Toelichting

bestemmingsplan

"Kern Dussen: Molenkade 25"

NL.IMRO.0870.05BP1150KDMolenk25-VA01

bestemmingsplan
'Kern Dussen: Molenkade 25'

in opdracht van
Ballegooyen Modes B.V.
De heer J. Vos
Molenkade 25
4271 AE DUSSEN

betreffende de locatie
Molenkade 25 te Dussen
Gemeente Werkendam

documentkenmerk
1803/001/EB-03

versie
vastgesteld

vestiging, datum
Prinsenbeek, 17 september 2019

opgesteld door:
ing. J.A. Welmers
Senior projectleider RO

gecontroleerd door:
ir. R.A.C. van de Voort
Senior projectleider RO

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Inhoudsopgave

	Pagina
Inhoudsopgave	**3**
Hoofdstuk 1. Inleiding	**5**
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en bestaande situatie	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2. Beleidskader	**11**
2.1 Nationaal beleid	11
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Regionaal beleid	18
2.4 Gemeentelijke beleid	21
2.5 Conclusie	24
Hoofdstuk 3. Planbeschrijving	**25**
3.1 Kern Dussen en omgeving	25
3.2 Huidige situatie plangebied	25
3.3 Bouwplan 2014	26
3.4 Bouwplan 2018, nieuwe situatie	28
Hoofdstuk 4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording	**29**
4.1 Bodem	29
4.2 Geluid (wegverkeerslawaai)	30
4.3 Bedrijven en milieuzonering	33
4.4 Luchtkwaliteit	35
4.5 Externe veiligheid	36
4.6 Brandveiligheid	39
4.7 Water	40
4.8 Flora en fauna	45
4.9 Archeologie	48
4.10 Cultuurhistorie	50
4.11 Verkeer en parkeren	51
4.12 Toetsing besluit MER	53
Hoofdstuk 5. Juridische opzet	**55**
5.1 Plansystematiek	55
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	55
5.3 Toelichting op de planregels	55
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	**58**
6.1 Economische uitvoerbaarheid	58
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Bijlagen

1. **Verkennend bodemonderzoek Molenkade 25** (Tritium Advies, rapportage 1206/099/RV-01, d.d. 14 oktober 2012)
2. **Verkennend bodemonderzoek Molenkade 25, 27 en 33** (Tritium Advies, rapportage 1803/041/HS-01, d.d. 21 juni 2018)
3. **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** (Tritium Advies, rapportage 1803/001/EB-02, d.d. 17 mei 2018)
4. **Akoestisch onderzoek industrielawaai** (Tritium Advies, rapportage 1206/099/RV-2, versie 4 d.d. 4 april 2014)
5. **Standaard advies Brandweer Midden-en West Brabant** (U.018861, d.d. 8 december 2017)
6. **Brandveiligheidseisen** (Brandweercluster Land van Heusden en Altena)
7. **Quickscan flora en fauna** (Tritium Advies, rapportage 1301/105/RV-1 versie 2, d.d. 31 mei 2013)
8. **Nader onderzoek vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten** (R13.217-JMW-F01 d.d. 25 september 2013)
9. **Quickscan flora en fauna** (Tritium Advies, rapportage 1803/001/EB-03, d.d. 14 mei 2018)
10. **Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek** (ArcheoDienst, rapportage 156, d.d. 30 augustus 2012)
11. **Cultuurhistorische beschrijvingen** (Cultuurhistorisch Bureau, d.d. mei 2018)
12. **Parkeernotitie Ballegooyen Modes/De Koppelpaarden** (EMC BV, rapportage d.d. 31 maart 2014)
13. **M.e.r.-aanmeldnotitie** (Tritium Advies, 28 november 2018)
14. **Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg** (16 april 2019)
15. **Besluit hogere grenswaarde** (16 september 2019)

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bij de gemeente Werkendam is in 2014 het verzoek ingediend om rondom de bestaande winkel aan de Molenkade 25, genaamd Ballegooyen een Fashion Street te realiseren. Het planvoornemen van destijds bestond uit een winkelcentrum met diverse winkelfilialen in een overdekte winkelpassage. Hiervoor zouden een tweetal bestaande woningen gesloopt worden. In 2014 is bestemmingsplan 'Kern Dussen, Molenkade 25' vastgesteld om het planvoornemen mogelijk te maken.

Het bouwplan wat daaraan destijds ten grondslag lag is echter nog niet in uitvoering gebracht. Door gewijzigde wensen en marktomstandigheden is inmiddels een gewijzigd bouwplan opgesteld. Deze wijziging heeft voornamelijk betrekking op het zuidelijk gedeelte van het voormalige plangebied. Het noordelijke deel wordt niet gewijzigd. De vigerende regeling ter plaatse wordt overgenomen en het noordelijk deel kan worden uitgevoerd zoals het vigerend bestemmingsplan weergeeft.

Figuur 1.1: Links: bouwplan zoals in 2014 voorzien; rechts: gewijzigd bouwplan

Naast de wijziging in het zuidelijke deel van het oorspronkelijke plangebied, zullen gronden worden toegevoegd aan het voormalige plangebied. De gronden, welke zullen worden toegevoegd aan het nieuwe bestemmingsplan, vallen thans in het bestemmingsplan 'Kern Dussen' (vastgesteld op 6 oktober 2013). In navolgende figuur 1.1 zijn beide bouwplannen naast elkaar weergegeven. Het gedeelte boven de oranje lijn zal ongewijzigd blijven.

In het nieuwe bouwplan wordt de bestaande winkel uitgebreid en tevens wordt kantoorruimte toegevoegd als ook een viertal appartementen. Aan de voorzijde worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Nadere beschrijving van het bouwplan komt in hoofdstuk 3 aan bod.

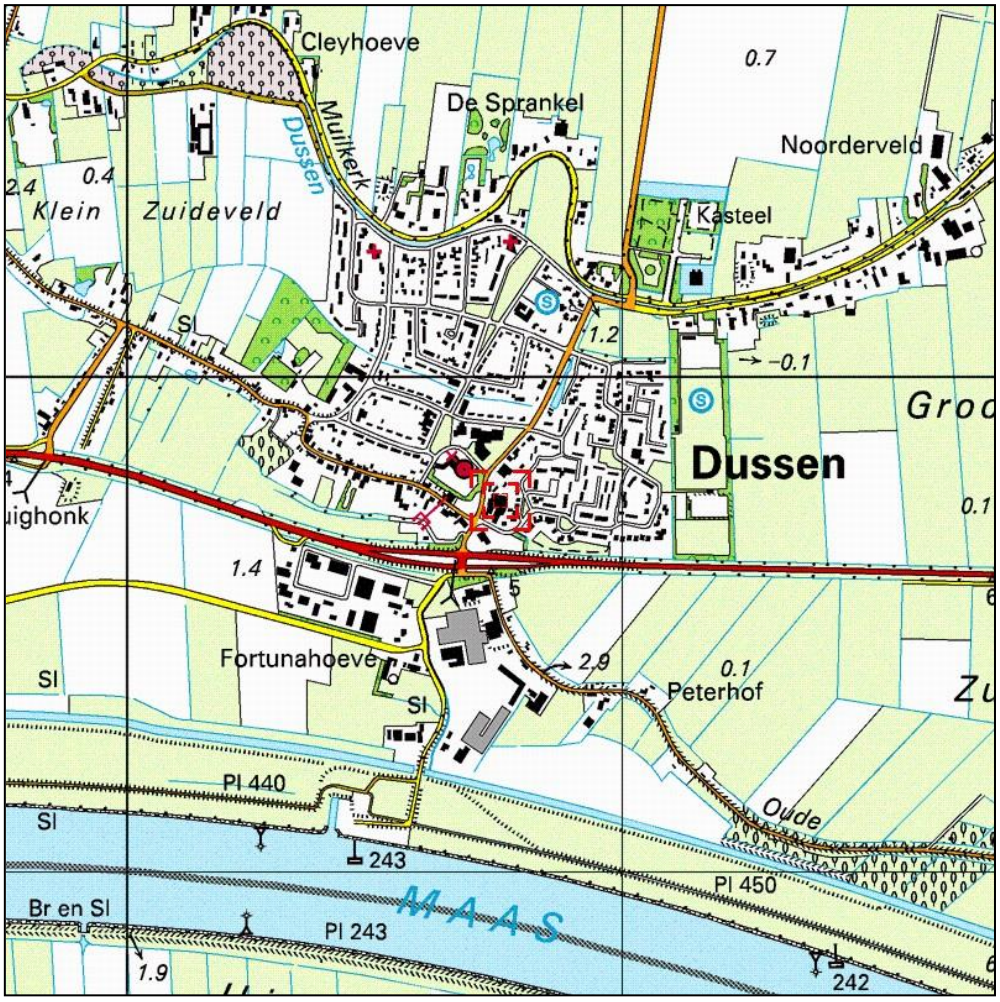
De gemeente Werkendam heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van het planvoornemen, evenals medewerking te verlenen bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Deze toelichting voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing en is opgesteld conform de Rsro 2012 (Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012) en de eisen die de gemeente Werkendam stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens. De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2012 (Informatiemodel ruimtelijke ordening 2012). De vigerende bestemming wijzigt zodat de beoogde locatie geschikt is als kantoorruimten en appartementen. De regels zijn afgestemd op de Wabo en voldoen aan de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan. De keuze hiervoor uit zich vooral in een op perceelsniveau gedetailleerd uitgewerkte plankaart. Op het perceel is aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de omgevingsfactoren vooraf is meegewogen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

In de navolgende paragraaf wordt de ligging van het plangebied met behulp van diverse figuren weergegeven.

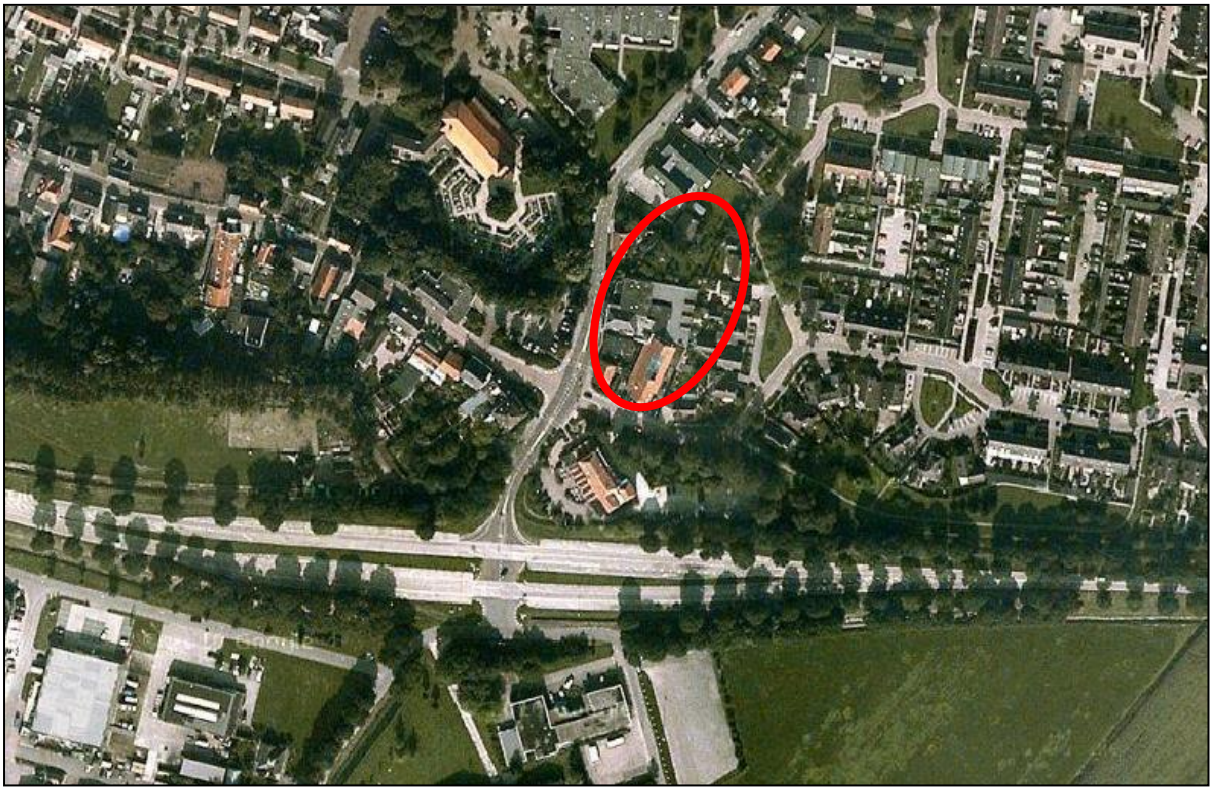
1.2 Ligging en bestaande situatie



Figuur 1.2: Omgevingskaart van het plangebied

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Dussen, sectie N, nummers 108, 425, 687, 688, 783, 801, 802, 812, 813, 814, 989 en 988. De percelen met nummers 688, 687, 425, 801 en 802 worden toegevoegd aan het thans van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Kern Dussen: Molenkade 25'. Ter plaatse van deze percelen staan onder meer twee woonhuizen en een gedeelte van de huidige winkel.

De locatie wordt ontsloten door de Molenkade, welke beschreven kan worden als een lint bebouwde straat met gemengde functies. Het dorp Dussen kan worden beschreven als een relatief kleine kern, grenzend aan natuur- en agrarische gronden met als belangrijkste gebiedsontsluitingsweg de N283.



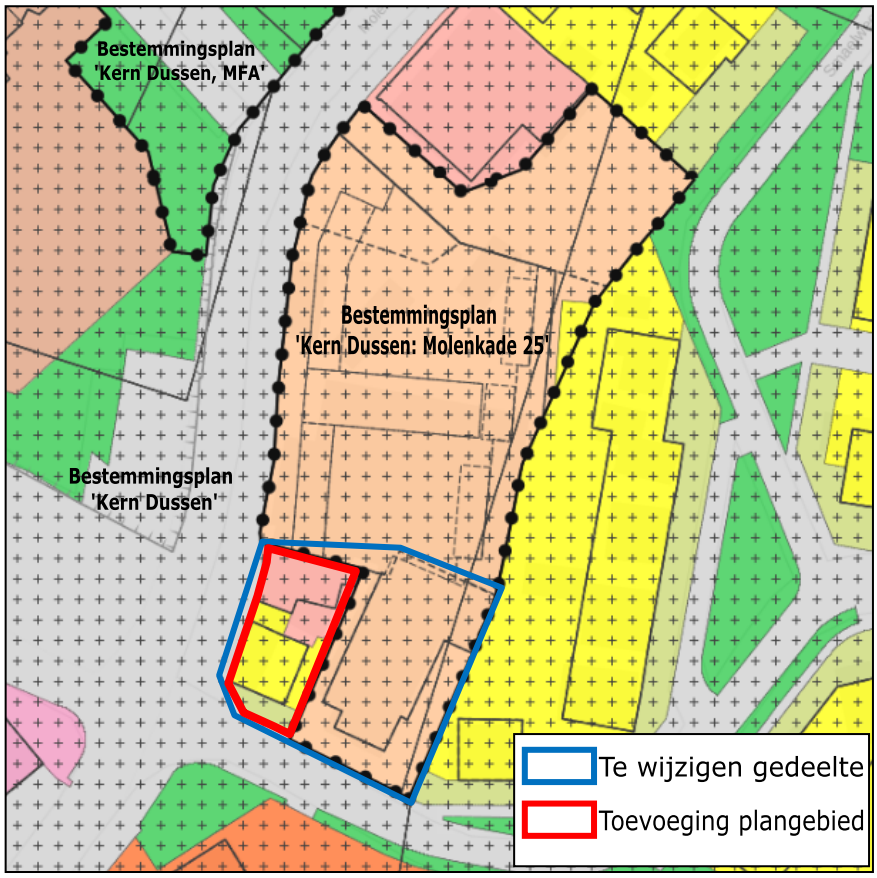
Figuur 1.3: Omgeving van het plangebied

Uit voorgaande figuren kan worden opgemaakt dat het plangebied aan het lint van de Molenkade is gelegen, die haaks aansluit op de provinciale weg. De afstand van het plangebied tot de oostwest georiënteerde N283 is ongeveer 100 meter. Het plangebied is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de kern, in de directe omgeving van alle belangrijke voorzieningen in Dussen. Aan de overzijde van de Molenkade, ter plaatse van de huidige winkel, is een begraafplaats gelegen met daar aangrenzend de Maria Geboortekerk. De bebouwde kom van Dussen wordt middels een groenstrook onttrokken van de N283. Het plangebied ligt ongeveer op 525 meter afstand van kanaal Dussen en op 700 meter afstand van de Bergsche Maas. Het kanaal loopt evenwijdig aan de Bergsche Maas.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Zoals reeds vermeld zijn twee vigerende bestemmingsplannen van toepassing. Op het grootste gedeelte van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Dussen: Molenkade 25’ (vastgesteld op 7 oktober 2014) van toepassing. Dit bestemmingsplan is grotendeels nog niet ter uitvoering gebracht. De feitelijke situatie is hiermee dan ook niet in overeenstemming.

Het zuidelijke gedeelte van dit bestemmingsplan zal gewijzigd worden als gevolg van de nieuwe bouwplannen (zie navolgende figuur). Tevens vindt een uitbreiding plaats van het plangebied. Dit gedeelte bevindt zich binnen het bestemmingsplan ‘Kern Dussen’ (vastgesteld op 6 oktober 2013).



Figuur 1.4: Uitsnede geldende bestemmingsplannen. (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Bestemmingsplan 'Kern Dussen'

Het gedeelte dat wordt toegevoegd heeft de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Detailhandel'. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, al dan niet in combinatie met ondergeschikte kantoorvoorzieningen. Er is een bouwvlak aanwezig met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een vrijstaande woning met daarbij horende water-, groen-, verkeers- en nutsvoorzieningen. Het toegekende bouwvlak kent een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, gazons of open terreinen horende bij de aangrenzende hoofdgebouwen.

Naast voornoemde enkelbestemmingen kent het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De gronden dienen tevens voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezig of te verwachten archeologische waarden in de historische kern.

De gronden kennen daarnaast ook de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, waaronder begrepen de beeldbepalende dijk- en groenstructuur en de cultuurhistorisch en landschappelijk beeldbepalende elementen en ensembles.

Bestemmingsplan 'Kern Dussen: Molenkade 25'
Het hele plangebied is aangeduid met de enkelbestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel en administratieve en publieksgerichte dienstverlening met bijhorende waterhuishoudkundige- en nutsvoorzieningen. Er komen diverse functie-, bouwaanduidings- maatvoeringsvlakken voor.

Conclusie bestemmingsplantoets
Het onderhavig planvoornemen past enerzijds ten aanzien van functie en massa niet binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Kern Dussen'. Daarnaast zal het zuidelijke deel van het bestemmingsplan 'Kern Dussen, Molenkade 25' herzien worden aangezien het beoogde planvoornemen niet overeenkomt met de huidige ligging van het bouwvlak. In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt gedetailleerder ingegaan op het bouwplan.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is eerst een beknopte beschrijving opgenomen van de relevante beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens is een beschrijving van het plangebied opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de relevante aspecten ten aanzien van het milieu, flora en fauna, waterhuishouding, cultuurhistorie en archeologie. In de juridische planopzet (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de AMvB Ruimte. Voor het provinciaal beleid van Noord-Brabant wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het beleid van de gemeente Werkendam.

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inwerking getreden op 13 maart 2012). De SVIR is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, kiest het Rijk voor drie doelen:

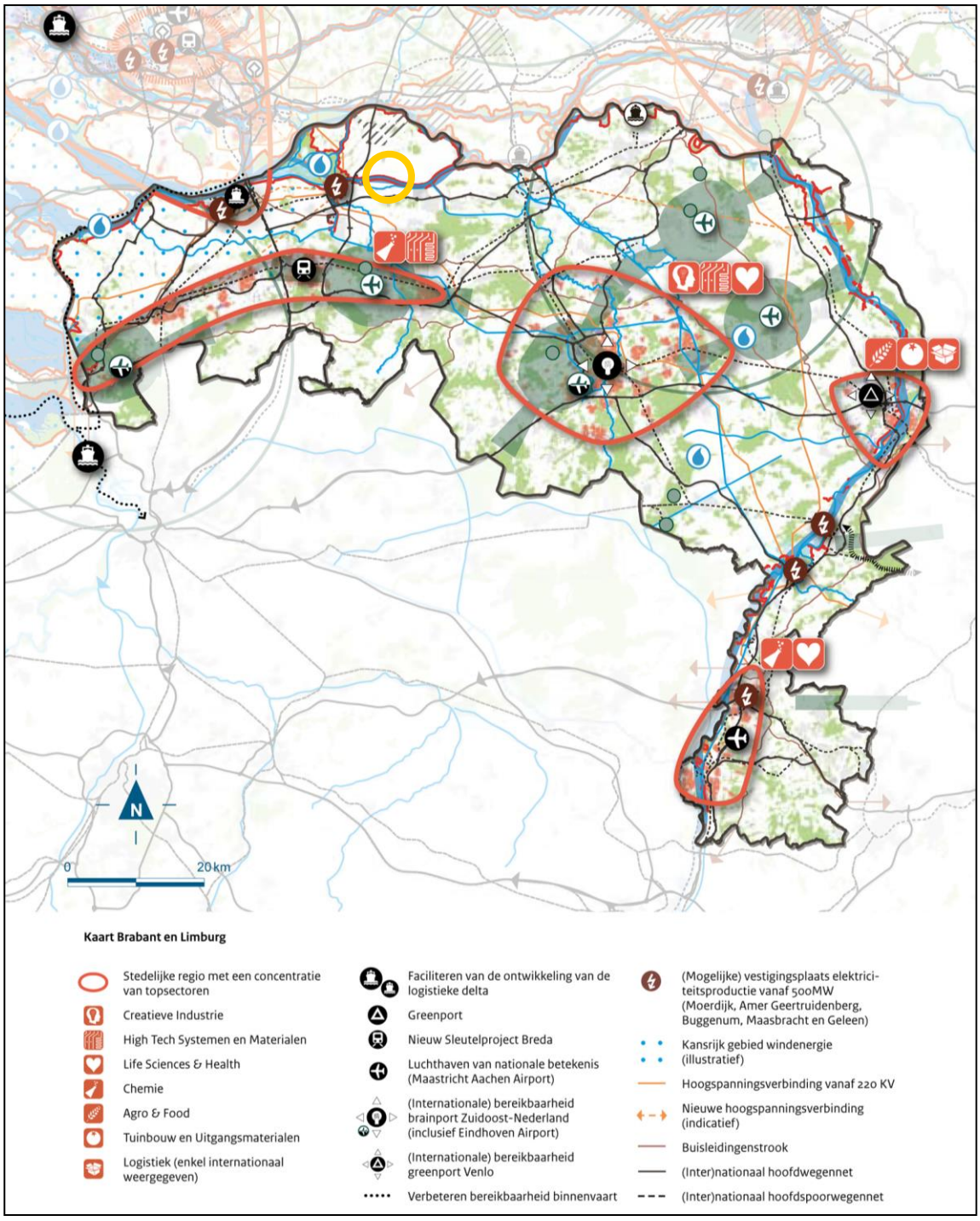
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Op navolgende afbeelding in figuur 2.1 is de kaart van de ruimtelijke structuur weergegeven.



Figuur 2.1: Ruimtelijke structuurkaart Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (planomgeving in gele cirkel)

In figuur 2.1 is de kaart van de ruimtelijke structuur weergegeven. Het plangebied is niet gelegen in de buurt van nationale belangen. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, deze ladder wordt ook als wettelijk procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dit wordt bewerkstelligd met de opeenvolgende stappen: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) is, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Uit figuur 2.1 blijkt dat er geen nationale belangen invloed hebben op het betreffende planvoornemen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt onder andere alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet

(verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Toetsing

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
   Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van maximaal 4 appartementen maar worden er tegelijkertijd 5 woningen onttrokken. Daarnaast is sprake van realisatie van kantoorruimten en uitbreiding winkelruimte. In beide gevallen ligt in beginsel de grens bij circa 500 m^2 bruto-vloeroppervlak per functie.

   Ten opzichte van de vigerende planologische situatie wordt 184 m^2 BVO winkelruimte toegevoegd. Ten aanzien van de kantoorruimte wordt ten opzichte van de vigerende planologische situatie 312 m^2 BVO toegevoegd.

Het plan wordt derhalve niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

Conclusie
Het planvoornemen is niet in strijd met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geformuleerde nationale belangen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is ook in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

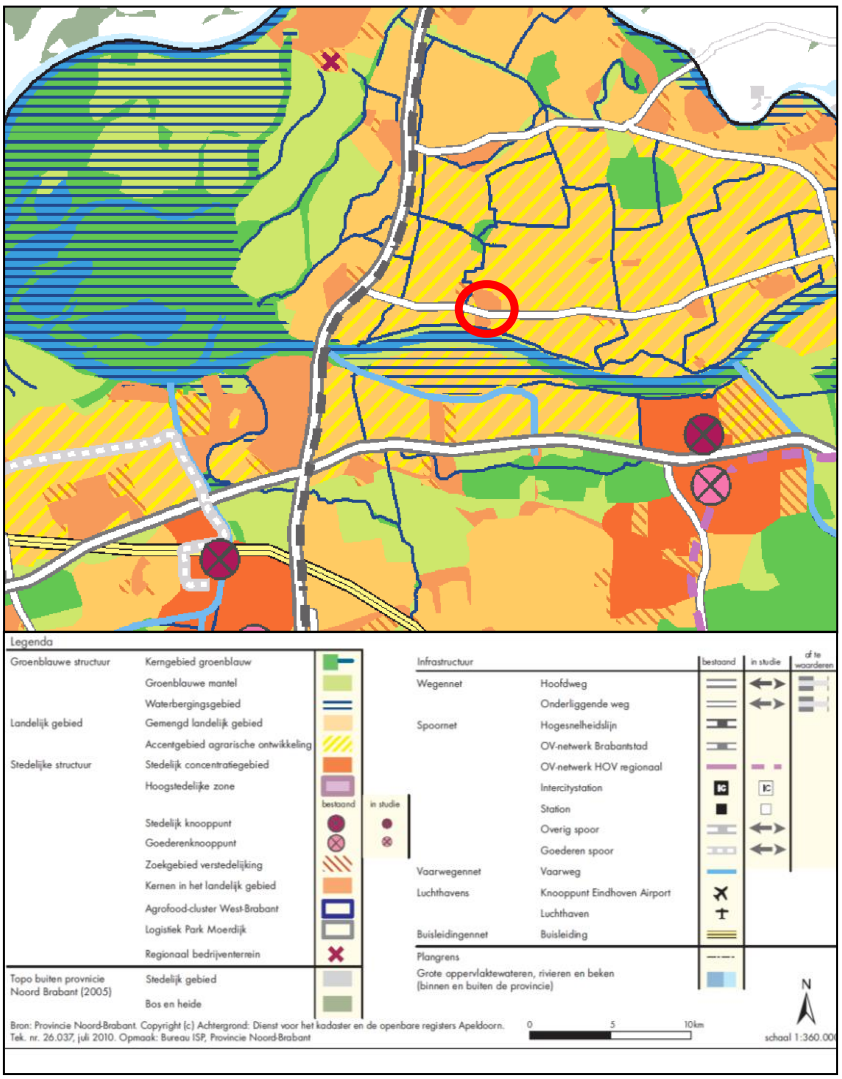
2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014
De Wro vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie Noord-Brabant aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Op basis hiervan heeft de provincie gebiedsopgaves geformuleerd. Deze gebiedsopgave houdt onder andere in dat de nieuwe verstedelijking optimaal moet worden verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuren, en tegelijkertijd oplossingen moeten worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren. De afstemming tussen enerzijds ontwikkelingen in de grootschalige (intensieve) landbouw en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen en anderzijds kleinschalige landbouw en de bescherming en inrichting van natuur en landschap is essentieel. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de regio moet worden gewaarborgd.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.



Figuur 2.2: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (plangebied in rode cirkel)

De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:
1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geledingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

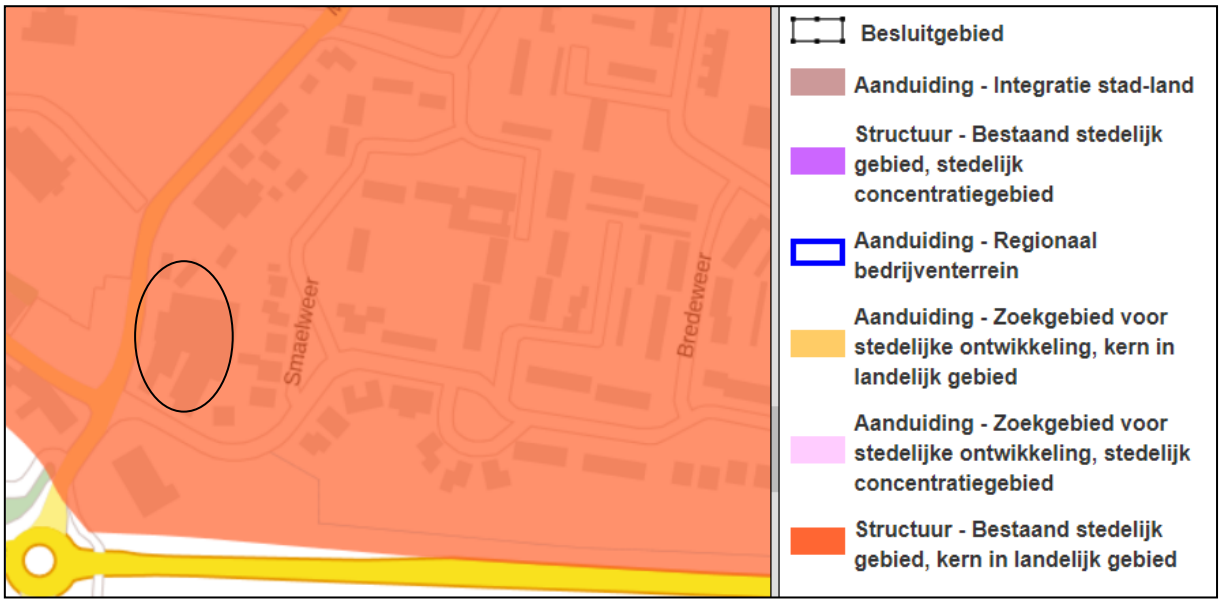
Naar huidige inzichten, met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040, is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Het plangebied is volgens de Structurenkaart aangegeven als ‘kern in landelijk gebied’ (zie figuur 2.2).
Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Het stedelijk gebied “aan de randen” van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven en voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied en middelgrote bedrijven.

Verordening ruimte Noord-Brabant
Om het provinciaal beleid juridisch van kracht te voorzien is de Verordening ruimte opgesteld (in werking sinds 19 maart 2014 en sinds 31 juli 2018 geldt de geconsolideerde versie). Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke behangen zijn behartigd.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.



Figuur 2.3: Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte Noord-Brabant

Het plangebied ligt, zoals aangegeven op figuur 2.3, volgens de Verordening ruimte in het bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk (artikel 4.2), mits de stedelijke ontwikkeling geheel in bestaand stedelijk gebied is gelegen. Ook moet er rekening gehouden worden met de regionale afspraken die gemaakt zijn. Onder stedelijke ontwikkeling wordt nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag verstaan, ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Voor de nieuwbouw van woningen geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In de voorgaande paragraaf 2.1 is hierop ingegaan. Daarnaast is ook sprake van toevoeging winkel- en kantoorruimte. Op basis van het vigerende bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende bouwplan (2014) is voor een groot deel van het plangebied de voorgenomen ontwikkeling planologisch reeds mogelijk gemaakt. Enkel het zuidelijke deel wordt doormiddel van voorliggend bestemmingsplan gewijzigd. Als gevolg van deze wijziging worden 4 appartementen gerealiseerd alsmede 312 m^2 BVO kantoorruimte en 184 m^2 extra BVO winkelruimte ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Hiervoor wordt bestaande bebouwing gesloopt. Er is dan ook geen sprake van extra ruimtebeslag.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
Het totale bouwplan voorziet in de realisatie van een winkelcentrum met daarbij 4 appartementen en kantoorruimte. In 2014 is een groot deel van het plan planologisch reeds mogelijk gemaakt. In 2018 is een hernieuwd bouwplan ontstaan waarbij enkel het zuidelijke deel een wijziging kent ten opzichte van 2014. Er worden enkele gronden aan het bouwplan toegevoegd. Op deze gronden is reeds bebouwing aanwezig welke gesloopt wordt. Ruimtelijk gezien is er derhalve geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Tevens vindt er een functionele wijziging plaats waarbij 4 appartementen en extra kantoorruimte wordt toegevoegd. Er worden derhalve geen provinciale belangen geraakt. Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsfactoren. In dit hoofdstuk wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.1 Rijksbeleid. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

2.3 Regionaal beleid

Ruimtelijke visie West-Brabant
De regio West-Brabant is een samenwerkingsverband tussen 19 gemeenten die samen een verdere duurzame ontwikkeling gestalte willen geven. De regio heeft hiervoor in 2010 de Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 opgesteld. Door regionale samenwerking komt er meer collectief inzicht en bestuurskracht om richting te geven aan grote ruimtelijke opgaven in de regio. De visie bestaat uit tien stellingen:
1. centraal wat moet, decentraal wat kan;
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld;
3. versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën;
4. ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid;
5. water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst;
6. nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer;
7. economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties;
8. een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta;
9. spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil;
10. toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

De visie, zo blijkt uit de tien stellingen, spreekt zich alleen uit over opgaven met een verstrekkende ruimtelijke component waarbij een regionale afweging dient gemaakt te worden. Kleine opgaven met geringe invloed, zoals de ontwikkeling op het verblijfsrecreatieterrein, worden buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is de visie geen juridisch bindend document, het is meer een richtinggevend document.

Echter, in stelling 9 komt het voorzieningenniveau aan bod. Hiermee wordt bedoeld dat de visie inzet op een divers en bereikbaar voorzieningenniveau. De tendens van een teruglopend voorzieningenniveau kan op termijn niet meer worden gekeerd door verdere groei van de bevolking. Door autonome ontwikkelingen – zoals het veranderende gedrag van consumenten en gebruikers van voorzieningen – neemt het verzorgingsgebied van voorzieningen toe, waardoor lokale (dagelijkse) voorzieningen steeds verder onder druk komen te staan en geleidelijk dreigen te verdwijnen. Dit leidt voor landelijke gebieden tot geheel andere problemen dan voor de stad; het dorp verliest basisvoorzieningen en de voorzieningen in elke stad gaan sterker op elkaar lijken. Inzetten op een breder gedifferentieerd voorzieningenaanbod over de regio als geheel, in combinatie met een verbeterde bereikbaarheid van die verschillende voorzieningen is een garantie om uiteindelijk een breed spectrum van voorzieningen met een regionaal dekkend aanbod te behouden. Het optimaliseren van de spreiding van voorzieningen, betere lokale bereikbaarheid en maatwerkoplossingen per kern zijn daarin van belang.

Dergelijk planvoornemen past derhalve binnen het regionaal beleid, doordat de uitbreiding van het winkelcentrum aan de rand van een provinciale weg leidt tot een versterking van het voorzieningenniveau.

Structuurvisie Plus Land van Heusden en Altena

De Structuurvisie Land van Heusden en Altena is op 25 juni 2013 vastgesteld. Gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem leggen hiermee gezamenlijk hun gewenste ruimtelijke beleid vast richting 2025.

Figuur 2.4: Uitsnede Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Een belangrijk uitgangspunt voor de opzet van de structuurvisie vormt de sturingsfilosofie die de gemeenten voor de komende planperiode in de ruimtelijke ordening willen hanteren. Of, anders gezegd, welke regierol de gemeenten voor zichzelf zien. Het is om deze reden dat de gemeenten voor alle vijf beleidsvelden die in hun onderlinge samenhang in deze structuurvisie langskomen (wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid, verkeer en mobiliteit) steeds vier vormen van gemeentelijke regie onderscheiden. Het gaat dan om ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid rekenen (moeten), ontwikkelingen die hun ambities

betreffen (willen), ontwikkelingen die veelal van derden afkomstig zijn maar waarbij de gemeenten zo goed mogelijk kansen willen benutten (kunnen) en tenslotte ontwikkelingen die de gemeenten willen voorkomen omdat ze kwaliteiten en waarden aantasten (voorkomen).

Onderhavig planvoornemen maakt voornamelijk deel uit van beleidsvelden Wonen en Voorzieningen.

Wonen

De gemeenten in het Land van Heusden en Altena zullen plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering/renovatie van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de dorpen en bij de grotere dorpen de kwaliteit van de woonbuurten waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen (bijvoorbeeld in het kader van de extramuralisering). Flexibel en levensloopbestendig bouwen is daarbij uitgangspunt, aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

Voorzieningen

De regionale Detailhandelsvisie van 2011 schetst het beleid voor detailhandel. Gestreefd wordt naar een zo helder mogelijke structuur, waarin de winkelgebieden elk hun eigen functie hebben en in de aangewezen concentratiegebieden clustering van voorzieningen plaatsvindt met het oogmerk sterke, levensvatbare gebieden naar de toekomst te garanderen. Grote ingrepen worden niet voorzien maar wel willen de gemeenten initiatieven van ondernemers, passend binnen de gestelde kaders, ruimtelijk faciliteren. Onderhavig planvoornemen is een dergelijke passend initiatief.

Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

De regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena en is vastgesteld in 2015. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016 - 2019 en beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. Het zijn mensen met een hoog arbeidsethos, een hoge betalingsmoraal, spaarzaamheid, gebondenheid aan de eigen gemeenschap/kern, ingetogen gedrag, lagere verhuisdrang, gemeenschapszin, waardering voor traditie en vakmanschap, sterkere drang tot vrijwilligerswerk, maar ook sociale controle en morele beoordeling. Dit biedt ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.

In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. Geconstateerd is dat de woningvoorraad niet meer op alle punten aansluit bij de behoeften van de wijzigende bevolking.

Er zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze zijn hieronder verwoord. Een andere manier van sturing wordt ingezet waarbij de gemeente minder zelf wil bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen worden vervolgens getoetst aan de beschreven principes.

- Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft.
- Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad.

- Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit.
- Wij sturen vanuit organische ontwikkeling.
- Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief.
- Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten.
- Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant.
- Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen.
- Wij faciliteren het 'zorgen voor elkaar'.
- Wij dragen bij aan het 'zorgeloos grijs worden'.

Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt om ontwikkelingen toe te laten, dan wel te stimuleren die daaraan het beste tegemoet komen.

Op basis van de in de regionale woonvisie opgenomen tabel met de effectieve vraag voor de komende 10 jaar (tot 2025) blijkt dat de meeste behoefte ligt bij goedkope meergezinswoningen.

Conclusie
Als gevolg van voorliggend planvoornemen worden binnen het gehele plangebied 5 grondgebonden woningen verwijderd en worden 4 appartementen gerealiseerd. In het voorgaande plan zouden in totaal 3 woningen verwijderd worden. Molenkade 27 en 33 maakten destijds nog geen onderdeel uit van het plangebied en zouden behouden blijven. In het plangebied kwamen echter geen woningen terug. Dit past dan ook binnen de kaders van de regionale woonvisie.

2.4 Gemeentelijke beleid

Waterplan Werkendam 2008-2015
Bij de zorg voor het water zijn diverse afdelingen van de gemeente Werkendam en het Waterschap Rivierenland betrokken. Voor een goed en kosteneffectief waterbeheer (dat is afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente) is een goede afstemming tussen de gemeente en het waterschap een absolute voorwaarde. Om deze samenwerking vorm te geven hebben beide partijen een gemeenschappelijk waterplan ontwikkeld voor de vijf kernen in de gemeente Werkendam. Het Waterplan Werkendam 2008-2015 is in november 2007 vastgesteld door de raad van de gemeente Werkendam. Er is tevens een Uitvoeringsprogramma Waterplan 2008-2015 vastgesteld.

Het hoofddoel van het gemeenschappelijk waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente.

In het waterplan worden concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave (kwantiteit en kwaliteit) en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden. Belangrijke nevendoelstellingen zijn:
- Het afstemmen van waterbeleid binnen en buiten de gemeente, zodat de stedelijke wateropgaven gerealiseerd worden tegen de laagst maatschappelijke kosten.
- Het vergroten van het maatschappelijk bewustzijn van water, daartoe worden bij de uitvoering van het plan waar mogelijk bewoners betrokken.

- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging en de doorwerking daarvan in de ruimtelijke ordening en (meerjaren)begrotingen van beide partijen. Kosteneffectiviteit en laagst maatschappelijke kosten zijn hierbij voorwaarde.

In het bestaande watersysteem is er geen wateropgave. Uit de analyses blijkt dat de risico's van wateroverlast in Dussen relatief laag zijn, wat geen aanleiding geeft voor het nemen van maatregelen.

Rioleringsplan Werkendam 2010-2014
In het Gemeentelijk Rioleringsplan Werkendam 2010-2014 is beschreven op welke wijze in de komende jaren invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplichten van de gemeente op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het plan beschrijft de visie op een duurzame stedelijke waterhuishouding en geeft een overzicht van de maatregelen die nodig zijn om de doelen te realiseren. Het Rioleringsplan bevat zowel een strategie voor de lange termijn als een maatregelenprogramma voor de periode 2010-2014.

De riolering is in de huidige situatie in goede staat. Er zijn geen structurele problemen met betrekking tot wateroverlast, met uitzondering van enkele lokale knelpunten die in de komende planperiode worden aangepakt. De basisinspanning voor wat betreft de emissiereductie is bijna gehaald. Voor de lange termijnvisie is voor het bestaand stedelijk gebied gekozen voor een strategie waarbij afvalwaterstromen en schone waterstromen van elkaar worden gescheiden, mits dat doelmatig is.

Dit proces vindt geleidelijk plaats, waarbij de uitvoering volgt op ruimtelijke ontwikkelingen en de vervanging van riolering. In overleg met het waterschap worden de mogelijkheden bezien voor het stapsgewijs overgaan naar een gescheiden systeem en de aanleg van een schoon watertracé. Voor de korte termijn is het principe „scheiden van schoon en vuil water" niet leidend, maar volgend. Als er de kans is om goedkoop af te koppelen of als plaatselijk een knelpunt kan worden opgelost, wordt een gescheiden stelsel aangelegd.

In het maatregelenprogramma zijn alle rioleringsmaatregelen voor de periode 2010-2014 opgenomen. In elke kern staan rioolvervangingen op het programma. Wanneer dit doelmatig is, wordt gelijktijdig een gescheiden stelsel aangelegd. Daarnaast wordt een aantal gemalen aangepast en worden diverse onderzoekstudies opgestart.

GroenstructuurPlan
In 1998 is door de gemeente Werkendam een GroenstructuurPlan (GSP) vastgesteld. Dit plan bevatte de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen. Inmiddels is in 2009 een nieuw GSP vastgesteld. In het GSP is vastgelegd hoe bossen, bomen, struiken en gras een extra bijdrage kunnen leveren aan sfeer, de aanblik en het gebruik van woonwijken. De Molenkade is hierin niet specifiek genoemd, echter is de Molenkade wel genoemd binnen een zone, namelijk een landschappelijke randzone met water, groen en wandelmogelijkheden.

Welstandsnota Werkendam
Bij de beoordeling van nieuwe bouwplannen wordt in de gemeente Werkendam gebruikgemaakt van een Welstandsnota (vastgesteld op 14 februari 2011). De gemeente Werkendam bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden die ieder eigen stedenbouwkundige en architectonische

eigenschappen bezitten. Binnen de woon- en werkgebieden wordt een aantal bebouwingstypen onderscheiden, zie figuur 2.5.

Figuur 2.5: Niveaus welstandstoets

Het plangebied aan de Molenkade 25 is gelegen in 'H2: Historische dorpse bebouwingslinten'. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. Slechts incidenteel is een beperkte herhaling van een woningtype aanwezig, waarbij kleinschalige en grootschalige bebouwing elkaar afwisselen. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die aanwezig zijn. Nieuwe ontwikkelingen komen veelvuldig voor in de linten en hebben geen historische waarde. Bij de toetsing is de relatie met de historische context van belang en dit belang weegt zwaarder dan de detaillering van het individuele pand.

Bij winkelcentra is de herkenbaarheid van de panden als winkel en de naam van de winkel van belang. De entrees zijn gemarkeerd door logo's en/of luifels. De opbouw van de gevel en de kapvorm zijn afhankelijk van de architectuur van het gebouw. Een belangrijk kenmerk bij de winkelcentra is dat de bouwlaag op de begane grond uit grote raampartijen bestaat.

Waardering
De historische dorpse bebouwingslinten hebben vaak een hoge (cultuur)historische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. In dit geval is daarvan geen sprake, de te slopen woonpanden en het huidige winkelpand zijn niet aangewezen als monument.

Het planvoornemen past binnen het beleid zoals dit door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente is opgesteld. Het plan past echter niet binnen het bestemmingsplan ‘Kern Dussen’ en ‘Kern Dussen: Molenkade 25’, het plangebied is daarin aangegeven als ‘Detailhandel’, ‘Wonen’ en ‘Gemengd’ en daarbinnen is geen dergelijke uitbreiding mogelijk. In het kader hiervan is het onderhavige bestemmingsplan ‘Kern Dussen: Molenkade 25’ met onderhavige toelichting opgesteld.

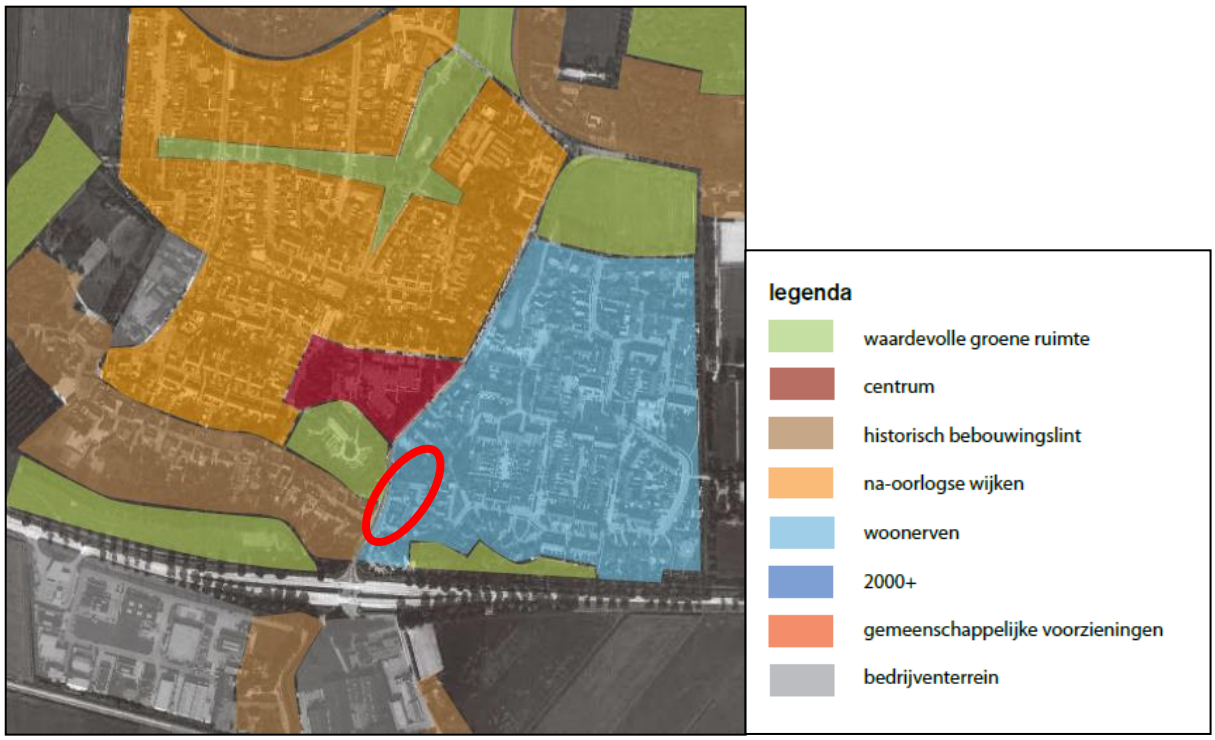
2.5 Conclusie

Zoals uit voorgaande paragrafen is gebleken past het nieuwe planvoornemen binnen de beleidskaders op diverse schaalniveaus.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

3.1 Kern Dussen en omgeving

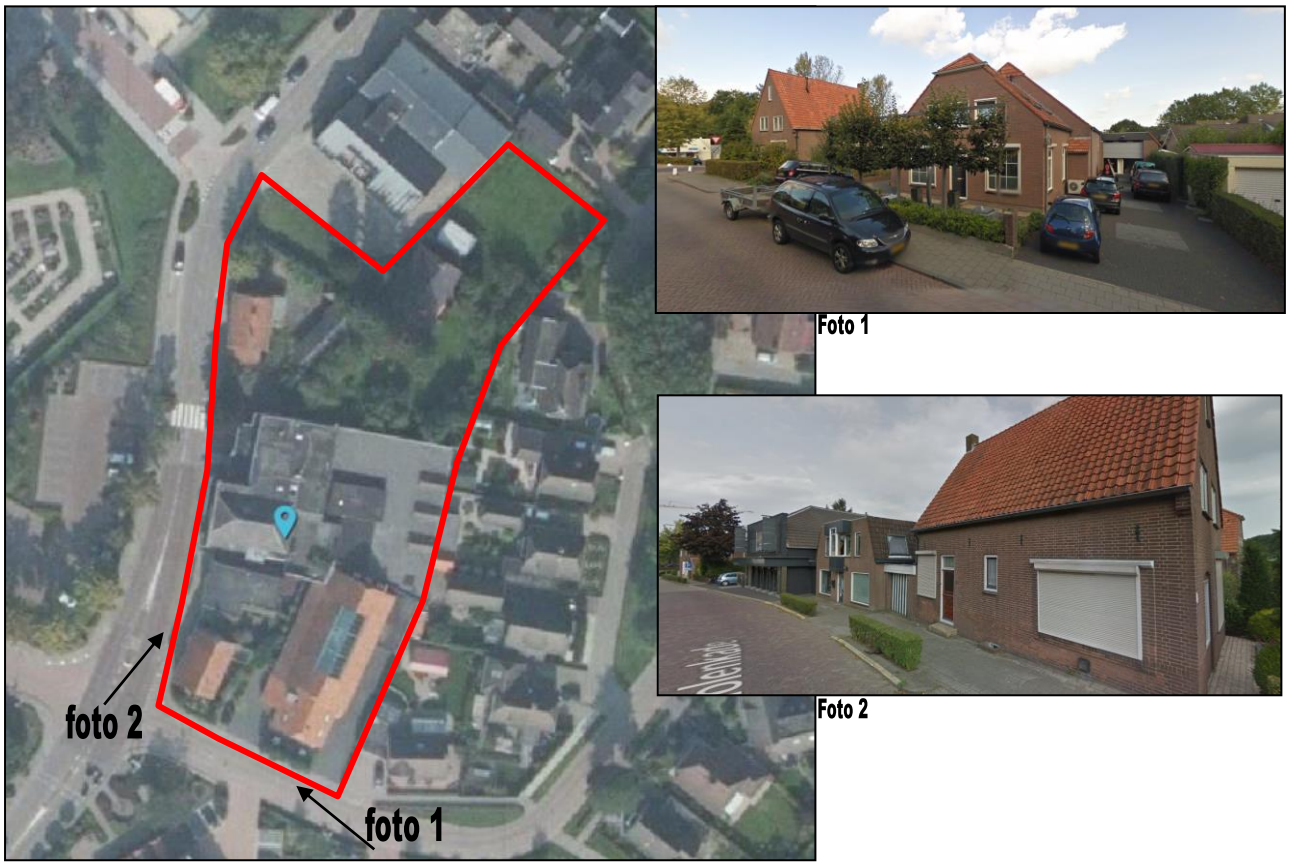
Het plangebied is onderdeel van Het Land van Heusden en Altena. Het Land van Heusden en Altena is een jong rivierkleilandschap met hogere meer zandige oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open rivierkommen in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche en Afgedamde Maas. Ten westen van het Land van Heusden en Altena ligt het voormalige getijdenlandschap van de Biesbosch, waar de Rijn en de Maas tezamen komen. Kenmerkende waterlopen zijn de Alm en de Dussen. De gelijknamige kern Dussen is een kern met ongeveer 2413 inwoners (gemeente Werkendam, 1 januari 2018) en is direct gelegen aan de Provinciale weg N283.



Figuur 3.1: Bebouwingskenmerken Dussen

3.2 Huidige situatie plangebied

In het plangebied zijn een viertal woningen en enkele bedrijfspanden aanwezig. Zo bevindt het modebedrijf Ballegooyen Modes BV zich binnen het plangebied. Het pand aan Groot-Zuideveld betreft het oorspronkelijke gebouw waar de eerste winkel werd gevestigd en is nu in gebruik als opslag/magazijn.



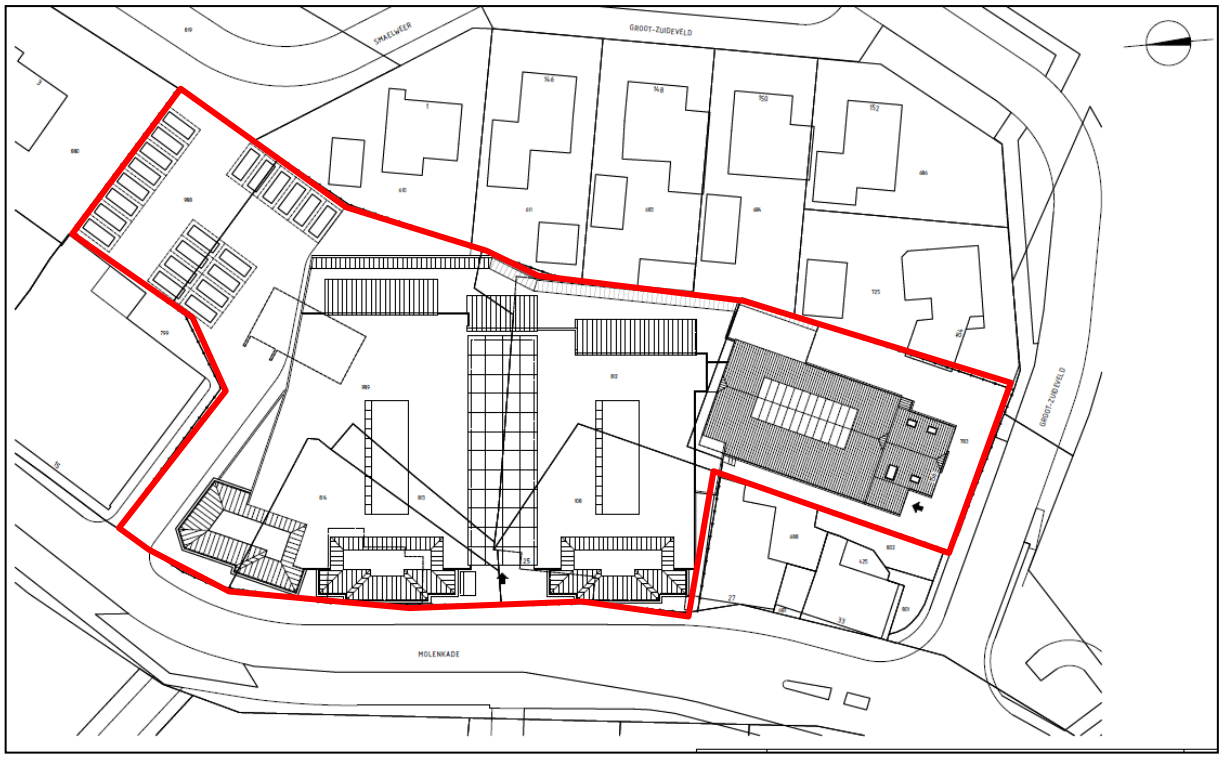
Figuur 3.2: Bestaande situatie (bron: Google Maps en Google Streetview)

3.3 Bouwplan 2014

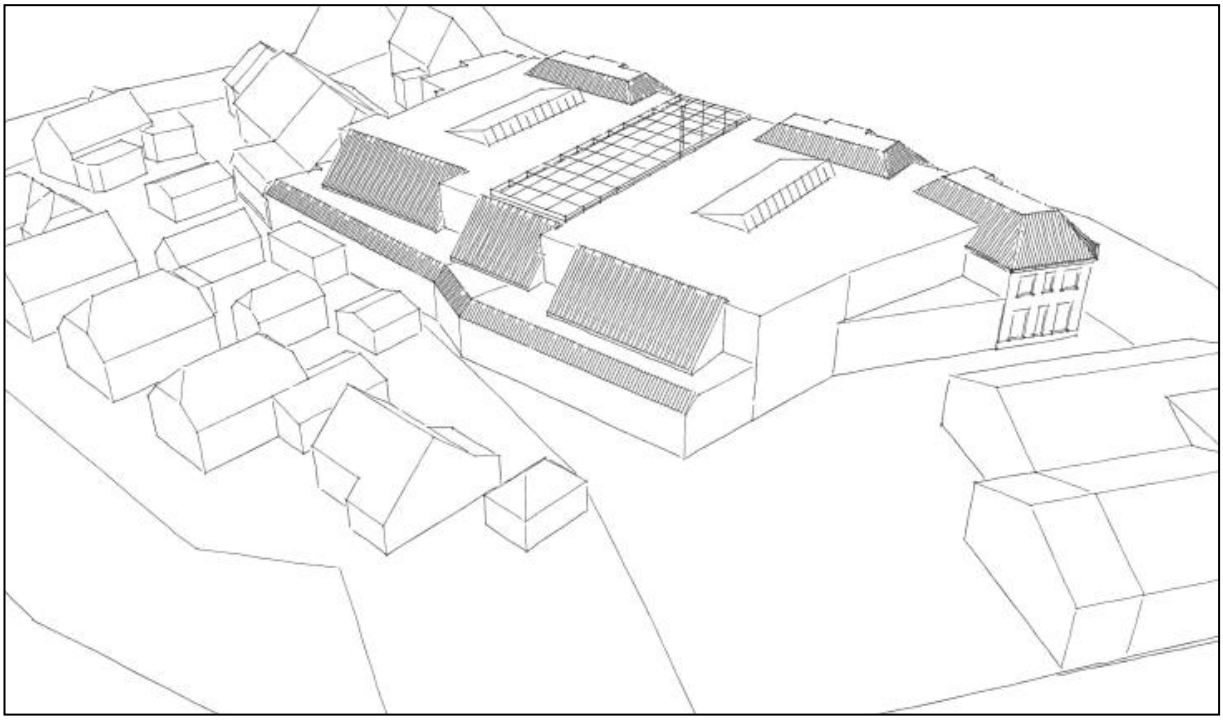
In 2014 is een bouwplan gemaakt om het plangebied te ontwikkelen tot een overdekt winkelcentrum met diverse winkelfilialen, voornamelijk gericht op mode. De woningen aan de Molenkade 27 en 33 maakten destijds geen deel uit van het bouwplan. Het pand aan Groot-Zuideveld zou zijn functie behouden. Op navolgende pagina is het bouwplan van 2014 weergegeven.

Dit bouwplan is vervat in het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Dussen, Molenkade 25'.

Tot op heden is het bouwplan nog niet ter uitvoering gebracht en heeft men een aangepast bouwplan ontwikkeld. De wijziging heeft enkel betrekking op het zuidelijke deel. Het noordelijke deel wordt conform de vigerende regeling opgenomen in het bestemmingsplan en kan derhalve tot uitvoering worden gebracht. De wijzigingen in het zuidelijke deel worden in navolgende paragraaf beschreven.



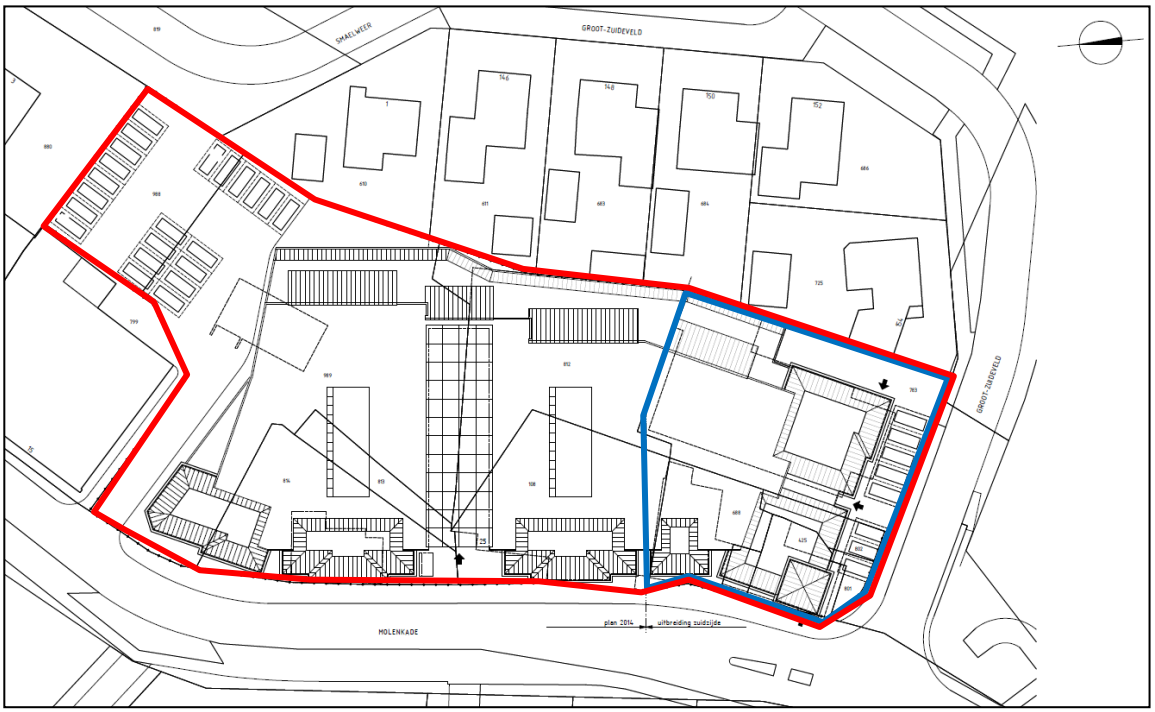
Figuur 3.3 bouwplan 2014 (rood omlijnd = plangrens vigerend bestemmingsplan)



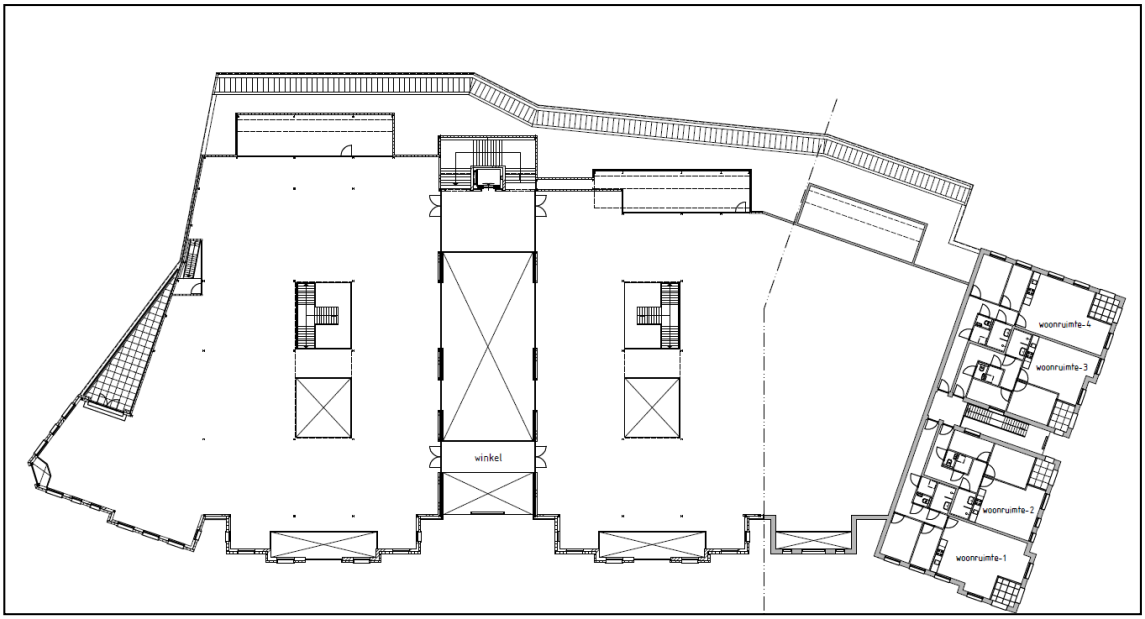
Figuur 3.4 3D schets bouwplan 2014 (vanaf nieuwe parkeerplaats gezien)

3.4 Bouwplan 2018, nieuwe situatie

Als gevolg van marktontwikkelingen is het zuidelijk deel van het oorspronkelijke plangebied gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan van 2014. Het plangebied is uitgebreid met de percelen Molenkade 27 en 33. Deze bestaande panden alsmede het bestaande pand aan Groot-Zuideveld zullen worden gesloopt. Op deze gronden wordt, ten opzichte van het vorige bouwplan, 312 m^2 BVO kantoorruimte en 184 m^2 BVO aan extra winkelruimte gerealiseerd op de begane grond. Op de verdiepingen worden een viertal appartementen gerealiseerd.



Figuur 3.5: Bouwplan 2018 (rood omlijnd = plangebied, blauw omlijnd = wijziging t.o.v. bouwplan 2014)



Figuur 3.6: Bouwplan 2018, 1e verdieping

Hoofdstuk 4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk wordt het onderhavige plan getoetst of voldaan kan worden aan milieuwetgeving en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.1 Bodem

Uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening vloeit dat de toelichting van het bestemmingsplan altijd een paragraaf moet bevatten over de bodemkwaliteit ter plaatse. In het kader van het vigerend bestemmingsplan is thans een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Het bouwplan is ter plaatse van Molenkade 25 gewijzigd en het plangebied is uitgebreid ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is ter plaatse van Molenkade 25, 27 en 33 een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook dit bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd. Hieronder worden van beide onderzoeken de conclusies weergegeven.

Conclusies
Verkennend bodemonderzoek Molenkade 25 en omgeving (met uitzondering zuidelijk deel plangebied)
Uit de analyse resultaten blijkt de grond en het grondwater licht verontreinigd te zijn. De aangetroffen gehaltes zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De kwaliteit van de bodem leidt niet tot belemmeringen voor de realisatie van het beoogde planvoornemen.

Verkennend bodemonderzoek Molenkade 25, 27 en 33
Uit de analyseresultaten blijkt de puinhoudende en plaatselijk kolengruishoudende grond licht verontreinigd te zijn met zware metalen en PAK. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium en molybdeen. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Zintuiglijk zijn zowel op het maaiveld als in het uitkomende materiaal naast puin geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ook analytisch is geen asbest aangetoond. De aangetoonde verhardingslaag bestaande uit volledig puin is aangetoond in het traject van 0,25- 0,80 m-mv (AG02 en AG07).

In het verhardingsmateriaal is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Van de aanwezige verhardingslaag zijn indicatief de hergebruiksmogelijkheden bepaald middels een indicatief uitloogonderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de verhardingslaag indicatief voldoet aan de klassificatie niet vormgegeven bouwstof.

Resumé
De onderzoeksresultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek en het indicatieve uitloogonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het

bestemmingsplan. De gronden waar thans nog bebouwing aanwezig is en niet is onderzocht zal na sloop van bebouwing alsnog onderzocht worden.

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

Bij nieuw- en verbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidbronnen. Indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron, of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden. In tegenstelling tot het voorgaande bouwplan omvat voorliggend planvoornemen de realisatie van woningen. Op de verdiepingen aan de zijde Groot-Zuideveld worden een viertal woningen toegevoegd.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de N283, Loswal, Oude Kerkstraat en de Molenkade is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald. Derhalve is in het akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen Dorpsstraat en Groot-Zuideveld inzichtelijk gemaakt. Het plangebied valt buiten de zone van spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Ook is het aspect luchtverkeerslawaai niet aan de orde.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is in de bijlage van de toelichting opgenomen. Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Conclusie
Voor de wegen Loswal en Oude Kerkstraat (beide 60 km/uur) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek artikel 110g).

Voor de 30 km/uur weg Groot-Zuideveld geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 3 dB overschrijdt. Hiervoor kan geen hogere waarde aangevraagd worden aangezien het geen zoneplichtige weg betreft. In het kader van het bouwbesluit zal met toepassing van de juiste geluidwerende gevels bij de omgevingsvergunning bouwen aangetoond moeten worden dat het binnenniveau van 33 dB behaald wordt.

Voor de N283 en Molenkade geldt dat de geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110g) op de gevels van de nieuwe appartementen (toetspunten t07 t/m t13) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB

overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

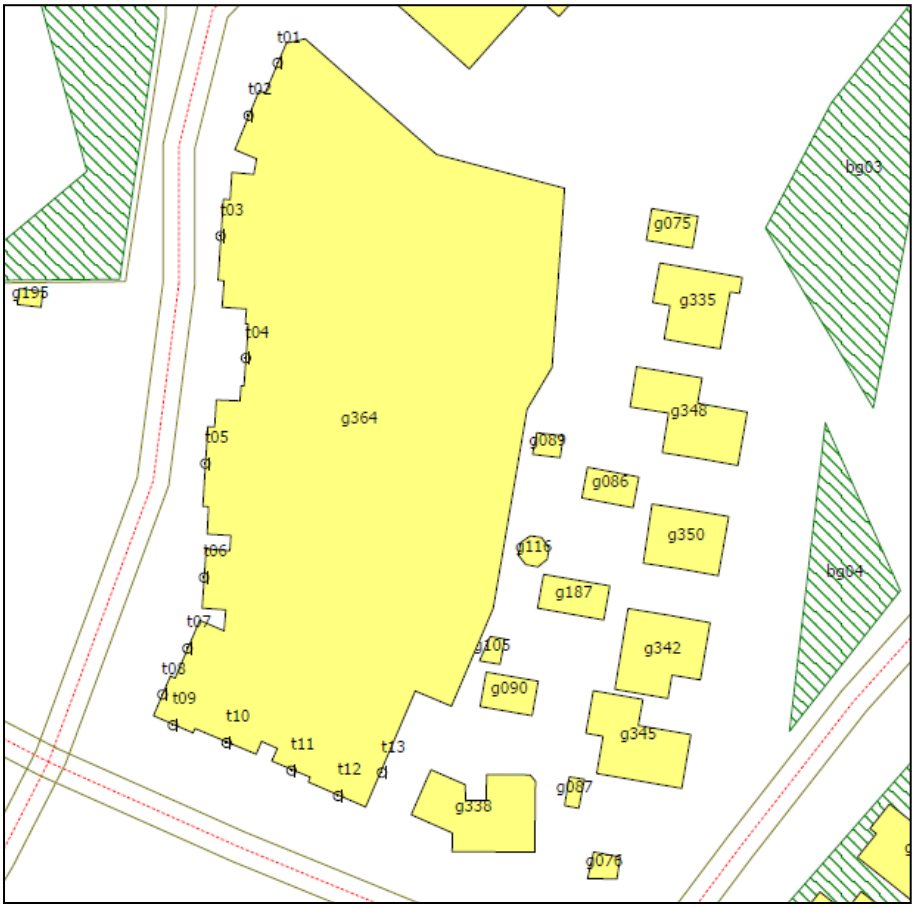
Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet mogelijk in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluid reducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. In onderstaande tabellen staan de toetspunten met bijhorende aan te vragen hogere waarden (kolom 'inclusief aftrek artikel 110g') weergegeven.

Tabel 4.1: Geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de N283

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting excl. Artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	voorkeurs-grenswaarde (dB)	maximale ontheffings-waarde (dB)
t07 en t08	alle	≤50	≤48	48	63
t09	1,5	≤50	≤48		
	4,5	51	49		
	7,5	52	50		
t10	1,5	≤50	≤48		
	4,5	51	49		
	7,5	52	50		
t11	1,5	≤50	≤48		
	4,5	51	49		
	7,5	52	50		
t12	1,5	≤50	≤48		
	4,5	51	49		
	7,5	52	50		
t13	1,5 en 4,5	≤50	≤48		
	7,5	51	49		

Tabel 4.2: Geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Molenkade

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting excl. Artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	voorkeurs-grenswaarde (dB)	maximale ontheffings-waarde (dB)
t07	alle	63	58	48	63
t08	1,5 en 4,5	64	59		
	7,5	63	58		
t09	alle	60	55		
t10	alle	57	52		
t11	1,5	54	49		
	4,5 en 7,5	56	51		
t12	1,5	≤53	≤48		
	4,5 en 7,5	54	49		
t013	alle	≤53	≤48		



Figuur 4.1: Ligging toetspunten

Voor alle appartementen geldt dat sprake is van een hogere waarden. In onderstaande tabel zijn de hogere waarden per appartement weergegeven.

Tabel 4.3: Hogere waarden per appartement

appartement	toetspunten	Hogere waarden t.g.v. N283 (incl. artikel 110g) (dB)	Hogere waarden t.g.v. Molenkade (incl. artikel 110g) (dB)
1	t07	-	58
	t08	-	59
	t09	50	55
2	t10	50	52
3	t11	50	51
4	t12	49	49
	t13	49	-

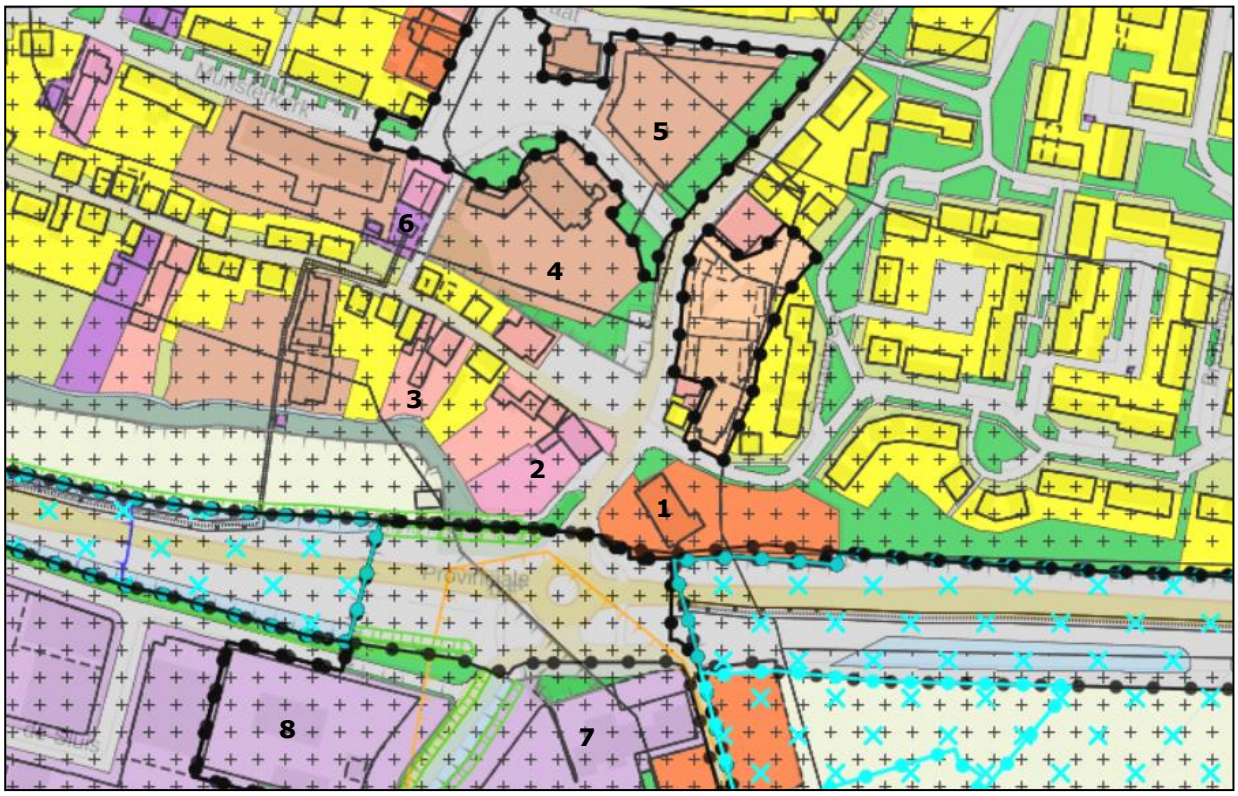
Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) zal vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit nader onderzoek vormt een bijlage bij de later aan te vragen omgevingsvergunning bouwen.

Op 16 september 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Altena een hogere grenswaarde conform artikelen 82 ev van de Wet Geluidhinder verleend voor dit project.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

Toetsing omliggende bedrijven t.o.v. de te realiseren appartementen
In figuur 4.2 is een uitsnede weergegeven van het vigerend bestemmingsplan. Hieruit is af te lezen dat in de nabije omgeving van het plangebied meerdere bedrijven gevestigd zijn.



Figuur 4.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplannen

Omliggende bedrijven
In de directe omgeving ligt een aantal bedrijven die mogelijk van invloed zijn op de te realiseren appartementen aan Groot-Zuideveld.

1. Oude Kerkstraat 1

Aan de Oude Kerkstraat 1 bevindt zich restaurant/hotel de Koppelpaarden. Deze functie heeft een maximale richtafstand van 10 meter met betrekking tot geluid. Tussen de perceelgrenzen zit circa 11 meter. Hiermee wordt dus voor de nieuwe appartementen voldaan aan de gestelde richtafstand.

2. Dorpsstraat 1

Aan de Dorpsstraat 1 zit een kantoor van De Rivieren Notarissen. De richtafstand van kantoren is 10 meter. Het plangebied ligt op circa 30 meter van dit kantoor. Hiermee wordt derhalve voor de nieuwe appartementen voldaan aan de gestelde richtafstand.

3. Dorpsstraat 9

Aan de Dorpsstraat 9 zit Rijwielhandel M. Verhoeven gevestigd. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 1. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter. Het plangebied ligt op circa 100 meter van dit bedrijf. Er wordt derhalve voldaan aan de te houden richtafstand.

4. Vrijheidsplein 1

Op dit perceel is een begraafplaats te vinden. Voor begraafplaatsen geldt een richtafstand van 10 meter ten behoeve van het aspect geluid. Het plangebied ligt op circa 20 meter van deze begrafenis af. Er wordt derhalve voldaan aan de te houden richtafstand.

5. Wilhelminaplantsoen 1

Aan het Wilhelminaplantsoen 1 zit een basisschool. Voor scholen (basis- en voortgezet) geldt een maximale richtafstand van 30 meter ten behoeve van geluid. Het plangebied ligt buiten deze richtafstand.

6. Dorpsstraat 12

Aan de Dorpsstraat zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De maximale richtafstand is 30 meter (milieucategorie 2). Het plangebied ligt op een afstand van circa 145 meter van deze inrichting en voldoet derhalve aan de te houden richtafstand.

7. Loswal 5

Op de Loswal 5 ligt de functieaanduiding milieucategorie tot en met 3.2. deze milieucategorie heeft een maximale richtafstand van 100 meter. het plangebied ligt op circa 110 meter van het deze inrichting en voldoet derhalve aan de te houden richtafstand.

8. Loswal 2

Op de Loswal 2 is Roubos Auto’s gevestigd. Het bestemmingplan laat een maximale milieucategorie van 2 toe. Het plangebied ligt op meer dan de maximale richtafstand van 30 meter.

9. Molenkade 25 (nieuw winkelcentrum)

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een overdekt winkelcentrum en toevoeging van kantoorruimte. De appartementen zijn gesitueerd boven kantoorruimte. De afstand bedraagt derhalve 0 meter. Er vindt echter geen wijziging plaats van de huidige milieuzonering. Derhalve wordt uitgegaan van milieucategorie 1 waarvoor in gemengd gebied (zie onderbouwing akoestisch onderzoek industrielaai) een afstand van 0 meter aangehouden mag worden. Er wordt dan ook voldaan aan de aan te houden afstand.

Toetsing planvoornemen t.o.v. omliggende woningen
De huidige winkelfunctie wordt uitgebreid. Er vindt echter geen verslechtering plaats van de huidige milieuzonering. Voor detailhandel en kantoren geldt een aan te houden richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Een gebied binnen de bebouwde kom met gemengde functies en bedrijvigheid, zoals voorliggende locatie en functies, kan als 'gemengd gebied' worden beschouwd. Er wordt dan ook voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Enkel de ligging van de parkeerplaats ten opzichte van omliggende woningen voldoet niet aan de aan te houden richtafstand. Hiervoor geldt, in gemengd gebied, een aan te houden afstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woning is op circa 5 meter gelegen.

Ten behoeve van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Dussen, Molenkade 25' is derhalve een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Deze rapportage is tevens opgenomen als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

Dit onderzoek omvat de geluiduitstraling van alle verkeersbewegingen op het inrichtingsterrein, inclusief de te verwachten toename van verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum.

Op basis van dit akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat sprake is van goede ruimtelijke ordening indien een geluidscherm met een hoogte van minimaal 2,0 meter tussen het parkeerterrein en de woningen aan de Smaelweer (zowel noord- als zuidzijde) wordt geplaatst. Een mogelijkheid hiervoor is het aanbrengen van een gemetselde muur met een hoogte van 2 meter.

Conclusies
In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven. De te realiseren appartementen bevindt zich echter buiten de aan te houden richtafstanden. De ontwikkeling van de kantoorruimten en winkelruimte brengen anderzijds geen belemmering teweeg voor de omgeving. Enkel als gevolg van de parkeerplaats dient rekening te worden gehouden met het aanbrengen van een geluidscherm, bijvoorbeeld in de vorm van een gemetselde muur. Dit is in regels als zodanig opgenomen.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Titel 5.2 van de Wet milieubeheer kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten
Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert Titel 5.2 van de Wet milieubeheer 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak.

Onderhavig project betreft de uitbreiding van de huidige winkel met twee kantoren en vier appartementen. Dit is een dermate klein project dat het niet automatisch in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Desalniettemin is met behulp van NSL-monitoringstool vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. In tabel 4.3 is te zien dat ter hoogte van de planlocatie (rekenpunt 15856847) wordt voldaan aan de gestelde normen.

Tabel 4.4: Resultaten rekenpunten monitoringstool NSL

Stof	**Soort norm / grenswaarde**	**Concentratie**	**Resultaat rekenpunt 15856847**		
			2016	**2020**	**2030**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde (µg/m^3) (sinds 2015)	40	19,6	16,2	11,3
Stikstofdioxide (NO_2)	Overschrijdingsdagen (dgn)	18	-	-	-
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde (µg/m^3)	40	18,2	19,4	16,4
Fijn stof (PM_{10})	Overschrijdingsdagen (dgn)	35	6,3	7,1	6
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde (µg/m^3) (sinds 2015)	25	11,3	12,1	9,6

Conclusie
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate. Hieruit blijkt dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen beperkingen oplegt aan het planvoornemen. Tevens blijkt uit de NSL-monitoringstool dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de gestelde normen. Voor het aspect luchtkwaliteit is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De regelgeving is vervat in onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)'.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor het bestemmingsplan.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeheten risicocontour). Het Rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6}. Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

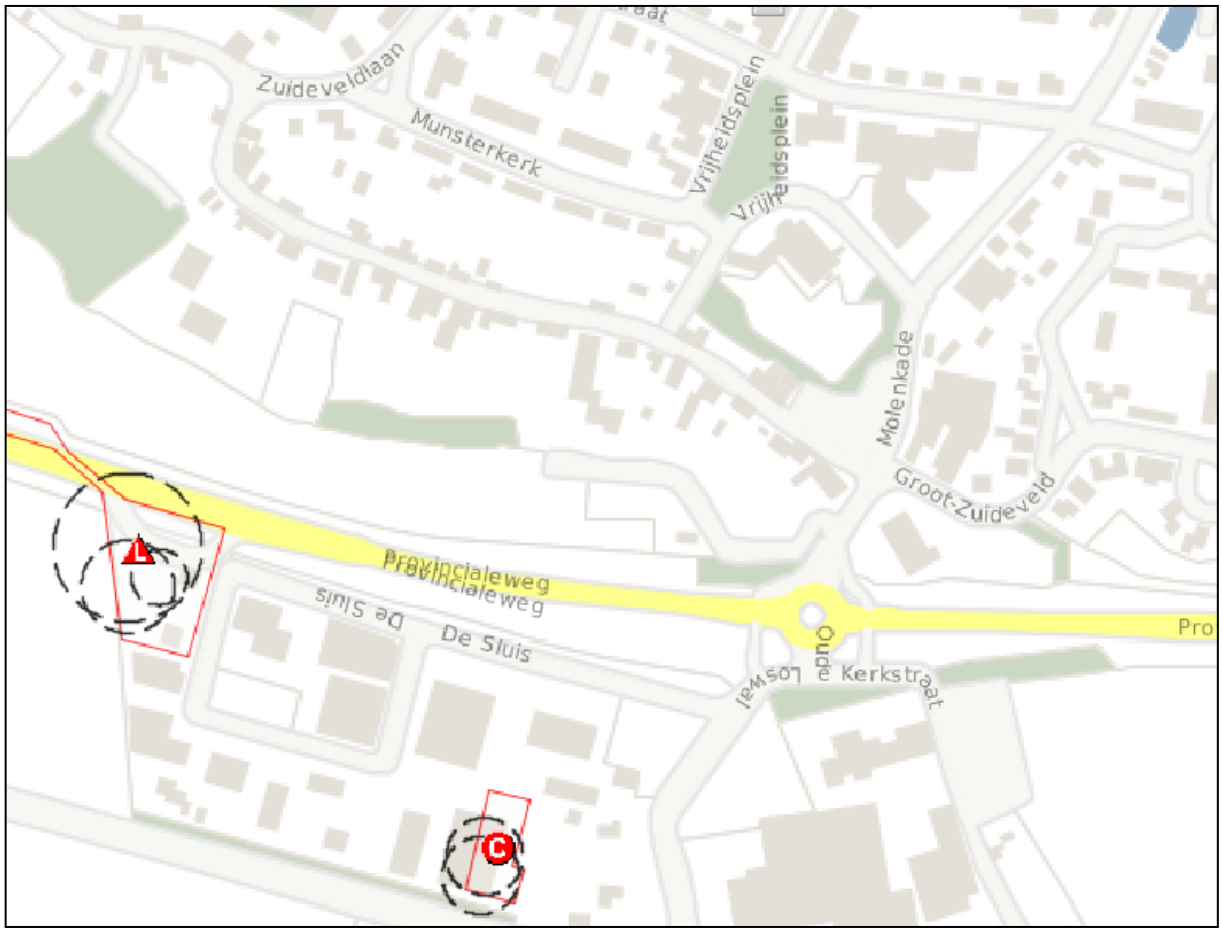
Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:
- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico.

Beleidsvisie Externe veiligheid Altena
De gemeente Werkendam heeft samen met de gemeente Aalburg en Woudrichem een Beleidsvisie Externe Veiligheid (december 2017) opgesteld met daarin opgenomen beleidsregels om te zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. In deze beleidsvisie zijn risicovolle bedrijven binnen de regio inzichtelijk gemaakt. Deze komen overeen met de hierna beschreven risicokaart.

Inventarisatie plangebied en omgeving
Bij het raadplegen van de Risicokaart (zie navolgende figuur 4.3) is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle (Bevi-)inrichtingen zijn gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Daarnaast is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor of via buisleidingen.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen over de weg, water, spoor of buisleidingen
Nabij het plangebied vindt geen aangewezen transport plaats van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor of via buisleidingen. Omgekeerd geldt dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt of gaat brengen. Derhalve levert dit in het kader van het Bevi, het Btev en Bevb geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovolle inrichtingen
Nabij het plangebied liggen twee risicovolle inrichtingen. Dit betreffen LPG-station Hanex BE B.V en ADAgro, een agrarisch toeleverancier met twee opslagtanks. De afstand tot deze inrichtingen bedraagt respectievelijk 370 en 285 meter.
Voor het LPG-station geldt een aan te houden afstand van 40 meter. De opslagtanks van ADAgro hebben een aan te houden plaatsgebonden risicoafstand van 20 meter. Het plangebied is buiten deze plaatsgebonden risicocontouren gelegen.

Het invloedsgebied van een LPG-tankstation bedraagt echter 150 meter op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen. De opslagtanks van ADAgro vallen niet onder Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en vallen derhalve onder de werkingsfeer van het Activiteitenbesluit.

Het plangebied ligt derhalve buiten de effectafstanden van de nabijgelegen risicovolle bedrijven.

Advies veiligheidsregio
Voor onderhavige planontwikkeling, welke is gelegen buiten de effectafstanden, is het standaard advies 2018 van de brandweer Midden- en West-Brabant van toepassing. Deze is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie
Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.6 Brandveiligheid

Ten aanzien van brandveiligheid gelden kaders waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Deze kaders zijn door het Brandweercluster Land van Heusden en Altena beschreven. Zie hiervoor in de bijlage opgenomen brandveiligheidseisen.

Bij de totstandkoming van de toekomstige situatie is rekening gehouden met de brandveiligheid. Brandweervoertuigen kunnen namelijk het gebouw binnen 10 meter naderen, waarbij de opstelplaats voor een blusvoertuig een minimale breedte van 4 meter, en een minimale lengte van 10 meter heeft. Ook is binnen 40 meter van de opstelplaats een primaire bluswatervoorziening aanwezig. Aansluitend op de parkeerplaats (noordoostzijde) van het winkelcentrum is oppervlaktewater aanwezig, waar ook het hemelwater van het winkelcentrum vertraagd op wordt afgevoerd, welke dient als secundaire bluswatervoorziening.

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de Brandweer. Eventuele aanvullende eisen op het gebied van bereikbaarheid, bluswatervoorziening en brandweerzorgnorm worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

4.7 Water

Inleiding
Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Beleid waterschap en provincie
Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Werkendam. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap Rivierenland.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 *Koers houden, Kansen benutten* dat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Met dit programma blijft het waterschap op koers om de lange termijn doelen te bereiken voor waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Bij de uitvoering van het programma bewegen ze mee met veranderingen om ons heen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwantiteit en de waterkwaliteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

Conform de bepalingen uit de Keur van Waterschap Rivierenland dient de toename aan nieuwe verhardingen gecompenseerd te worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Hiervoor hanteert het waterschap een compensatienorm van 436 m^3 per hectare toename verharding (T=10+10% bui) en 664 m^3 bij een bui T=100+10%.

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het ‘Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021’. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

Gemeentelijk beleid
Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem per 1 januari 2019 tot gemeente Altena is besloten een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water op te stellen. Deze visie anticipeert op de nieuwe (nog vast te stellen) omgevingswet en vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Dit beleid is ingegaan vanaf 19 december 2017.

De toekomstige gemeente Altena streeft naar een gezonde, klimaatbestendige, participerende maar ook betaalbare leefomgeving. De zorg voor stedelijk (afval)water is een belangrijke schakel hierin. Het creëren van deze leefomgeving gaat echter verder dan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten.

Situatie plangebied
De bodem ter plaatse bestaat uit een 7 meter dikke deklaag van bestaande uit matig slibhoudend zand met veenlagen. Onder deze laag bevindt zich een laag grof grondhoudend zand met een dikte van circa 24 meter.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater
Op basis van de boorprofielen van het bodemonderzoek is de grondwaterstand variërend tussen 0,92 m-mv (bodemonderzoek 2012) en 1,44 m-mv (bodemonderzoek 2018). Er is geen gemiddeld hoogste grondwaterstand bekend.

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Invloed planvoornemen en waterbergingsopgave
Ten behoeve van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Dussen, Molenkade 25' uit 2014 is reeds een watertoets doorlopen. In navolgende tabel zijn de daarin gehanteerde gegevens opgenomen.

Tabel 4.5: Gegevens oppervlakten (zoals opgenomen vigerend bestemmingsplan)

gebruik oppervlak	Oude (bestaande) situatie	Situatie 2014
Totaal plangebied	3375 m^2	3375 m^2
dakoppervlak gebouwen	1180 *m^2*	2367 m^2
terreinverharding	250 *m^2*	1009 m^2
Totaal verharding (dak en terrein)	*1430 m^2*	*3375 m^2*
Totaal onverhard (groen en deel tuinen)	*1945 m^2*	*0 m^2*

Op basis van bovenstaande tabel blijkt dat er sprake is van toename van het verhard oppervlak met 1945 m^2. Het totaal (nieuw) verhard en te bergen oppervlak komt uit op 1446 m^2, omdat de eerste 500 m^2 verharding in stedelijk gebied is vrijgesteld van compensatieplicht. De te compenseren wateropgave bedroeg derhalve 96 m^3 (1446 m^2 maal 664 m^3 per hectare).

In het nieuwe bouwplan (2018) wordt het zuidelijke deel van het oorspronkelijke plan gewijzigd. Ten opzichte van de bouwplannen in 2014 zal bestaande pand aan Groot-Zuideveld gesloopt worden en vervangen worden door nieuwbouw waarbij de gronden aan de Molenkade 27 en 33 ook betrokken worden. Op deze percelen is ook reeds bebouwing aanwezig. In navolgende tabel zijn de oppervlakte gegevens weergegeven.

Tabel 4.6: Gegevens oppervlakten (situatie 2014 in vergelijking met nieuwe situatie)

gebruik oppervlak	situatie 2014 (incl. Molenkade 27 en 33)	situatie 2018
Totaal plangebied	4193 m^2	4193 m^2
dakoppervlak gebouwen	2591 m^2	2518 m^2
terreinverharding	1517 m^2	1675 m^2
Totaal verharding (dak en terrein)	*4108 m^2*	*4193 m^2*
Totaal onverhard (groen en deel tuinen)	*85 m^2*	*0 m^2*

In totaal komt er 85 m^2 extra verharding bij ten opzichte van hetgeen in 2014 beoogd was. Hiervoor is een extra waterbergingsopgave vereist van circa 6 m^3.

Aangezien de waterbergingsopgave zoals vermeld in het vigerende bestemmingsplan nog niet is gerealiseerd is derhalve een totale waterbergingsopgave van minimaal 102 m^3 (96 m^3 + 6 m^3) vereist. Om wateroverlast te voorkomen is het wellicht wenselijk om de totale toename van verharding mee te nemen in de waterbergingsopgave. Dit komt bij een toename van 2020 m^2 verharding (1945 m^2 + 85 m^2) op een waterbergingsopgave van circa 134 m^3.

Waterbergingsadvies

De grondslag van de bodem in gemeente Werkendam is over het algemeen niet geschikt voor infiltratie en daardoor moet gekeken worden naar berging. De voorkeursvolgorde voor hemelwater in het beheergebied van het waterschap Rivierenland is:

- het creëren van extra waterberging op het eigen terrein door middel van het graven of vergroten van oppervlaktewater, en/of
- het graven van nieuw water binnen hetzelfde peilgebied en aangesloten op bestaande A- of B-wateren, en/of
- het creëren van extra berging door het aanleggen van voorzieningen zoals wadi's en aquaflow.

Op eigen terrein is door de verharding geen ruimte voor het creëren van extra waterberging door middel van het graven van oppervlakte water. Daarnaast is het aansluiten op bestaande A- of B-wateren lastig aangezien de locatie niet grenst aan een A- of B-watergang en er in de bestaande situatie geen regenwaterriool is met voldoende capaciteit om het hemelwater van de locatie af te voeren naar een watergang. Er mag niet meer water afgevoerd worden via het gemengde riool dan in de bestaande situatie het geval is. Derhalve wordt voor onderhavige situatie gekozen voor het creëren van extra berging door het aanleggen van een aquaflow voorziening met ondergrondse waterberging.

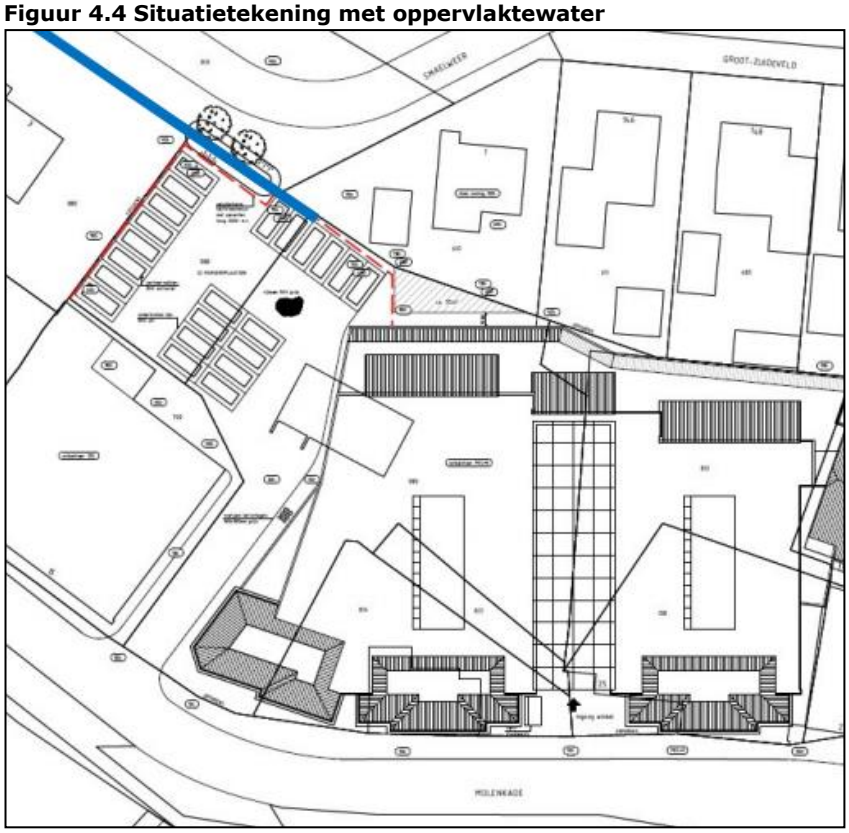
De berekende hoeveelheid hemelwater zal in de vorm van waterbergende bestrating (bijvoorbeeld van Aquaflow) worden geborgen ter plaatse van de nog aan te leggen parkeerplaatsen. Aquaflow wegfundatie heeft een grove en open structuur met bijna 40% holle ruimte. Hierin kan circa 140 liter hemelwater per m^2 worden gebufferd bij 35 cm dikte van het bergende pakket. Voor elke m^3

te bergen hemelwater is derhalve 7 m^2 Aquaflow bestrating nodig. In totaal zal er minimaal 714 m^2 aan Aquaflow bestrating worden aangelegd. Om wateroverlast te voorkomen is het wellicht wenselijk rekening te houden met de afvoer van de totale toename van verharding en bijhorende waterbergingsopgave (134 m^3). In dat geval dient 938 m^2 aan Aquaflow bestrating te worden aangelegd.

De aquaflow fungeert als buffer van regenwater en in de zomer wordt dit water gebruikt om het gebouw te koelen. In het geval dat de bergingsvoorziening vol zou lopen, zal het water niet direct voor problemen zorgen aangezien het dan tussen de trottoirbanden op het parkeerterrein wordt geborgen. Om te voorkomen dat grondwater wordt afgevoerd moet de bodem van een eventuele Aquaflow constructie waterdicht worden uitgevoerd.

Naast perceel 988, in de straat Smaelweer, ligt een C-watergang (sloot) die aangesloten is op het regenwaterriool. Het regenwaterriool loopt vervolgens richting een grotere sloot evenwijdig aan de provinciale weg. Het is de bedoeling om het regenwater vertraagd af te voeren (met gebruik van de Aquaflow berging) naar de sloot naast perceel 988. In onderstaande figuur 4.6 is onder andere de sloot (blauwe kleur) naast perceel 988 weergegeven.

Figuur 4.4 Situatietekening met oppervlaktewater



Middels straatkolken en speciale huisaansluitingsinlaten wordt hemelwater dat op verharde oppervlakten valt verzameld en afgevoerd. Dit wordt aangesloten op het Aquaflow systeem. Een Aquaflow systeem zorgt er bovendien voor dat gezuiverd hemelwater voor 100% via het hemelwaterriool wordt teruggebracht in de natuur.

Naar aanleiding van de door het waterschap ingediende vooroverleg reactie heeft er overleg met het waterschap plaatsgevonden. Er is afgesproken dat de C-watergang, in eigendom van de gemeente, wordt opgewaardeerd tot een B-watergang. Hiermee is het onderhoud van de watergang beter geborgd. Een B-watergang kent een beschermingszone van 1 meter. Binnen deze zone mag niet gebouwd worden. Er wordt echter direct langs de te opwaarderen C-watergang een muur voorzien, die noodzakelijk is voor geluid reducerende maatregelen. Alternatieven voor deze voorziening zijn niet mogelijk. De muur is ook reeds mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het waterschap heeft, als uitzondering, ingestemd met de realisatie van deze muur, omdat het onderhoud vanaf de overzijde blijft gewaarborgd en het gaat om een verhoudingsgewijs korte watergang.

Materiaalgebruik
Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de hemelwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden. Het zuiveringsrendement van het Aquaflow systeem ligt tussen de 90%-98%, afhankelijk van het type zwaar metaal. Hiermee wordt het water gezuiverd.

Alternatieve oplossingsrichting
Een alternatieve oplossing zou mogelijk gevonden kunnen worden in de toepassing van groene daken. Een groen dak zorgt tevens voor verkoeling van het gebouw waarop het wordt toegepast. En er zijn afvoersystemen die er voor zorgen dat de berging op een geschikt moment leeg loopt door communicatie met regenradargegevens.

Ook zou een combinatie van diverse oplossingsrichtingen mogelijk zijn. Dit zal in een later stadium verder uitgewerkt worden in nadere afstemming met de gemeente Werkendam (of per 1 januari 2019 gemeente Altena).

Aandachtspunten
Voorts moeten in het afwateringssysteem van de daken voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het waterschap hanteert een afvoer van 1,5 l/s per hectare om de berging voldoende te benutten. Aangezien het niet wenselijk is om meer dan de bestaande verharding aan te sluiten op het gemengde stelsel zal het nieuwe verhard oppervlak worden aangesloten op de aquaflowvoorziening. Deze afvoerbeperking wordt gerealiseerd door het toepassen van een knijpconstructie bij de uitstroom van de aquaflowvoorziening naar de watergang. Hierdoor blijft de extra belasting op het regenwaterriool en de sloot naast perceel 988 beperkt.

Daarnaast geldt dat alle afvalwater en regenwater dat niet naar de berging afvoert, naar de zuidzijde afgevoerd moet worden, naar het gemengde riool in het Groot-Zuideveld. Er mag echter niet meer water naar het gemengde riool afgevoerd worden dan in de bestaande situatie het geval is. In de Molenkade is geen riool aanwezig.

Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Regelmatig

onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren.

Conclusie
Met het aanleggen van een aquaflowvoorziening van 938 m^2 onder de geplande parkeerplaatsen aan de noordzijde van het terrein kan worden voorzien in een waterbergingsopgave van 134 m^3. Daarmee kan de worden voorzien in het de opvang van het hemelwater door de toename aan verhardingen binnen het plangebied. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van het Waterschap Rivierenland en de Gemeente Werkendam.

4.8 Flora en fauna

Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving wordt gehandeld. Doel van het onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb).

In het kader van het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Dussen, Molenkade 25’ uit 2014 is een quickscan flora en fauna (Tritium Advies, rapportage 1301/105/RV-1 versie 2, d.d. 31 mei 2013) uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd. Vanwege de potentie op aanwezigheid van vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten is een nader onderzoek uitgevoerd (R13.217-JMW-F01 d.d. 25 september 2013). Deze is eveneens opgenomen in de bijlage.

Tijdens deze onderzoeken zijn er geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen of sociale geluiden waargenomen. Vast verblijfplaatsen zijn derhalve niet te verwachten. Er zullen geen vaste vliegroutes of essentiële foerageergebieden worden aangetast. Tevens zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen.

Hiermee is het onderzoek voor het noordelijk deel van het plangebied afgerond en is daarvoor geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Als gevolg van de gewijzigde bouwplannen is voor het zuidelijke deel van het plangebied een nieuwe quickscan flora en fauna (Tritium Advies, rapportage 1803/001/EB-03, d.d. 14 mei 2018) uitgevoerd. De bestaande bebouwing wordt namelijk, als gevolg van de nieuwe bouwplannen, gesloopt. Hieronder worden de conclusies van de aanvullende quickscan weergegeven. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Figuur 4.5: Onderzoeksgebied aanvullende quickscan flora en fauna (d.d. 14 mei 2018)

Effecten beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met 1,6 kilometer op relatief korte afstand gelegen. De ingreep is echter relatief beperkt van aard, aangezien het nieuwbouw binnen de bebouwde kom betreft. Een significant negatief effect valt om deze reden niet te verwachten.

Soortenbescherming

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Resultaten en conclusies

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Alle drie de panden binnen het plangebied zijn geschikt als jaarrond beschermde verblijfplaats voor de huismus en de gierzwaluw. Hier dient aanvullend onderzoek naar plaats te vinden. Voor de huismus houdt dit in dat er twee veldbezoeken moeten worden uitgevoerd in de periode van 1 april tot en met 15 mei of vier bezoeken in de periode van 10 maart tot en met 20 juni om uit te sluiten

dan wel aan te tonen of en waar de huismussen vaste verblijfplaatsen hebben binnen het plangebied. Locaties van nesten en essentiële onderdelen van het leefgebied dienen hierbij te worden geïnventariseerd. Dit onderzoek dient overdag op een geschikt moment te worden uitgevoerd in de periode van twee uur na zonsopkomst tot twee uur voor zonsondergang (BIJ12, 2017b).

Om uit te sluiten dan wel aan te tonen dat de gierzwaluw een jaarrond beschermde verblijfplaats heeft in de bebouwing binnen het plangebied, dienen 3 veldbezoeken uitgevoerd worden in de periode van 1 juni tot en met 15 juli tussen 2 uur voor zonsondergang tot zonsondergang. Hiervan dient minimaal één inventarisatie tussen 20 juni en 7 juli uitgevoerd te worden (BIJ12, 2017a).

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermde verblijfplaats kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels zonder jaarrond beschermde verblijfplaats.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Alle drie de panden in het plangebied zijn geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden in de vorm van minimaal vijf veldbezoeken, waarvan drie in de periode van 15 mei tot 15 juli en twee in de periode van 15 augustus tot 1 oktober. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus & Zoogdiervereniging, 2017).

Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten

die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelde/overige soorten
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.
De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

In onderstaande drie punten wordt de eindconclusie weergegeven:
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuizen is noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Het aanvullend onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuizen wordt uitgevoerd en dient gereed te zijn vóór vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

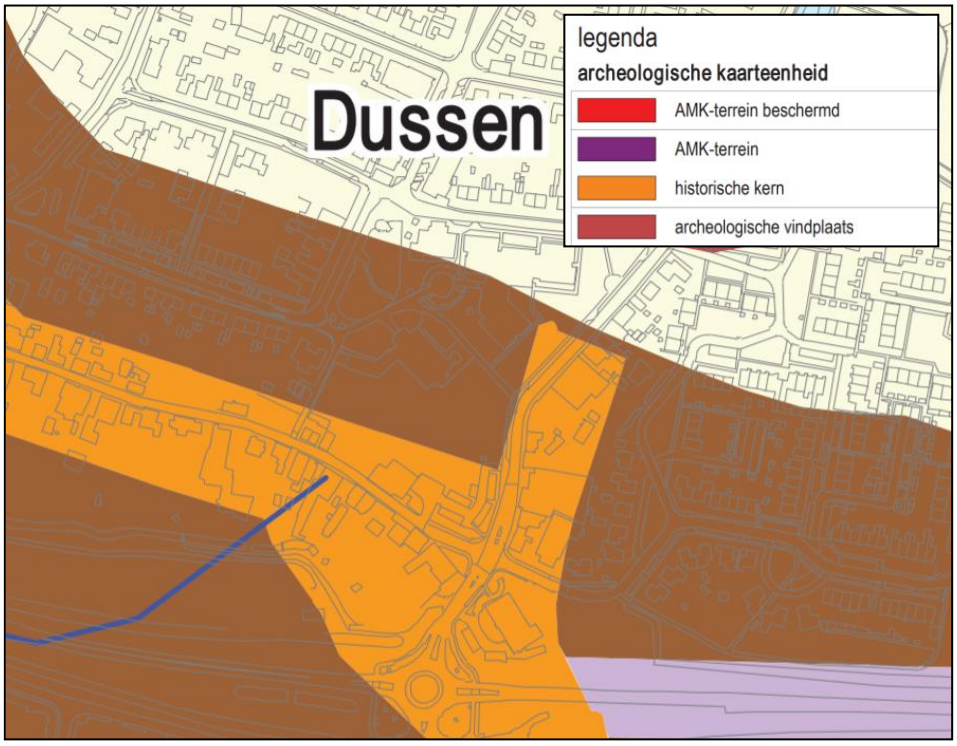
4.9 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van

ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Op 27 september 2011 heeft de (voormalige) gemeenteraad van Werkendam de Erfgoedverordening 2011 en de bijhorende Archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierop staan de archeologische waardevolle gebieden en archeologische verwachtingen. De kaart vormt de basis voor bescherming van archeologische waarden en verwachtingen in de regels en op de verbeeldingen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Op navolgende figuur is af te lezen dat het plangebied zich bijna geheel bevindt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde en in het gebied wat is aangegeven als historische kern. Dit betekent dat men rekening dient te houden met archeologische waarden of resten bij bodemingrepen die groter zijn dan respectievelijk 50 m^2 en 100 m^2 en dieper reiken dan 30 cm minus maaiveld.



Figuur 4.6: Archeologisch beleidskaart gemeente Werkendam

Ten behoeve van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Dussen, Molenkade 25' is reeds een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (ArcheoDienst, rapportage 156, d.d. 30 augustus 2012). Deze is als bijlage toegevoegd. Op basis van de resultaten is mogelijk een archeologisch vindplaats in het plangebied aanwezig. Er is derhalve een vervolgonderzoek noodzakelijk.

Met voorliggend planvoornemen wordt het oorspronkelijk plangebied uitgebreid met de percelen Molenkade 27 en 33. Voor deze percelen geldt eenzelfde archeologische waarden als de rest van het perceel. Het eerder opgestelde bureau- en inventariserend veldonderzoek is hierop niet aangepast. Deze percelen zullen wel meegenomen worden in het vervolgonderzoek.

Conclusie
Door de aanwezigheid van bebouwing is een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek lastig uitvoerbaar. Daarom heeft de gemeente Werkendam bij wijze van uitzondering besloten om een Archeologische Opgraving, variant Archeologische Begeleiding toe te staan bij de sloop van de ondergrondse resten van de bebouwing, het verwijderen van bomen en het uitgraven van de bouwput.

De exacte omgang van het archeologische onderzoek wordt afgestemd met de gemeente Werkendam. Door archeologische begeleiding worden eventuele aanwezige archeologische sporen beschermd door ze veilig te stellen middels het opgraven ervan. Voordat de uitvoering van de archeologische begeleiding kan plaatsvinden, moet er een Programma van Eisen (PvE) geschreven worden. Hierin zullen dan ook de percelen Molenkade 27 en 33 toegevoegd worden. Dit PvE moet getoetst worden door de gemeente Werkendam.

4.10 Cultuurhistorie

De kern Dussen bestaat eigenlijk uit drie voormalige heerlijkheden: Munsterkerk, Muilkerk en Heeraartswaarde. Heeraartswaarde is tijdens de Sint Elisabethsvloed door de golven verzwolgen. Eeuwen later is op deze plaats het dorp Hank verrezen. Munsterkerk lag ten zuiden van het riviertje de Dussen, en Muilkerk ten noorden ervan. De oudste schriftelijke vermeldingen stammen uit 1276 (Mulekerke) en 1330 (Munsterkerk). De naam Munsterkerk (eerst Monasterium) duidt op een klooster. Opvallend in Dussen is het kasteel, het domein van de Heren van Munsterkerk, die zich graag de Heren van Dussen noemden. Daar waren de Heren van Muilkerk niet blij mee. Merkwaardig is de ligging van het kasteel: strikt genomen zou het zich op grondgebied van Muilkerk bevinden. In Muilkerk bevond zich de parochiekerk, terwijl in Munsterkerk een kapittelkerk was te vinden.

Op basis van cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Werkendam is het plangebied gelegen in 'historische kern'. Ten behoeve Derhalve zijn diverse cultuurhistorische onderzoeken uitgevoerd welke als bijlage bij de toelichting zijn bijgevoegd.

Conclusie
De infrastructuur van het gebied is drastisch gewijzigd door bijvoorbeeld de aanleg van de straat Groot-Zuideveld. De samenkomst van de dijken op de plaats waar ooit een brede Gantel stroomde en de sluis in die stroom zijn al tijden verdwenen. De Gantel zelf is eveneens verdwenen.

Alle woon- en winkelhuizen aan de Molenkade zijn nagenoeg modern of semi-modern. Het eertijdse agrarische Dussen is in de dorpskern alleen nog te vinden aan de Dorpsstraat. Dussen oogt vooral naoorlogs. Door de vernieuwingen die in de voorbije decennia in het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden, zal een volgende vernieuwing aan de Molenkade in cultuurhistorisch perspectief niet al te veel kwaad doen. Hoewel de gevel van Molenkade 25 mogelijk een redelijke ouderdom heeft, wordt die leeftijd door zijn kleur, hoogte en breedte niet als passend in deze omgeving ervaren. Het brede pand Molenkade 27 met zijn beperkte hoogte heeft weliswaar nog een redelijke proportie in het straatbeeld. Echter zou hier een topgevel, zoals die nog te zien is in de boerderij van Groot-Zuideveld 156, beter gepast hebben. De aanwezigheid van het hoekpand Molenkade 33 is momenteel met zijn relatief gevorderde leeftijd nog enigszins waardevol. Maar, gezien vanaf de Molenkade ligt dat pand nu al op een eiland. Een eventuele wijziging van de boerderij aan Groot-Zuideveld 156 zal zeker invloed hebben op het beeld aan het begin van deze straat. Samen met Molenkade 33 vormt dit pand een aardig ensemble. Niet monumentaal, wel kenmerkend en beeldbepalend voor dit stukje Dussen.

Het verdient aanbeveling om de maximale bouwhoogte af te stemmen op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. De bouwhoogte mag echter variëren en de goothoogte ook, zodat de (dorpse) afwisseling in de volumes groter wordt. De omliggende bebouwing kent een variërende bouwhoogte van 8,5 meter tot 10 meter. Binnen het plangebied zijn verschillende maatvoeringsvlakken aanwezig, variërend van 5 tot 10,5 meter. De maximale bouwhoogten zjin derhalve afgestemd op omliggende bestaande bebouwing. De karakteristiek van de Molenkade zal op deze wijze, met een lange, aaneensluitende wand met bebouwing, meer kracht krijgen. Daar staat tegenover, dat daardoor de beleving van deze plek aan de Molenkade meer stedelijke vormen zal aannemen. Bij het pand van Groot-Zuideveld 156 zal de herinnering aan de bestaande wederopbouwboerderij met respect worden behandeld.

4.11 Verkeer en parkeren

Mobiliteit moet worden beheerst om locaties bereikbaar en de gemeente leefbaar te houden. Daarnaast is het aspect parkeren bij een dergelijk planvoornemen van belang.

De gemeente Werkendam sluit aan bij de algemeen erkende kencijfers van het CROW. Ten behoeve van het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Dussen, Molenkade 25’ is een parkeernotitie opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd. Daarbij is uitgegaan van 3,75 parkeerplaats per 100 m^2 BVO. Het benodigde extra aantal parkeerplaatsen zou 92 bedragen (2435 m^2 BVO). Op eigen terrein van Ballegooyen Modes is ruimte voor 22 extra parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de Molenkade is het parkeerterrein in het verleden heringericht en zijn 9 parkeerplaatsen extra gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van Ballegooyen Modes. In overleg met de gemeente Werkendam mogen deze worden toegerekend aan Ballegooyen Modes. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 31 stuks. De overige benodigde parkeerplaatsen, 61 stuks, kunnen worden gebruikt bij restaurant De Koppelpaarden, welke is gelegen aan de overzijde van Groot-Zuideveld. Recent zijn daar extra parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van Ballegooyen Modes, daarmee komt het totaal aldaar aantal aanwezige parkeerplaatsen op 95. Van uitbreiding van restaurant De Koppelpaarden, zoals waarover in de parkeernotitie uit 2014 nog werd gesproken is geen sprake meer.

De parkeerplaatsen bij de Koppelpaarden worden op een ander tijdstip gebruikt als voor Ballegooyen Modes en kunnen derhalve dubbel gebruikt worden. Uit de parkeernotitie blijkt dat ook bij twee maatgevende scenario's voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat overloop en dubbelgebruik tot de mogelijkheden behoort.

Tabel 4.7: Aanwezigheid en gebruik parkeerplaatsen (2014)

	Zaterdagmiddag			**Vrijdagavond**		
	Benodigd	**aanwezig**	**Over/tekort**	**Benodigd**	**aanwezig**	**Over/tekort**
Koppelpaarden	26	95	+69	70	95	+25
Ballegooyen	92	31	-61	23	31	+8
Totaal			+8			+33

** bron: parkeernotitie*

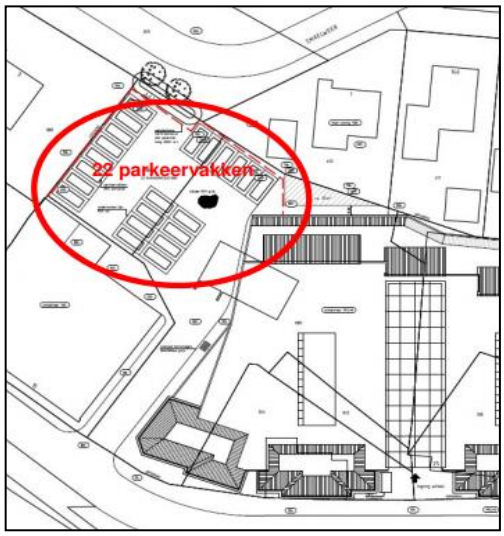
Als gevolg van de nieuwe bouwplannen (2018) is sprake van 184 m^2 BVO extra winkelruime. Hiervoor 7 extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Zoals in voorgaande tabel is af te lezen zijn deze parkeerplaatsen bij de maatgevende scenario's nog beschikbaar op de parkeerplaats van Koppelpaarden.

Naast winkelruimte worden met de nieuwe bouwplannen ook 312 m^2 BVO kantoorruimte toegevoegd als ook een viertal appartementen.

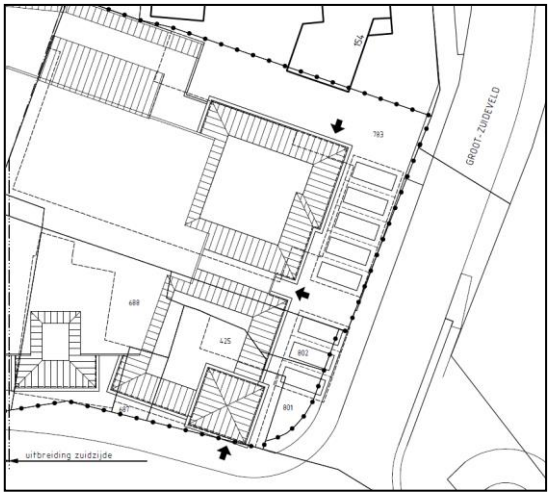
Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per appartement. Hiervoor worden dan ook 8 parkeerplaatsen aan Groot-Zuideveld gerealiseerd. Daarnaast worden er ook twee woningen gesloopt waarvoor twee parkeerplaatsen per woning in de openbare ruimte beschikbaar waren. Deze in mindering brengend zouden er 4 extra parkeerplaatsen benodigd zijn.

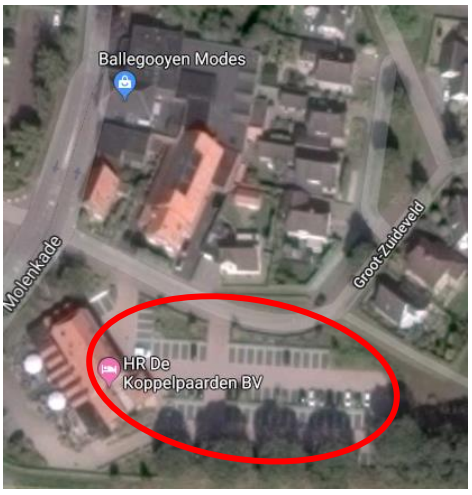
Voor de kantoorruimten geldt een parkeernorm van 2,8 per 100 m^2 BVO (weinig stedelijk, rest bebouwde kom, CROW publicatie 317). Voor deze kantoorruimte zijn dan ook 9 parkeerplaatsen benodigd. Voor deze parkeerplaatsen is nog voldoende ruimte op de parkeerplaats bij De Koppelpaarden (gelegen aan de overzijde van de kantoorruimte). De kantoorruimten worden namelijk niet tijdens de hierboven genoemde maatgevende scenario's en piekmomenten gebruikt.

In navolgende figuren zijn uitsneden opgenomen van parkeerplaatsen.



Figuur 4.7: Links: Ligging parkeerplaatsen op terrein van Ballegooyen Modes. Rechts: de locatie waar in 2011 de 9 extra parkeerplaatsen t.b.v. Ballegooyen Modes aan de Molenkade zijn gerealiseerd.





Figuur 4.8: Links: Uitsnede bouwplan 2018 met 8 parkeerplaatsen aan het Groot-Zijdeveld t.b.v de appartementen. Rechts: Recent uitgebreide parkeerplaats bij De Koppelpaarden met mogelijkheid tot dubbelgebruik.

Conclusie

Met de realisatie van 22 nieuwe parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied, de 9 extra aangelegde parkeerplaatsen aan de Molenkade en de mogelijkheid tot dubbelgebruik van de recent aangelegde 95 parkeerplaatsen (effectief tot 69 parkeerplaatsen beschikbaar op het piekmoment, zaterdagmiddag) bij De Koppelpaarden zijn er 100 parkeerplaatsen beschikbaar voor Ballegooyen Modes en het kantoor. Op dat moment wordt het kantoor niet gebruikt en wordt geen gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen. Voor de appartementen is voorzien in 8 eigen parkeerplaatsen aan het Groot-Zijdeveld.
Het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt op het piekmoment (zaterdagmiddag) 99 ten behoeve van Ballegooyen Modes en het kantoor. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernormen.

	Zaterdagmiddag			**Vrijdagavond**		
	Benodigd	**aanwezig**	**Over/tekort**	**Benodigd**	**aanwezig**	**Over/tekort**
Koppelpaarden	26	95	+69	70	95	+25
Appartementen	8	8	0	8	8	0
Kantoren	0	0	0	0	0	0
Ballegooyen	99	31	-68	23	31	+8
Totaal			+1			+33

4.12 Toetsing besluit MER

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. Hieronder is het e.e.a. visueel weergegeven.

Figuur 4.9: Visuele weergave m.e.r.

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de uitbreiding van een winkelcentrum, realisatie kantoorruimte en realisatie 4 appartementen. Deze activiteit valt niet onder onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, dus er is geen milieueffectrapportage verplicht. De activiteit valt wel binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen).

Voor deze categorie gelden de volgende drempelwaarden:
1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De activiteit blijft onder deze drempelwaarde, er is derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling verricht. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Hiervoor is een aanmeldnotitie ingediend. In de aanmeldnotitie wordt ingegaan op de volgende onderdelen:
- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op basis van de aanmeldnotitie heeft het bevoegd gezag geoordeeld dat een nadere m.e.r.-beoordeling of procedure niet aan de orde is.

Hoofdstuk 5. Juridische opzet

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Kern Dussen: Molenkade 25' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en regels. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaard modelregels van de gemeente Werkendam;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1:1000). Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels wordt uitgegaan van de gemeentelijke modelregels en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:
Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld met gebruiks-en bouwregels;
Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin de overgangsregels en de slotregel zijn opgenomen.
Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels
Begrippen (art. 1)
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn.

Wijze van meten (art. 2)
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels
Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten, dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

Artikel 3 'Gemengd'
In deze bestemming is de functie 'Gemengd' opgenomen. Deze enkelbestemming bevat zowel de functie detailhandel, publieksgerichte dienstverlening bestaande uit het winkelgebouw. Tevens zijn enkele functieaanduidingen van toepassing voor specifieke functies zoals de parkeerplaatsen, aquaflow waterberging, horeca en woningen.

In de bestemming is expliciet opgenomen hoe hoog de bebouwing gebouwd mag worden, waar de parkeerplaats moet komen, alsook de aquaflow. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is tevens de voorwaardelijke gebruiksbepaling van kracht. Deze houd in dat het niet is toegestaan de appartementen te gebruik en het (doen) laten gebruiken indien binnen het plangebied 2 parkeerplaatsen per appartement wordt gerealiseerd.

Artikel 4 'Wonen'
Deze enkelbestemming is toegekend aan circa 35 m^2 grond aan de achterzijde van het winkelpand (ter hoogte van Smaelweer 1). De bouw- en gebruiksmogelijkheden sluiten aan bij de bestemming 'Wonen' zoals gebruikt in het bestemmingsplan 'Kern Dussen'.

Artikel 5 'Waarde – Archeologie 1'
De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden in de historisch kern.

Artikel 6 'Waarde – Archeologie 2'
De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden in de historisch kern.

Algemene regels
In artikel 7, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. Artikel 8 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen en regels omtrent ondergeschikte bouwregels. In artikel 9 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen en in artikel 10 de algemene afwijkingsregels, waaronder de 10%-regeling. In artikel 11 zijn Algemene wijzigingsregels opgenomen, gevolgd door de algemene procedureregels in artikel 12. In Artikel 13 zijn de Overige regels opgenomen.

Overgangs- en slotregels
In de bepaling overgangsrecht (artikel 14) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de slotregels (artikel 15) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie ('Grexwet') opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

a. de bouw van één of meer woningen;
b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
d. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

Financiële uitvoerbaarheid planvoornemen
De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de financiële risico's en kosten voor de gemeente worden uitgesloten. De rol van de gemeente is het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door initiatiefnemer zijn in maart/april 2018 brieven gestuurd, dan wel gesprekken gevoerd met diverse omwonenden om de beoogde plannen toe te lichten. Over algemeen staat men positief tegenover de plannen. Met enkele omwonende zullen afspraken gemaakt worden over eventuele geuite zorgen in het kader van privacy.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd. Vanaf 7 december 2018 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Dussen: Molenkade 25" voor 5 weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. In de periode van ter inzagelegging zijn er geen inspraakreacties. Wel zijn er 3 vooroverlegreacties ontvangen. Van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Rivierenland en de Regioarcheoloog. De ingediende vooroverleg reacties hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan. De ingediende vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de bij dit plan opgenomen 'Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg'.

In het kader van deze procedure is vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen. Belanghebbende zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn geen reacties op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Op 17 september 2019 is onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.