemmingsplan 'Westerhei, Nieuwendijk' blijkt dat in het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het projectgebied.

## 4.11 Kabels en leidingen

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

# Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

## 5.1 Algemeen

Zoals al toegelicht in paragraaf 1.1 is het project strijdig met het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat in het projectgebied de aanduiding 'gestapeld' geldt.

## 5.2 Plancontour

**Wabo**
Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo dient een aanvraag om omgevingsvergunning geweigerd te worden wanneer deze strijdig is met het bestemmingsplan, tenzij het bevoegd gezag toepassing geeft aan één van vier verschillende bevoegdheden tot afwijking van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheden zijn toepassing van:

- een tijdelijke afwijkingsbevoegdheid (art. 2.12, tweede lid Wabo), van toepassing voor afwijkingen van het bestemmingsplan met een maximale duur van vijf jaar en uitsluitend ter voorziening in een tijdelijke behoefte;
- de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (art. 2.12, lid 1, onder a, onder 1° Wabo), alleen te gebruiken wanneer het bestemmingsplan zelf een mogelijkheid biedt om van een artikel in dat plan af te wijken;
- de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo), wanneer de strijdigheid met het bestemmingsplan valt onder een bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorie;
- de uitgebreide afwijkingsbevoegdheid (art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo), zo lang de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat, waaruit blijkt dat het bouwplan getuigt van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Het project valt te vergunnen door toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, oftewel de zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure.

**Procedure**
Op de procedure behorend bij de bovenbedoelde afwijkingsbevoegdheid is afdeling 3:4 Awb van toepassing. Dat betekent dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend, wanneer het ontwerp van de beschikking samen met deze ruimtelijke onderbouwing en bijlagen voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder een zienswijze op het plan kenbaar kan maken bij het College van B&W.

Na afloop van de zienswijzentermijn van zes weken worden alle ingediende zienswijzen verzameld en beantwoord in de hoofdstuk 8, Maatschappelijke uitvoerbaarheid. In sommige gevallen kunnen zienswijzen het College aanleiding geven het ontwerpbesluit of de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (al dan niet gedeeltelijk) te herzien.

Nadat de beantwoording van de zienswijzen en het definitieve besluit door het bevoegd gezag zijn vastgesteld, zal het besluit samen met de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens die termijn kan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, een beroepschrift indienen bij de rechtbank. Dit beroepschrift kan enkel betrekking hebben op onderwerpen waarop de zienswijze ook betrekking had. Wanneer het uiteindelijke besluit afwijkt van het ontwerpbesluit, kunnen alle belanghebbenden daarnaast een beroepschrift indienen met betrekking tot de punten

waarop het besluit is gewijzigd.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin een 'bouwplan' mogelijk wordt gemaakt, moet de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vaststellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt voor welke 'bouwplannen' een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gemeente Werkendam en de ontwikkelaar hebben voor dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

P.M.