TROVIS architectuur

TROVIS architectuur
Rivierdijk 72a
3361 AR Sliedrecht
Tel (0184) 61 30 44
Mail info@trovis.nl
www.trovis.nl

WIJZIGINGSPLAN
'BUITENGEBIED – BUITENKADE 35a HANK'
TOELICHTING

PROJECT	**NIEUWBOUW WONING BUITENKADE 35a**
PLAATS	**HANK**
OPDRACHTGEVER	FAM. VAN DER PLUIJM
PROJECTNUMMER	**17.06**
DATUM ONTWERP	18-10-2018
DATUM VASTGESTELD	03-12-2018
IDENTIFICATIENUMMER	NL.IMRO.0870.04WP1139BgBd35aher

Op al onze transacties, opdrachten en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
De toepasselijkheid van andere algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

IBAN NL33RABO0324812 61
BIC RABONL2U
K.v.K. 700 73 414

TROVIS is onderdeel van van Es architecten

INHOUD

	pagina
1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de toelichting	4
2. BESTAANDE SITUATIE	
2.1 Beschrijving planlocatie	5
3. BELEIDSKADER	
3.1 Algemeen	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	13
3.5 Gemeentelijk beleid	15
4. RANDVOORWAARDEN	
4.1 Algemeen	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Brandveiligheid	19
4.6 Bodem	20
4.7 Water	20
4.8 Flora en fauna	20
4.9 Archeologie / cultuurhistorie / erfgoed	24
4.10 Verkeer	25
4.11 Bedrijven en milieuzonering	26
4.12 Kabels en leidingen	26
5. PLANBESCHRIJVING	
5.1 Beoogde situatie	27
6. JURIDISCHE ASPECTEN	
6.1 Algemeen	29
6.2 Planregels	29
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
8. PROCEDURES / OVERLEG	
8.1 Vooroverleg	33
8.2 Uitkomsten vooroverleg	33
8.3 Terinzagelegging	33
8.4 Vaststelling	34

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De familie Van der Pluijm, initiatiefnemer van dit plan, is voornemens een nieuwe woning te bouwen op het perceel aan de Buitenkade 35a te Hank. De nieuw te bouwen woning zal op een andere plaats komen te staan dan de bestaande woning die achterop het perceel gelegen is. Om dit mogelijk te maken zal het bouwvlak zoals vastgelegd in het bestemmingsplan verschoven dienen te worden. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing om deze wijziging mogelijk te maken.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied omvat het perceel aan de Buitenkade 35a te Hank, kadastraal bekend gemeente Dussen, sectie R, perceelnummer 81, 82 en 629. Het perceel is gelegen aan de Buitenkade die de kernen Nieuwendijk en Hank met elkaar verbindt. Vierbannen ligt daar tussenin. Aan de oostzijde van het perceel ligt de autosnelweg A27. Aan de westzijde ligt de Vierbanse Gantel, een watergang die tussen de kernen meandert en de ligging en vorm van de Buitenkade heeft bepaald.

| Ligging plangebied, bron: Google maps |

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 6 oktober 2015. Op 16 november 2016 heeft de Raad van State zich over het plan uitgesproken en is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het volledige kavel heeft de functie wonen. Het bouwvlak ligt vrij ver achterop het perceel aan de waterzijde, direct naast Buitenkade 37 en 39. Naast de bestemming wonen gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

-gebiedsaanduiding overige zone – zoekzone - water
-gebiedsaanduiding overige zone – zoekzone – EVZ
-gebiedsaanduiding overige zone – zeekleilandschap eerste aanwaspolders

| Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' – bron: PDOK |

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt een nadere omschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 schetst de planologische en milieukundige randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde situatie omschreven. In hoofdstuk 6 en 7 worden de juridische regeling en de economische haalbaarheid omschreven. In hoofdstuk 8 wordt kort het doorlopen proces omschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 BESCHRIJVING PLANLOCATIE

De locatie van voorliggend plan is gelegen tussen de kernen Nieuwendijk en Hank. De Buitenkade is de verbinding tussen beide kernen, met daartussen Vierbannen. De Buitenkade is ontstaan naast de watergang Vierbanse Gantel die tussen Nieuwendijk en Vierbannen meandert. Het is daarmee een zone die afwijkt van de strakke lijnen van de polders. Met de rietkragen en watervogels vormt het een bijzonder mooie plek om langs te wonen. De lintbebouwing bestaat in hoofdlijn uit vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen met de daarbij behorende bouwwerken. Met uitzondering van de huidige woning staan alle woningen direct naast of binnen 1 à 2 meter van de weg. De huidige woning staat op ca. 11 meter van de Buitenkade. Alle woningen langs het lint hebben een schuine kap, haaks op of evenwijdig aan het lint. Er is geen dominantie kaprichting. Aan beide zijden van de watergang en de weg liggen polders. Aan de oostzijde tot aan de autosnelweg A27, aan de westzijde tot de Buitendijk.

Het betreffende kavel is een langgerekte strook langs de Buitenkade. De bestaande woning ligt naast nummer 37 en 39 en ligt in verhouding tot de andere woningen ver van de weg af. Het is daarmee een uitzondering in het lint. Naast een tuin was er in het verleden ook een groentetuin op het kavel. Op dit moment is het volledige kavel begroeid met gras. De bestaande woning is een eenvoudig, eenlaags volume met een lage schuine kap. Met de realisatie van een nieuwe woning zal deze, na tijdelijke bewoning, gesloopt worden.

| Ligging plangebied, bron: Google maps |

| Foto’s bestaande situatie: zicht op A27 – woningen Buitenkade 39 en 37 |

3. BELEIDSKADER

3.1 ALGEMEEN

Naast de functionele en ruimtelijke inpasbaarheid dient een bestemmingsplan of wijzigingsplan tevens in overeenstemming te zijn met het ruimtelijk beleid van landelijke, provinciale en plaatselijke overheid. Het plan is getoetst op dit ruimtelijk beleid.

3.2 RIJKSBELEID

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk een kader voor de ambities tot 2040 en worden de doelen, belangen en opgaven tot 2028 omschreven. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is het nieuwe politieke accent door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste daar groei, stagnatie en krimp gelijktijdig in verschillende regio's plaats kan vinden.

Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijksbeleid verbindt de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit waarin de gebruiker centraal wordt gezet. De hoofdlijn in de SVIR is een verder terugtredende overheid die meer verantwoordelijkheden legt bij de provinciale, regionale en gemeentelijke overheden. Er wordt op deze wijze ruimte gemaakt voor maatwerk. Er zijn een aantal gebieden waar deze taak echter primair bij het Rijk blijft:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (o.a. mainports)
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker
   voorop staat (o.a. infrastructuur)
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn (o.a. werelderfgoed)

Naast deze uitgangspunten heeft het Rijk 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Gekoppeld aan deze verantwoordelijkheid stelt het Rijk zich doelen voor de middellange termijn (2028) en de lange termijn (2040) om Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan op geen enkele wijze het rijksbeleid raakt.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

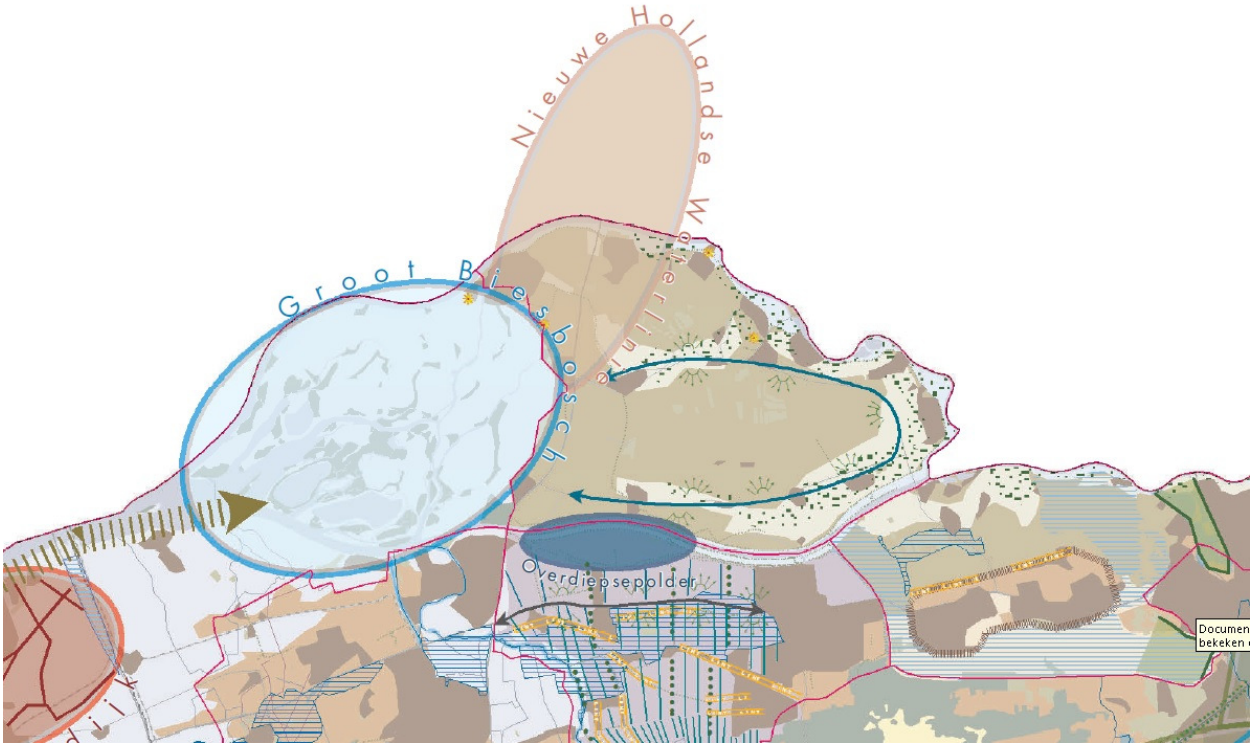
Structuurvisie ruimtelijke ordening

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 gebaseerd op een evenwicht in milieu (planet), mensen (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Eén van de uitgangspunten hierbij is het benutten van de bestaande kwaliteit en dit te nemen als startpunt bij nieuwe ontwikkelingen. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. De samenvatting van dit beleid luidt als volgt:

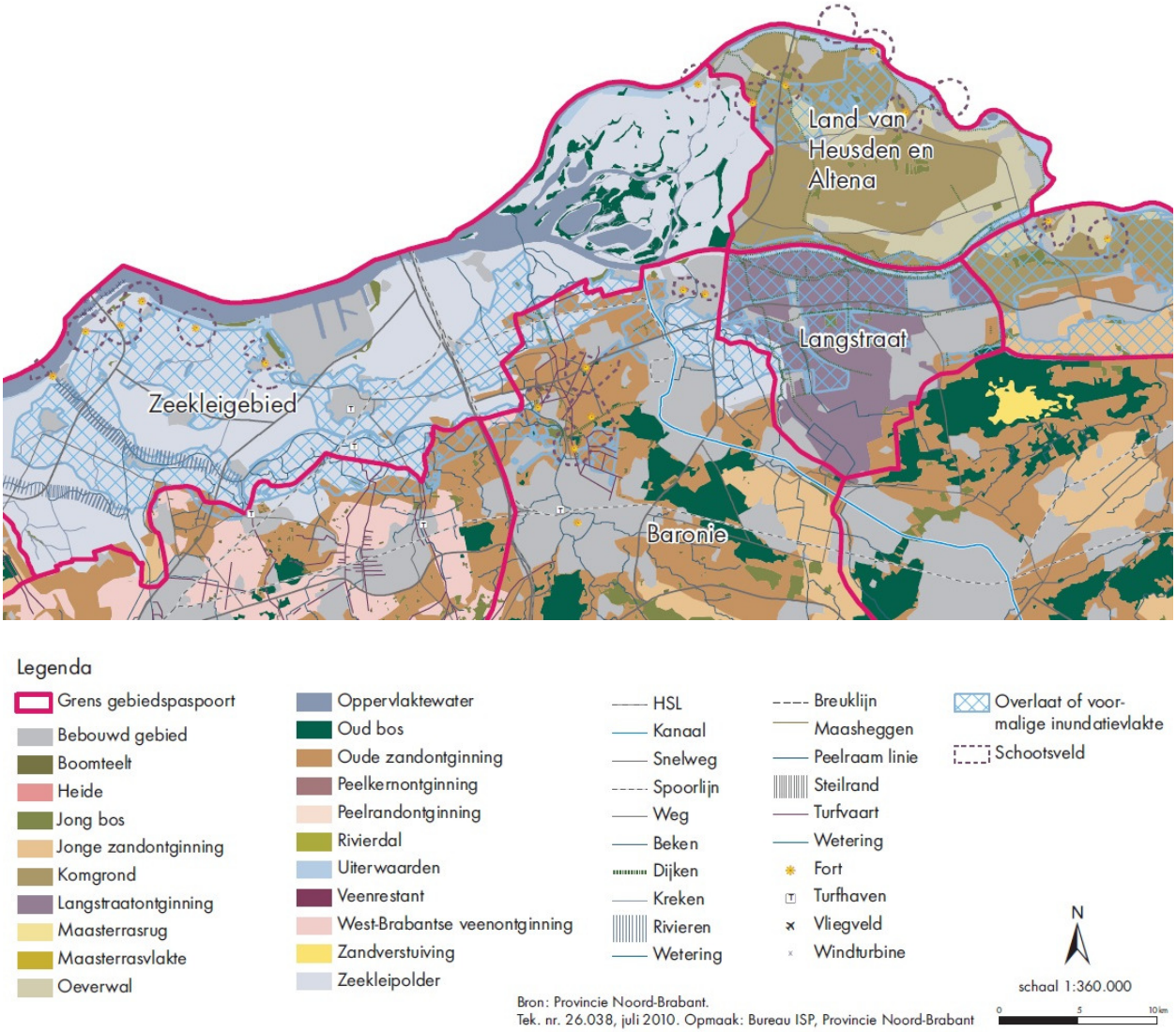
Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de uitwerking gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt.



| gebiedspaspoorten - ambitiekaart



| gebiedspaspoorten - kenmerkenkaart

Onderhavig plangebied ligt in de overgang tussen 'zeekleigebied' en 'Land van Heusden en Altena'. Met kenmerk zeekleipolder. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief, bestaande uit het verplaatsen van het bouwvlak binnen de functie wonen, niet in strijd is met de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant
De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017. De Verordening ruimte Noord-Brabant geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening Ruimte (per 15 juli 2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord Brabant.

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en het rijk. De Verordening Ruimte stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Ten opzichte van de vorige Verordening Ruimte uit 2012 gaat de Verordening Ruimte die in 2014 in werking is getreden onder andere in op compensatiebeleid vanwege aantastingen van de ecologische hoofdstructuur, De ontwikkeling van veehouderijen richting een zorgvuldige veehouderij, mestbewerking en de mogelijkheden voor (regionaal) maatwerk.

Ter bevordering van de kwaliteit is in de Verordening ruimte Noord-Brabant een tweetal specifieke artikelen opgenomen, zijnde 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit gaat in hoofdlijn in op het behouden van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Ook met het oog op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaatsvind dient er gebruik gemaakt te worden van het bestemmingsvlak of bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan. Uitbreiding van deze mogelijkheden zijn alleen mogelijk wanneer aangetoond kan worden dat de ruimtelijke ontwikkeling niet binnen het toegestane ruimtebeslag plaats kunnen vinden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap
Er dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderbouwd te worden met welke concrete maatregelen tot een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie gekomen kan worden. De verbetering moet tevens passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het plangebied én moet regionaal afgestemd worden.

Onder een kwaliteitsverbetering worden maatregelen begrepen die gericht zijn op een verbetering van structuren of waarden op het gebied van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling meer bebouwingsmogelijkheden toestaat dan het vigerende bestemmingsplan maakt dat kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. De provincie Noord-Brabant heeft een leidraad opgesteld om de omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap te bepalen.

Onderhavig plan omvat de verplaatsing van het bestaande bouwvlak. De oppervlakte van het bouwvlak en de geldende bouwregels veranderen niet. In het voorliggende bestemmingsplan worden alleen nieuwe ontwikkelingen middels afwijkingen en planwijzigingen mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen van 10% ten aanzien van de voorgeschreven maten en percentages. Dit is overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. Om de kwaliteitsverbetering van het landschap te waarborgen is aan deze afwijkingen en wijzigingen de voorwaarde verbonden dat, wanneer er een ontwikkeling is die van deze wijzigingen en afwijkingen gebruik maakt, deze gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Aanduiding behoud en herstel van watersystemen
Artikel 18 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant is de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' opgenomen. De gebiedsaanduiding is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 opgenomen gebieden voor ruimte voor behoud en herstel van watersystemen zijn samengesteld uit verschillende typen gebieden:

- de waterlopen met de functie waternatuur,
- de (natte) ecologische verbindingszones en
- de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'.

In al deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het blijft immers van belang om deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden.

Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Er is ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen die de waterschappen en gemeenten daar nemen goed uit te kunnen voeren. Veel van deze maatregelen zijn een verplichting die voortvloeit uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het is van belang om de uitvoering van dergelijke maatregelen, ook in de toekomst, niet onmogelijk te maken en daarvoor ruimte te reserveren.

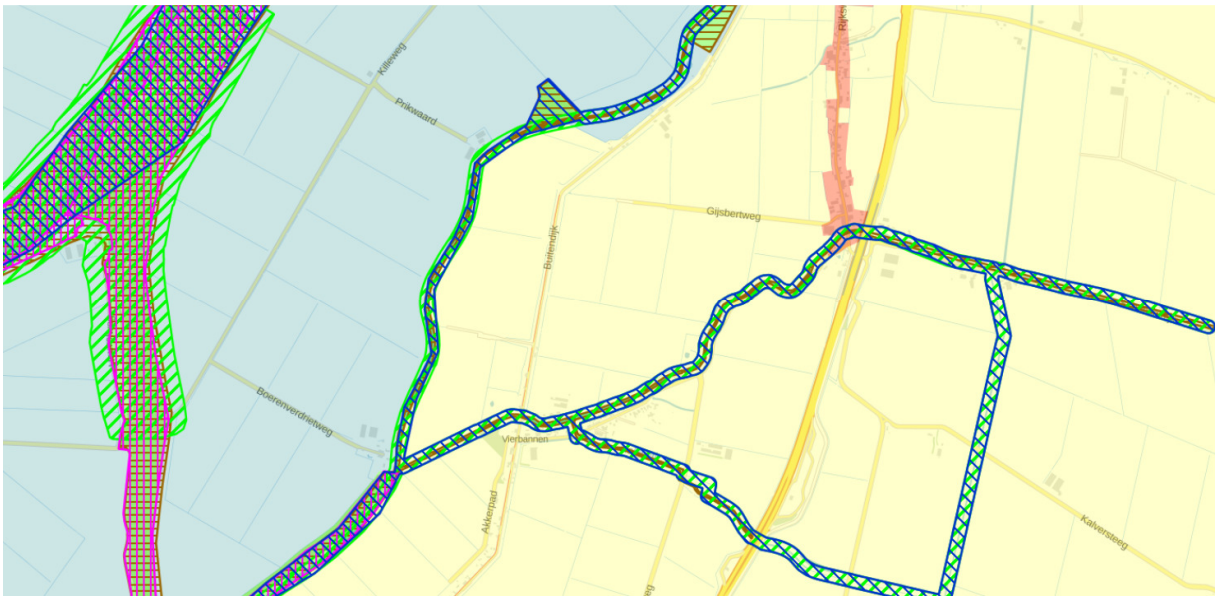
In de aangegeven gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken. De exacte invulling is aan de gemeente, waarbij het voorkomen van cumulatieve effecten een aandachtspunt is. In het overleg tussen gemeente en waterschap in het kader van de watertoets kan dit aan de orde komen. In het derde lid is opgenomen dat het waterschap betrokken wordt bij de beoordeling van de aanvraag voor de aanlegvergunning (vergelijkbaar met de bepaling voor regionale waterberging in artikel 13.1, derde lid).

Omdat er sprake is van verschillende typen gebieden kan de weergave op de kaart verschillen. In zijn algemeenheid is er sprake van een bufferzone van 25 meter rondom een waterloop. Gebieden die van oorsprong afkomstig zijn uit de reconstructieplannen zijn echter vaak breder of als vlak ingevuld. Uitgangspunt voor de begrenzing door de gemeente in het bestemmingsplan is een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. In de gevallen waarbij er op de kaart bij deze verordening sprake is van een bredere buffer dan 25 meter of een vlakvorm (dus bij die gebieden die hun herkomst vinden in de reconstructieplannen) is het gewenst om het volledige gebied te begrenzen als ruimte voor behoud en herstel van watersystemen.

De benodigde ruimte voor behoud en herstel van watersystemen is ook afhankelijk van de vraag of er sprake is van een boven-, midden- of benedenloop, of dat er sprake is van een ecologische verbindingszone. Met name benedenstrooms is er vaak veel meer ruimte nodig (tot enkele honderden meters) om inrichtingsmaatregelen te kunnen uitvoeren dan dat in deze verordening is aangewezen als zoekgebied voor Behoud en herstel watersystemen. Een groot deel van deze ruimte maakt onderdeel uit van de groenblauwe mantel of het Natuur Netwerk Brabant, zodat er al enige vorm van ruimtelijke bescherming van toepassing is.

In het tweede lid van artikel 18.1 is bepaald dat het bestemmingsplan regels stelt om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. In het overleg tussen gemeente en waterschap in het kader van de wettelijk verplichte watertoets -en ook in het kader van de in deze Verordening voorgeschreven 'omgevingstoets' (artikel 3.1)- kan de nadere begrenzing van het zoekgebied voor Behoud en herstel watersystemen aan de orde komen. Ook wordt via de watertoets inzichtelijk wat de exacte reikwijdte van de bescherming is. In sommige gevallen zijn inrichtingsmaatregelen bijvoorbeeld al voorzien aan één zijde van de waterloop en is bescherming aan de andere zijde niet meer over de volle breedte noodzakelijk.

De aanduiding behoud en herstel van watersystemen overlapt voor een deel met de gebieden die in deze Verordening zijn aangewezen als aanduiding Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone (NNB-evz). Het geldende beschermingsregime komt inhoudelijk overeen met het beschermingsregime voor de aanduiding NNB-evz. Voor de aanduiding behoud en herstel van watersystemen is aanvullend hierop voorzien in regels voor het ophogen van gronden en het raadplegen van het waterschap over de aanlegvergunning. Ook overlapt de aanduiding behoud en herstel van watersystemen voor een deel de in deze verordening aangewezen groenblauwe mantel. Het beschermingsregime voor de aanduiding behoud en herstel van watersystemen is echter specifieker en toegespitst op het doel, namelijk behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang waarvoor ruimte nodig is.



| Kaart Verordening ruimte Noord-Brabant

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' en de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'. Het volledige perceel heeft de bestemming wonen. De wijziging in het bestemmingsplan betreft het verplaatsen van het bestaande bouwvlak. Er wordt in verhouding niet dichter bij de watergang gebouwd dan de huidige woning. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan geen invloed heeft op watergang en geen negatief effect heeft op het watersysteem of de ecologische verbindingszone en niet in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.4 REGIONAAL BELEID

Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena'
Door de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem is op 25 juni 2013 de Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' vastgesteld. De structuurvisie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot 2025 omgaan met een aantal hoofdthema's:

1. wonen
2. voorzieningen
3. economie

4. omgeving en eigenheid
5. verkeer en mobiliteit

Wat betreft het aspect wonen omschrijft de structuurvisie een aantal deelonderwerpen:

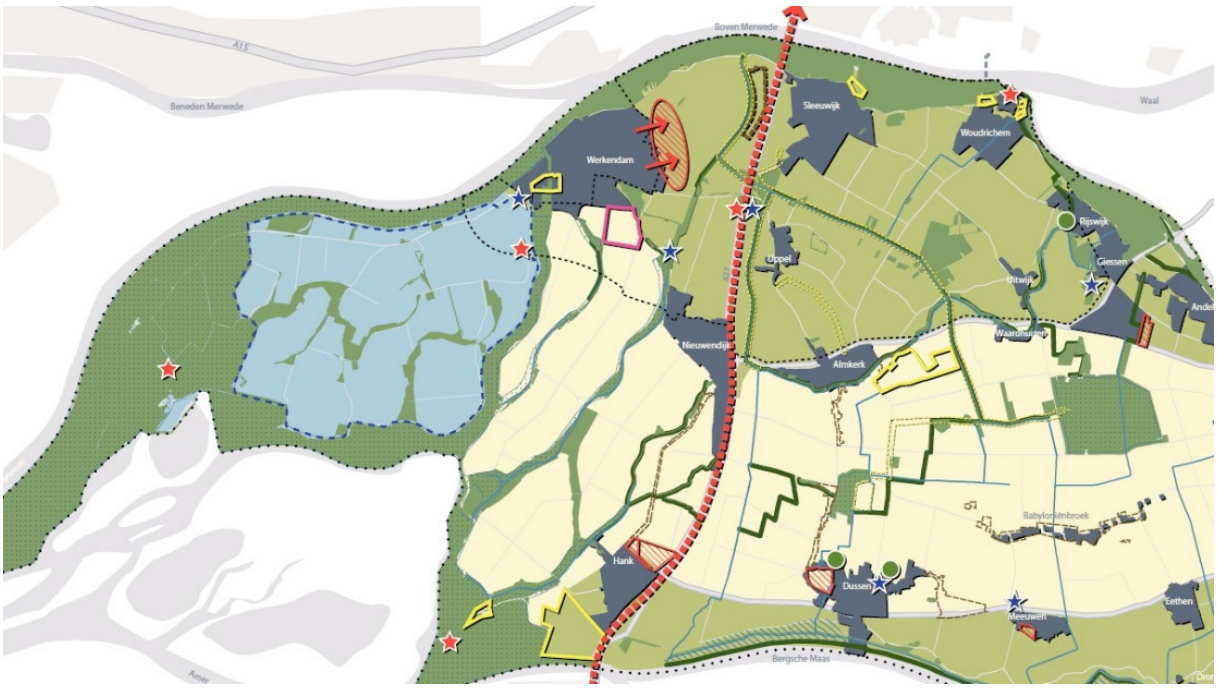
Voldoende passende woonruimte
Actuele bevolkingskrimp is in de regio niet aan de orde. Meerjarig prognoses laten groei noch krimp zien voor de regio. Wel zal een verschuiving in leeftijdscategorie (afnemend aantal jongeren, toenemend aandeel ouderen) optreden. Dat vraagt om een andere benadering van 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 geduid, de opgave de goede woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeenten hanteren voor wat betreft de woningkwantiteit de provinciale woningbouwprognoses als uitgangspunt.

Aandachtspunt is wel het in de Verordening Ruimte van de provincie met een ‘strakke’ contour aangeduide zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aan de oostflank van de kern Werkendam. In deze structuurvisie hebben de gemeenten daarvoor een ruimer zoekgebied opgenomen. Dit vanwege de komst van het Regionaal Bedrijventerrein en de ten gevolge daarvan te verwachten verkeerstoename op de Dijkgraaf den Dekkerweg. Maar ook vanuit de verwachting dat een groter aandeel van de woning(nieuw)bouw uiteindelijk terecht kan komen op deze uitleglocatie in plaats van op inbreidingslocaties in Werkendam zelf. De in dit gebied aanwezige kwel geldt daarbij uiteraard als beperkende factor bij het bepalen van de uiteindelijke plek die het meest geschikt is voor woningbouw in Werkendam. In de komende jaren zal het proces om binnen dit ruimere zoekgebied tot een meer definitieve locatiekeuze te komen nader worden uitgewerkt. Als dat noodzakelijk is zal daarbij ook een MER worden opgesteld om het keuzeproces te onderbouwen.



| structuurvisie Land van Heusden en Altena - kaart

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 zg. VAB's), is in toenemende mate sprake van functietransformatie, onder andere naar woningbouw. Vanuit dit perspectief is een toetsingskader op hoofdlijnen voor onder meer 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.

Onderhavig plan omvat de verplaatsing van het bestaande bouwvlak. De oppervlakte van het bouwvlak verandert echter niet. Dit wijzigingsplan biedt derhalve dezelfde bouwmogelijkheden als het bestaande bestemmingsplan. Onderhavig plan is dus in lijn met de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

Welstandsnota
De welstandsnota van de gemeente Werkendam is in werking getreden op 14 februari 2011. De welstandsnota omvat een stelsel van beoordelingscriteria onderverdeeld in algemene criteria, gebiedscriteria en objectcriteria. Deze criteria vormen samen het beleidskader waarbinnen het welstandstoezicht uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de 'redelijke eisen' van welstand. Dit is verder toegelicht in de gebiedscriteria waarin per kern een nadere toelichting is gegeven.

Volgens de kaart behorende bij de Welstandsnota is het plangebied Welstandsvrij.

Bestemmingsplan
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam op 6 oktober 2015. Op 16 november 2016 heeft de Raad van State zich over het plan uitgesproken en is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Zie ook paragraaf 1.3.

4 RANDVOORWAARDEN

4.1 INLEIDING

Ieder bestemmings- of wijzigingsplan dient te voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten. Dit is mede bepalend of een wijzigingsplan ook uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk worden alle relevante planologische (milieukundige) aspecten besproken.

4.2 GELUID

Toetsingskader:
In de wet Geluidshinder is bepaald dat er voor geluidgevoelige functies, zoals woningen, de geluidsbelasting voor deze woning onderzocht dient te worden. Het betreft wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Er dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden indien het plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en indien het plan mogelijkheden biedt voor:

1. de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
2. de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
3. functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Aandachtspunt in deze is de ligging van de woning ten opzichte van de autosnelweg A27 en de Buitenkade. De Rijksweg heeft op grond van de Wet Geluidhinder een onderzoekszone van 400 meter, gemeten uit het hart van de weg. De voorgevel van de woning ligt op 410 meter van de rand van de weg en valt dus ruim buiten de geluidszone van de snelweg.

Op de Buitenkade geldt een maximum snelheid van 30km/uur. Voor een dergelijk regime geldt geen onderzoekszone.

beoordeling / conclusie:
In onderhavig plan is spraken van een geluidsgevoelig object gelegen langs de Buitenkade en de A27. Voor wat betreft de A27 ligt de woning buiten de geluidszone. Voor de Buitenkade geldt geen wettelijk onderzoekszone. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader:
Sinds 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Dit is een van de maatregelen die de overheid getroffen heeft om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
3. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
4. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het Besluit NIBM

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie
van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. De wettelijke ondergrens voor onderzoek naar de luchtkwaliteit ligt bij de bouw van meer dan 1500 woningen.

beoordeling / conclusie:
Onderhavig plan betreft de realisatie van één nieuwbouwwoning. De ondergrens voor onderzoek naar luchtkwaliteit ligt bij de bouw van 1500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader:
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van risico's voor de directe omgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden of er risicovolle activiteiten en/of nabij het plangebied aanwezig zijn. De handelingen hebben betrekking op de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's worden beoordeeld op twee schaalniveaus:

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico betreft het risico dat in één jaar een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico
Het groepsrisico betreft het risico dat in één jaar een groep van 10 personen of meer gelijktijdig komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is eveneens een indicatie voor de te verwachten maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met
betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen;
3. het gebruik van luchthavens.

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) omvat milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid. Er dient getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, restaurants en hotels.

Volgens de risicokaart beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Werkendam zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd die invloed hebben op onderhavig plan. Ook de transportroutes van gevaarlijke stoffen liggen niet in de directe omgeving van het plangebied.

beoordeling / conclusie:
Er zijn geen bronnen die in het kader van de externe veiligheid die een bedreiging vormen voor deze locatie. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

| risicokaart externe veiligheid |

4.5 BRANDVEILIGHEID

Toetsingskader:
In verband met de brandveiligheid gelden ingevolge het Bouwbesluit 2012 en het Handboek Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid (NVBR), voor ruimtelijke ontwikkelingen een aantal uitgangspunten. Onderhavig plan is een nieuwbouwwoning die

moet voldoen aan de eisen van het geldende Bouwbesluit. Hierin staan alle maatregelen met betrekking op brandveiligheid omschreven.

beoordeling / conclusie:
Het bouwplan wordt getoetst aan het geldende Bouwbesluit en dient daarmee te voldoen aan de eisen met betrekking op brandveiligheid. Geconcludeerd kan worden dat het aspect brandveiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 BODEM

Toetsingskader:
In het landelijk beleid wordt uitgegaan van het principe dat de bodem geschikt dien te zijn voor de functie waarvoor de locatie beoogd is. In dit kader is d.d. 07-08-2017 een onderzoek uitgevoerd door Terra Agribusiness naar de gesteldheid van de bodem. Er zijn een aantal lichte verhogingen gevonden ten opzichte van de streefwaarde AW2000. Deze verhogingen zijn dusdanig beperkt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. De conclusie van het rapport luidt: 'Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Gegeven de in onderhavig rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de onderzoekslocatie vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.'

beoordeling / conclusie:
In het uitgevoerde bodemonderzoek is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de realisatie van een woning. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 WATER

Toetsingskader:
Het is vanaf 1 november 2003 verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Het gaat hierbij om inzichtelijk te maken wat de effecten van het initiatief zijn op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets wint de gemeente wateradvies is bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Het waterschap hanteert in de watertoets een compensatieplicht in het stedelijk gebied bij een toename van 500 m2 verhard oppervlak en in landelijk gebied 1500m2 .

beoordeling / conclusie:
Gezien de beperkte toename van verharding op het perceel is een watertoets niet noodzakelijk. Wel zal er gekozen worden voor een gescheiden systeem waarbij het hemelwater direct afgevoerd wordt naar de achterliggende watergang. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 FLORA EN FAUNA

Toetsingskader:
De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Het doel van de wet bestaat uit drie kernbeginselen:

1. bescherming van de biodiversiteit
2. decentralisatie van de verantwoordelijkheden
3. vereenvoudiging van de regels

Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen. De Wet natuurbescherming gaat in op gebiedsbescherming en soortbescherming. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met gebieden die beschermd zijn, met name de beschermde natuurmonumenten en Natura 2000 gebieden. Daarnaast gaat de wet over in het wild levende dier- en plantensoorten alsmede de jacht en houtopstanden.

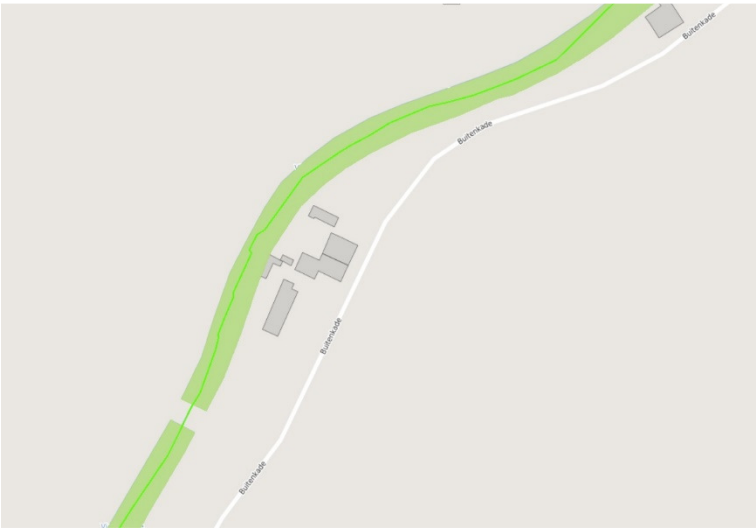
Ecoresult heeft d.d. 19-09-2017 een 'natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening Ruimte' opgesteld. In onderstaande paragrafen de bevindingen.

4.8.1 Gebiedsbescherming:

Natura 2000:
De meest dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden betreffen de "Biesbosch" en "Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem", op respectievelijk 1,4 km en 2,6 km afstand tot het plangebied4. Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudings- doelstellingen van de betreffende Natura 2000 gebieden niet in gevaar brengen. Negatief effect (door emissie, geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemde gebieden valt uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Brabant:
Naast de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Brabant. Natuurnetwerk Brabant maakt onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Het Natuurnetwerk Brabant is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het Natuurnetwerk niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het netwerk significant aantasten. De provincie is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van in dit geval Natuurnetwerk Brabant en heeft dit in de Verordening Ruimte vastgelegd.

Het gebied rond de Vierbantse Gantel maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Dit is tevens vastgelegd in het bestemmingsplan Zoekzone-EVZ en Zoekzone-water.



| Natuurnetwerk Brabant – natuurbeheerplan |

Zoekzone-EVZ:
Het plangebied ligt in de zoekzone-EVZ, die grofweg de Vierbanse Gantel als hartlijn heeft. Met de gebiedsaanduiding zoekzone-EVZ zijn de zoekgebieden voor de ecologische verbindingszones aangegeven zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. Het beleid is hier gericht op de verwezenlijking, behoud en beheer van ecologische verbindingszones. Ecologische verbindingszones vormen de schakel tussen de EHS en kleinere natuurgebieden. De functie van de zoekzone-EVZ is het in stand houden van deze verbindingen en een toetsing van effecten bij de realisatie van grote ontwikkelingen.

Ecoresult heeft d.d. 19-09-2017 een 'natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening Ruimte' opgesteld, mede gebaseerd op het veldonderzoek zoals uitgevoerd op 26-07-2017. Hierin staat opgenomen dat de oever van het perceel langs de Gantel gehandhaafd dient te worden alsmede het beperken van de verharding aan de zijde van de watergang tot maximaal 100m².

Zoekzone-water:
Het plangebied ligt in de zoekzone-water, die overeenkomt met de positie van de zoekzone-EVZ. Met de gebiedsaanduiding zoekzone-water zijn de zoekgebieden voor behoud en herstel van de watersystemen aangegeven zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. Het beleid is hier gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het laten hermeanderen van waterlopen of het herstel van kwel. De functie van de zoekzone-water is het in stand houden of het verbeteren van deze watersystemen en vormt een toetsing van effecten bij de realisatie van grote ontwikkelingen.

Zeekleilandschap eerste aanwaspolders:
Het landschap in het omliggende gebied is niet overal hetzelfde. Het gebied kan ingedeeld worden in verschillende landschapstypen met eigen kenmerken en kwaliteiten. Het plangebied hoort bij de aanduiding 'zeekleilandschap eerste aanwaspolders'. Deze polders worden in het beleid van de gemeente Werkendam als volgt omschreven:

> *'Het landschapstype eerste aanwaspolders is gesitueerd ten zuiden van de Schans en ligt als het ware ingeklemd tussen de Buitendijk en de Kornse dijk. De eerste aanwaspolders maken deel uit van de zogenoemde randzone van de St. Elizabethsvloed, die zich direct grenzend aan en ten westen van de Kornse dijk bevindt. Hier vielen al*

vrij kort na de vloed aanwassen droog, die weer door de mens ingepolderd en ontgonnen werden. Hoewel het karakter van het oude rivierengebied in deze polders is weggevaagd, schemert het (micro)reliëf van het afgedekte landschap hier nog wel enigszins door. Net als de jonge getijdenpolders kenmerken de eerste aanwaspolders zich door een grootschaligheid. Daarnaast hebben een aantal polders een open karakter. Vanwege de strijd tegen het water die in dit gebied gevoerd is, zijn in dit landschap ook diverse kades, dijken en bijbehorende taluds aanwezig.'

beoordeling / conclusie:
Het volledige perceel heeft de bestemming wonen. De wijziging betreft het verplaatsen van het bestaande bouwvlak. Er wordt in verhouding niet dichter bij de watergang gebouwd dan de huidige woning. Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen invloed heeft op de gebiedsbescherming. Geconcludeerd kan worden dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8.2 Soortenbescherming:
De Wet natuurbescherming, op 1 januari 2017 in werking getreden, behandelt de soortbescherming. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangaande de soortenbescherming. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met individuele dier- en plantensoorten die bescherming genieten. Ongeacht waar deze voorkomen, dit in tegenstelling tot de eerder genoemde gebiedsbescherming.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten. De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt tevens de jacht in Nederland.

Een bouwplan mag er niet toe leiden dat eventuele aanwezige beschermde planten- en dierensoorten worden aangetast.

beoordeling / conclusie:
Ecoresult heeft d.d. 19-09-2017 een 'natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening Ruimte' opgesteld, mede gebaseerd op het veldonderzoek zoals uitgevoerd op 26-07-2017. De bestaande woning biedt mogelijkheden voor vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om te zien of de huismus in het plangebied tot nestelen komt en wanneer dit het geval is om hoeveel nesten dit gaat.

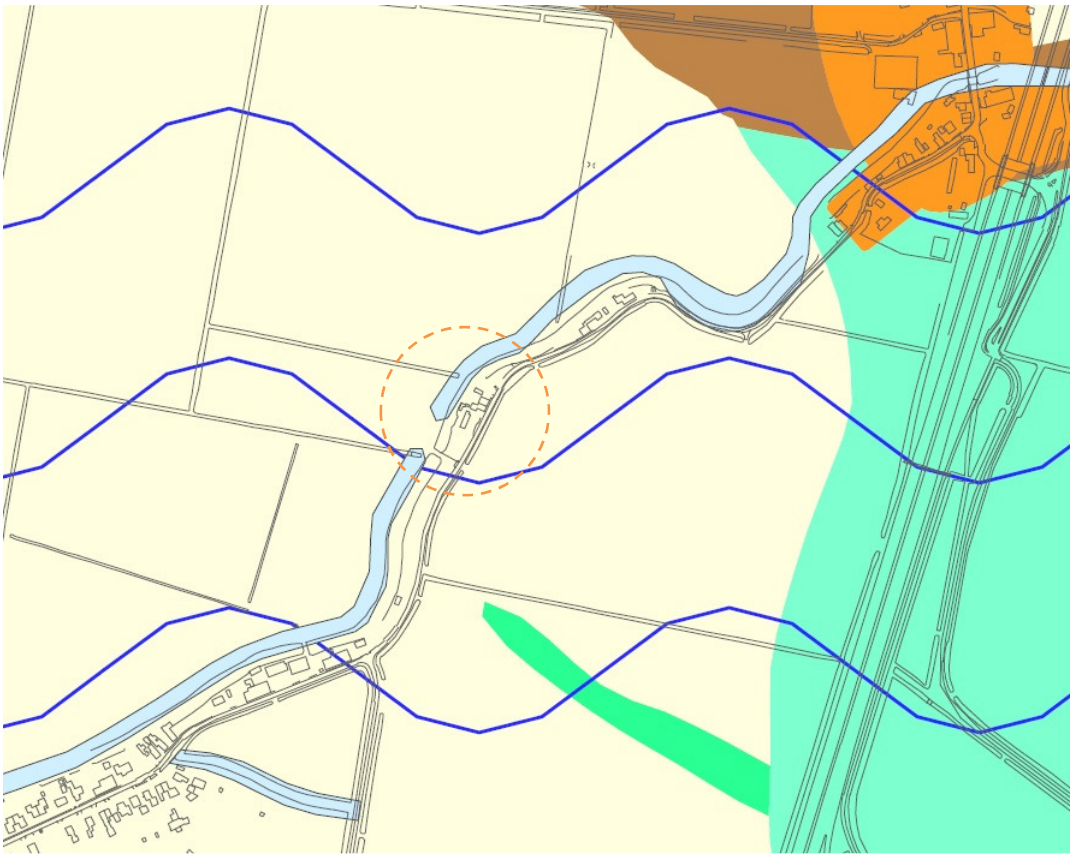
Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen. Tijdens het verkennend veldonderzoek zijn in de bomen geen nesten waargenomen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaats van vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen. Mede op basis hiervan kan aanwezigheid van soorten als boomvalk, buizerd, havik, sperwer, roek en wespendief redelijkerwijs worden uitgesloten. Er is ook gekeken naar de bestaande struiken en kleine bomen. Omdat deze allen bladverliezend zijn en er een beter leefgebied in de omgeving is in de vorm van lage knotwilgen met een zeer dichte boomkroon, dichte struiken en groene gevelbegroeiing in de tuin van Buitenkade 37 en 39 kunnen deze zonder problemen verwijderd worden indien de bouw van de woning dit vereist. De bebouwing binnen het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Voor boombewonende vleermuizen is het plangebied eveneens ongeschikt.

Ten aanzien van een bestemmingsplanwijziging geldt dat het aannemelijk moet zijn dat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Dat is in dit geval aannemelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.9 ARCHEOLOGIE / CULTUURHISTORIE / ERFGOED

Toetsingskader:
De Wet op de archeologische monumentenzorg uit 2007 heeft als doel om waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem te behouden. De betreffende gemeente heeft de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische waarde van de grond alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen aan te wijzen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (R.C.E.) spreekt haar verwachting uit over de mogelijk te verwachten archeologische vondsten in de bodem. De gemeente Werkendam heeft de archeologische kansen- en verwachtingenkaart als uitgangspunt genomen in de verdere uitwerking van het beleid.

beoordeling / conclusie:
Op 27 september 2011 is de Erfgoedverordening van de gemeente Werkendam, vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Werkendam heeft een Archeologische Beleidskaart opgesteld waarin omschreven staat welke archeologische verwachting er rust op een perceel. Op het plangebied rust geen archeologische verwachting.



| Archeologische Beleidskaart gemeente Werkendam |

Verder heeft de gemeente Werkendam een Cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld waarop aangegeven staan waar zich cultuurhistorische elementen, ruimtelijke patronen en structuren en de historisch geografische landschapstypen op aangegeven staan. Het plangebied wordt gekenmerkt als 'eerste aanwaspolders'. In de nabije omgeving van het plangebied ligt de Buitenkade als waardevol lijnelement en de aangrenzende sluis als cultuurhistorisch element. Op het perceel zelf zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

| Cultuurhistorische Beleidsadvieskaart gemeente Werkendam |

De huidige woning ligt, als één van de weinige woningen, ver terug ten opzichte van de Buitenkade. Door de woning dichter aan de weg te plaatsen wordt de woning sterker onderdeel van de structuur zoals deze langs de Buitenkade te vinden is. De voorgenomen positie van de woning heeft ook geen invloed op de aanwezigheid van de sluis.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie / Cultuurhistorie / erfgoed geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.10 VERKEER

Toetsingskader:
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden voor een heldere wijze van ontsluiting van de woning en voldoende parkeergelegenheid.

beoordeling / conclusie:
Het aantal woningen op het perceel blijft ongewijzigd. Er zal voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast zal een inritvergunning aangevraagd worden bij de gemeente Werkendam. Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.11 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader:
Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen is het begrip milieuzonering geïntroduceerd. Het gaat hier om de samenhang tussen milieugevoelige functies zoals wonen naast de bedrijfsvoering en milieuruimte van milieubelastende functies. Er dient gezorgd te worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Milieuzonering wordt gehanteerd om tot en goede ruimtelijke toetsing te kunnen komen van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten. Het gaat hierbij om geluid. Gevaar, geur en stof. Er wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' die in beginsel alleen van toepassing is op nieuwe situaties.

beoordeling / conclusie:
Rondom het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een milieuhindercontour die een overlap kent met het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

Ten tijde van de realisatie zal een Klic-melding worden uitgevoerd.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 BEOOGDE SITUATIE

De huidige bebouwing op het kavel wijkt op een aantal gronden af van de gangbare bebouwing aan de Buitenkade. De lintbebouwing bestaat in hoofdlijn uit vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen met de daarbij behorende bouwwerken. Met uitzondering van de huidige woning staan alle woningen direct naast of binnen 1 à 2 meter van de weg. De huidige woning staat op ca. 11 meter van de Buitenkade. Alle woningen langs het lint hebben een schuine kap, haaks op of evenwijdig aan het lint. Er is geen dominantie kaprichting.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van het bestaande bouwvlak naar de andere zijde van het perceel. De reden van deze verschuiving is tweeledig. Enerzijds wordt de woning hierbij losgemaakt van de woningen Buitenkade 37 en 39. Deze woningen zijn aan elkaar gebouwd en vormen één volume met dwars- en langskap. De bestaande woning staat hier vrij kort op maar heeft geen enkele binding met deze woningen. Door het bouwvlak te verplaatsen ontstaat een losstaand object dat beter past in de stedenbouwkundige structuur. Dit vergroot tevens de kwaliteit van deze woning. Daarnaast wordt het bouwvlak dichter naar de weg gehaald, tot minimaal 2 meter van de perceelgrens, zodat de woning beter aansluit bij de stedenbouwkundige structuur langs het lint. Doordat het kavel lang en smal is geeft dit meer mogelijkheden voor de positionering van de woning. Er ontstaat zo ruimte om aan de achterzijde van de woning, direct aan het water, een tuin te maken met zicht op het water en de achterliggende polder. De vorm van het bouwvlak verandert mee en volgt de vorm van de plattegrond van de woning. De oppervlakte van het bouwvlak is ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie (ca. 135m²).

Vanwege de vorm van het smalle kavel is ervoor gekozen om de woning evenwijdig aan de weg te situeren. De woning krijgt daarmee, zoals in de huidige situatie, een langskap. Naast de woning wordt een dubbele garage met berging gerealiseerd, voorzien van een kap dwars op de weg. Dit wordt een losstaand volume, verbonden aan de woning middels een éénlaags volume dat tevens als tweede entree gebruikt zal worden. In de toekomst zal nog een schuur gebouwd gaan worden, globaal gezien op de plek van de bestaande woning.

De garage / berging zal ten opzichte van de woning terug liggend gesitueerd worden. Voor de garage worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Een mogelijkheid is om in de toekomst een tweede oprit te realiseren ter plaatsen van de bestaande woning.

De bestaande woning zal tijdens de bouw tijdelijk bewoond worden. Wanneer de bouw van de woning afgerond is en de initiatiefnemers de woning in gebruik zullen nemen wordt de bestaande woning gesloopt. Hierover zullen afspraken gemaakt worden met de gemeente.

Onderstaande tekening toont de beoogde situatie met daarop aangegeven het huidige (lichtgrijs) en het beoogde (rood) bouwvlak. De nieuw te realiseren woning is kleiner dan de oppervlakte van het bouwvlak. In de toekomst kan de woning in de breedte uitgebreid worden, naast eventuele (vergunningsvrije) aan- of uitbouwen.

terras

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het juridische gedeelte van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan bestaat uit de toelichting, de planregels en de verbeelding. De planregels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1. Toelichting; planbeschrijving aangevuld met de juridische opzet
2. Planregels; (eventuele) bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen met daarbij eventuele afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.
3. Verbeelding; visualisering van de bestemming(en).

6.2 PLANREGELS

De planregels zijn in vier hoofdstukken opgedeeld. Hoofdstuk 1 bevat de algemene bepalingen die voor het gehele plangebied gelden. Hoofdstuk 2 gaat in op de bestemming(en) en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat algemene regels aangaande anti-dubbeltelbepalingen, algemene bouwregels en eventuele afwijkings- en wijzigingsregels. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotbepaling.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten
In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen
Deze bestemming is gegeven aan de bestaande woonpercelen in het plangebied. De woonbebouwing vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw/de woning worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Er zijn niet meer woningen toegestaan dan het huidige aantal. De maximale inhoud van een hoofdgebouw is in de regels vastgelegd te weten 600 m³. Met een afwijking onder voorwaarden is nog wel een vergroting tot 900 m³ mogelijk voor vrijstaande woningen op grote percelen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. De woningen dienen te worden afgedekt met een kap van tenminste 30 graden en ten hoogste 60 graden. Een kap voegt zich immers goed in het landelijk gebied.

Per woning is maximaal 70 m² bijbehorende bouwwerken toegestaan. Een bijbehorend bouwwerk betreft een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een

zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. In aanvulling op deze oppervlakte mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij woonpercelen met een oppervlakte van meer dan 700 m² niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 100 m². Middels een afwijking kan onder voorwaarden deze oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vergroot tot 150 m². De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Voor het realiseren van erkers kan onder voorwaarden worden afgeweken van deze regel. Eveneens is in het plan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bijbehorende bouwwerken gelijk met de voorgevellijn te kunnen realiseren. Ook hiervoor gelden bepaalde voorwaarden. Door de genoemde hoogte- en situeringsregels wordt de ondergeschiktheid van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw gewaarborgd.

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

Verder is (in de algemene afwijkingsregels) een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij de woning voor mantelzorg. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouwmogelijkheden. De reguliere bouwmogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. Om woningsplitsing uit te sluiten is opgenomen dat de oppervlakte die ten behoeve van mantelzorg mag worden gebruikt niet meer dan 60 m² mag bedragen en dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weer intrekt, indien de noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere verstening van het buitengebied leiden, hetgeen ongewenst is, want ook bij deze woning zijn dan weer eigen bijbehorende bouwwerken mogelijk.

Bestemmingsomschrijving
Bouwregels
Nadere eisen
Specifieke gebruiksregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
Artikel 5 Algemene bouwregels
Artikel 6 Algemene gebruiksregels
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepaling

Artikel 9 Overgangsrecht
In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 10 Slotregel
Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende wijzigingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wro dient bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling een exploitatieplan opgesteld te worden. De gemeenteraad kan hier echter van afwijken als het kostenverhaal anderszins is verzekerd zoals omschreven in de bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a t/m c.

De initiatiefnemer zal zelf het gehele plan financieren waardoor de economische haalbaarheid gewaarborgd is. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin afspraken gemaakt worden over het verhaal van kosten bij eventuele planschade. Daarnaast zullen afspraken gemaakt worden over het tijdelijk gebruik en de sloop van de huidige woning en een overgangsperiode in het gebruik van de bestaande en de nieuwe woning.

8. PROCEDURES / OVERLEG

8.1 VOOROVERLEG

In het kader van ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de betrokken instanties, alvorens het ontwerp plan ter inzage gelegd is. Het plan is voorgelegd aan Het Waterschap Rivierenland en de Provincie Noord-Brabant.

8.2 UITKOMSTEN VOOROVERLEG

Het Waterschap Rivierenland heeft te kennen gegeven geen aanleiding te hebben voor het maken van opmerkingen.

De provincie Noord-Brabant merkt in haar schriftelijke reactie van 19 april 2018 het volgende op:

Algemeen
Wij constateren dat in de plantoelichting een niet meer geldende versie van de Vr. als toetsingskader wordt gebruikt. Wij verzoeken de tekst aan te passen aan de meest recente versie (reactie leidt tot aanpassing toelichting paragraaf 3.3).

Borging sloop (oude) woning
In de planregels is niet geborgd dat de bestaande woning moet worden gesloopt. Wij gaan er van uit dat het plan in het verdere verloop van de procedure op dit punt wordt aangevuld (aanpassing leidt tot aanpassing planregels paragraaf 3.4.1).

Aanduiding behoud en herstel watersystemen
Volgens de Vr is het plangebied tevens gelegen binnen de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. Voorliggend plan voorziet niet in deze aanduiding en het daarbij behorende beschermingsregime als bedoeld in artikel 18 Vr. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen (reactie leidt tot aanpassing planregels paragraaf 7.2 en 7.3).

Kwaliteitsverbetering van het landschap
In de overgelegde planvoorschriften is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waardoor o.a. de maatvoering met maximaal 10% kan toenemen. Aangezien het hier gaat om ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Vr, dient hier ook het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde te worden opgenomen (reactie leidt tot aanpassing toelichting paragraaf 3.3 en planregels artikel 8).

De door de provincie Noord-Brabant gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, planregels en verbeelding zoals aangegeven in bovenstaand overzicht.

8.3 TERINZAGELEGGING

Het ontwerp wijzigingsplan 'buitengebied – buitenkade 35a Hank' heeft van 28 september 2018 tot en met 9 november 2018 ter inzage gelegen.

8.4 VASTSTELLING

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het wijzigingsplan 'buitengebied – buitenkade 35a Hank' in haar vergadering van 03 december 2018 vastgesteld.