

Gemeente Altena

Bestemmingsplan Buitengebied De Werken 4 Toelichting



17 september 2019

Auteur:
M.S. Mol - van Zelst



Adviesbureau Mol - van Zelst
Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
(0183) 30 49 40
06 - 53 70 74 70

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Doel van het plan.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	6
2.1.	Huidige situatie	6
2.2.	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader.....	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid.....	10
3.3.	Regionaal beleid	13
4.	Randvoorwaarden	16
4.1.	Geluid	16
4.2.	Luchtkwaliteit	16
4.3.	Milieuzonering	17
4.4.	Externe veiligheid	19
4.5.	Brandveiligheid	20
4.6.	Bodem	20
4.7.	Water	21
4.8.	Flora en fauna	22
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.10.	Verkeer en parkeren	24
4.11.	Kabels en leidingen	25
4.12.	Overige aspecten.....	26
5.	Economische uitvoerbaarheid	27
6.	Resultaten van inspraak en overleg	27
6.1.	Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	27
6.2.	Overleg omwonenden en andere belangstellenden	27
7.	Juridische plantoelichting	28

Losse bijlagen

1. Gebiedsanalyse;
2. Resultaten digitale watertoets;
3. Informatiebrief omwonenden;
4. **Ecoresult**: Quick-scan in het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening ruimte, plangebied De Werken, Werkendam, rapportnummer 20180406v01, 16 mei 2018;
5. **LPB Sight**: De Werken 4 – sectie R, nummers 1549 en 1550 in Werkendam – Geluidsonderzoek bestemmingsplan, kenmerk R058952aa.1917BNY.hvo, datum 10 april 2019;
6. **Milon** – Verkennend bodemonderzoek De Werken 4 te Werkendam, projectnummer 20182444, datum 23 januari 2019;
7. **Gemeente Altena**, beoordeling verkennend bodemonderzoek De Werken 4 te Werkendam, zaaknummer 2019-019022, datum 11 april 2019
8. **De Visser tuinontwerp en berekening**: beplantingsplan;
9. **Provincie Noord-Brabant**: vooroverlegreactie
10. Ruimte-voor-ruimte certificaat

1. Inleiding

1.1. Doel van het plan

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Werkendam, sectie R, nummer 1550. Dit perceel is gelegen aan De Werken 4 te Werkendam. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen, een Ruimte-voor-ruimte woning te bouwen en een paddock te realiseren.

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het doel van deze partiële herziening is het verschaffen van een juridisch planologische basis voor dit plan.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordrand van het land van Heusden en Altena, in het buitengebied van de voormalige gemeente Werkendam (thans gemeente Altena). De directe omgeving bestaat aan de noordwestzijde uit de lintbebouwing langs de Sleeuwijksedijk. Aan de zuidoostzijde bevindt zich open agrarisch landschap. De dorpen Werkendam en Sleeuwijk liggen op een afstand van ongeveer 520 meter (Werkendam) en 2,5 km (Sleeuwijk) van het plangebied. Op een afstand van ongeveer 3,5 km ligt De Biesbosch, een natuurgebied en Nationaal Park. De rivier de Boven Merwede en de bijbehorende uiterwaarden liggen op 160 m van het plangebied en de rijksweg A27 ligt op 2,2 km afstand.



Bron: maps.google.nl

Tegenover het plangebied bevindt zich een loonwerkbedrijf en aan de andere zijde van de dijk bevindt zich een scheepswerf.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan Buitengebied. Op 6 oktober 2015 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan vastgesteld. Op 16 november 2016 is het plan bij uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Op de percelen rust de bestemming Agrarisch (zonder bouwvlak) alsmede de gebiedsaanduidingen “overige zone rivierenlandschap – overslag gronden” en “overige zone – waarde cultuurhistorische erfgoed NHW”. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de realisatie van de woning.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4. Leeswijzer

De toelichting van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken;

Hoofdstuk 1	Inleiding.
Hoofdstuk 2	Beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie
Hoofdstuk 3	Beleidskader.
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden.
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid.
Hoofdstuk 6	Resultaten van inspraak en overleg.
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken verricht en zijn een aantal rapporten geschreven. Ook zijn omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen. Deze overige rapporten of overige stukken maken als bijlagen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, en worden gelijktijdig met het plan terinzage gelegd. Het betreft onder andere:

- de gebiedsanalyse;
- de resultaten van de digitale watertoets;

- de informatiebrief aan de omwonenden van januari 2018;
- de ecologische quick-scan;
- akoestisch onderzoek;
- bodemonderzoek;
- het beplantingsplan.

2. Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

Landschapsbeschrijving omgeving

Het plangebied ligt in het bebouwingslint langs de rivier de Boven Merwede tussen Werkendam en Sleeuwijk. Dit bebouwingslint is de noordelijke begrenzing van het poldergebied tussen Werkendam en Sleeuwijk. In dit gebied liggen in het oosten onder andere de A27, de rioolwaterzuiveringsinstallatie en het glastuinbouwgebied aan de Kooikamp. Voor het glastuinbouwgebied is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld teneinde dit in beperkte mate te kunnen uitbreiden. De rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt uitgebreid. Ondanks deze ontwikkelingen kent het gebied ook een landschappelijke waarde.

In het zuidwesten wordt dit gebied begrensd door de bebouwing van Werkendam. In het noorden/noordwesten ligt het dijklint langs de Boven Merwede. Op enkele plekken liggen buitendijks scheepswerven en andere watergebonden bedrijven. Voor scheepswerf Jooren is recent een bestemmingsplan vastgesteld teneinde een oppervlakte van ruim 4.600 m² te kunnen bebouwen met een maximale bouwhoogte van 14:00 m.

De uiterwaarden langs de Merwede hebben een belangrijke functie voor waterberging en natuur en hebben in combinatie met de rivier een belangrijke landschappelijke functie.

Het bebouwingslint langs de Boven Merwede is tussen Werkendam en Sleeuwijk vrijwel aaneengesloten. Op meerdere plekken is er langs onderwegen van oudsher een extra lijn met bebouwing aanwezig, zoals bij de Vijcie (Kwelkade) en bij het Buurtje. Vanuit de polder maakt het bebouwingslint langs de Boven Merwede een groene indruk door de opgaande beplanting in de tuinen. De verkaveling is loodrecht vanaf de Werken. In de tuin ten noordwesten bevindt zich opgaande beplanting en enkele fruitbomen. Dit perceel is voorzien van de bestemming Wonen en het plangebied sluit hier direct op aan.



Bron: topografische kaart 1:25.000



topografische atlas

Langs de weg De Werken bevinden zich aan de oostelijke zijde recent aangeplante iepen (naar alle waarschijnlijkheid de 'Ulmus x Hollandica'). Op een afstand van ca 300 m ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een langgerekt bosgebiedje.

In de polder bevindt zich aan weerszijden van de weg een sloot. Aan de achterzijde van de tuin van de woning aan de Sleeuwijksedijk bevinden zich langs de grens van het plangebied grote wilgenbomen, en langs de De Werken richting de Sleeuwijksedijk grote populieren. De landschappelijke gebiedsanalyse is aan deze toelichting toegevoegd als bijlage 1.

Beschrijving plangebied

Het plangebied wordt aan drie zijden omgeven door sloten. Over de sloot aan de voorzijde van het perceel ligt een dam die het plangebied verbindt met de openbare weg. Het plangebied bestaat overwegend uit grasland.

Aan de voorzijde van het perceel bevinden zich enkele opstallen en hekken, alsmede een paardenpaddock. Ook bevinden zich op het perceel enkele roeiboten in gebruik als plantenbakken. De opstallen en hekken zullen worden gesloopt, en alle overige goederen worden verwijderd. Aan de voorzijde staat een wilgensingel.



Tijdelijke woning

Op 29 januari 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk afwijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een tijdelijke woning in het plangebied. Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verleend. De tijdelijke woning mag voor maximaal vijf jaren in gebruik genomen worden. Na verlening van een omgevingsvergunning voor de permanente woning, dient deze tijdelijke woonunit uiterlijk drie maanden na het gereedkomen van die permanente woning in zijn geheel te worden verwijderd. Met deze laatste voorwaarde is gegarandeerd dat er op het perceel geen twee woningen aanwezig zullen zijn.

2.2. Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens in het plangebied een vrijstaande woning te realiseren door middel van de aankoop van een ruimte voor ruimte titel.

Ondergeschikt aan de woonfunctie zal een aan huis gebonden beroep/bedrijf, gespecialiseerd in tuinontwerp en beregeningsbedrijf, worden gerealiseerd. Dit bedrijf zal geen publieksaantrekkelijk karakter hebben. Er zullen niet meer dan twee klanten tegelijkertijd aanwezig zijn bij het bedrijf. De parkeerplaatsen hiervoor worden op eigen terrein gerealiseerd.

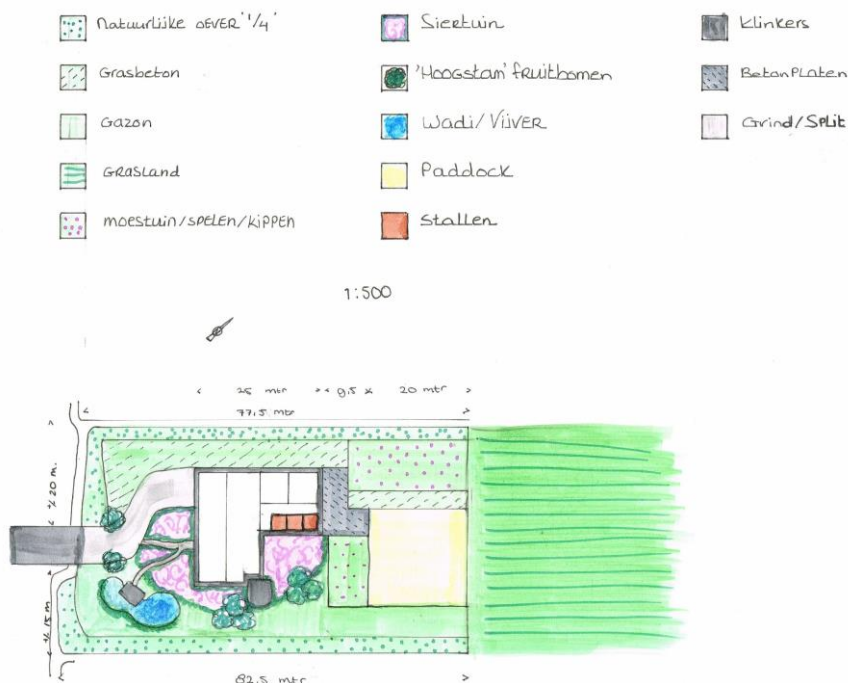
Situering, oppervlakte en goot- en bouwhoogte van de woning en het bijgebouw

De woning zal duurzaam worden gebouwd. De nokrichting van de woning ligt parallel aan voorste watergang en aan de weg. Door deze situering zal deze woning optimaal aansluiting vinden bij het omliggende landschap. Achter de woning zal een geschakelde schuur met inpandige paardenstallen worden gerealiseerd. De woning en schuur zullen een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 4,5 en 10 m. hebben. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 150 m². Op de verdieping van het bijgebouw komt een technische ruimte voor de warmtepomp, zonneboilers etc. Achter de schuur zal een vrije uitloop voor de paarden worden aangelegd, ook wel paddock genoemd. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 400 m².

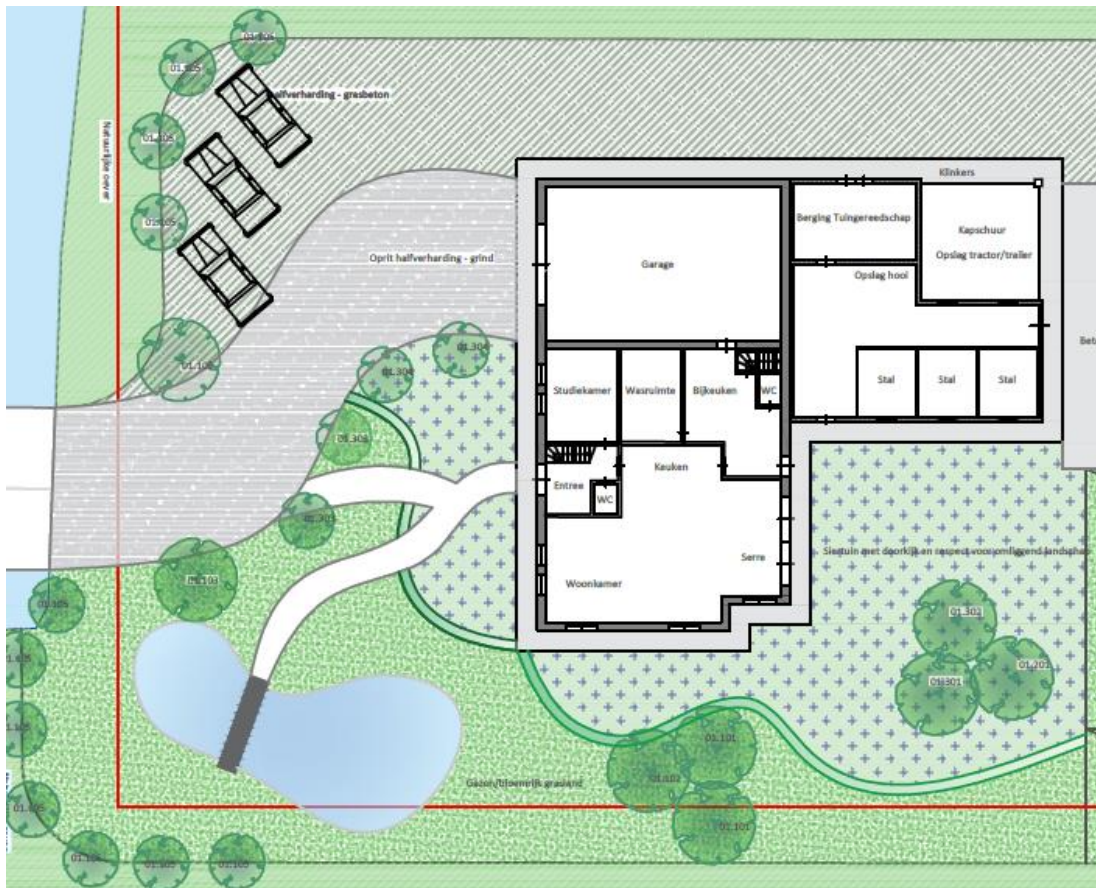
Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing voorziet erin aan te sluiten bij de bestaande structuren, en deze waar mogelijk te versterken. De landschappelijke structuren zijn kort beschreven in de voorgaande paragraaf.

De toe te voegen bebouwing zal geen invloed hebben op de landschappelijke waarden van de uiterwaarden en de rivier.

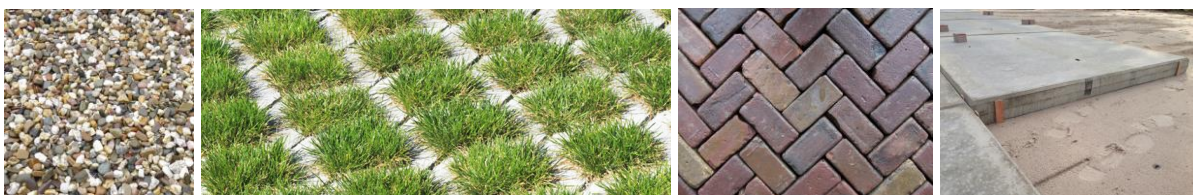


De landschappelijke inpassing bestaat uit het toevoegen van bomen en het aanleggen van een natuurvriendelijke oever aan drie zijden van het perceel. De totale lengte van de natuurvriendelijke oever bedraagt ca 195 m. Door de realisatie van de natuurvriendelijke oever worden de aanwezige watergangen beter zichtbaar. De bomen zullen toegevoegd worden aan de voorzijde van het perceel, danwel buiten de zichtlijnen van de omwonenden. Er zullen gebiedseigen soorten aangeplant worden, zoals hoogstamfruit, elzen, wilgen, beuken aan de voorzijde en een aantal solitaire bomen aan de zuidoost zijde van het perceel. Deze sluiten aan bij de bestaande groenstructuur, en versterken deze ook. Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 6; de afbeelding van de beplanting is hieronder weergegeven (de nummers corresponderen met de nummers in het beplantingsplan).



De omliggende ruimte zal ingericht worden als siertuin, waarbij de doorkijk naar het omliggende landschap zal worden gerespecteerd. Er worden geen hoge hagen aangebracht welke zicht van omwonenden op het landschap blokkeren. Aan de voorzijde van het perceel wordt een wadi/vijver gerealiseerd waarin het hemelwater zal worden opgevangen.

De oprit zal uitgevoerd worden als halfverharding, in de vorm van grind gecombineerd met grasbeton. Om de woning en de schuur zal stenige verharding toegepast worden, in de vorm van betonplaten en klinkers. De bestaande dam blijft behouden en zal gaan dienen als oprit.



Gelet op het voorgaande is een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekerd.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Eén van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een ‘zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten’. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschrijft dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van één woning. Dit is een kleinschalige ontwikkeling, die niet is aan te merken als een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”. Bovendien is ten behoeve van de ruimte-voor-ruimtekevels reeds veel bebouwing elders in de provincie gesaneerd.

Conclusie

Het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. tweede lid, aanhef en onder a van het Bro.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

<i>mainportontwikkeling Rotterdam</i>	<i>erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,</i>	<i>IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),</i>
<i>kustfundament</i>	<i>rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,</i>	<i>veiligheid rond rijksvaarwegen</i>
<i>grote rivieren</i>	<i>elektriciteitsvoorziening</i>	<i>verstedelijking in IJsselmeer,</i>
<i>Waddenzee en waddengebied</i>	<i>ecologische hoofdstructuur</i>	<i>toekomstige rivierverruiming van de Maastakken</i>
<i>defensie</i>	<i>primaire waterkeringen buiten het kustfundament</i>	<i>buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen</i>

Onderhavig project ligt in het project “erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde” uit het Barro, te weten de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Barro bepaalt dat de Verordening Ruimte regels moet bevatten teneinde de kwaliteiten te behouden. Deze regels zijn opgenomen in artikel 23 Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. De regels uit de Verordening Ruimte terzake zijn toegepast. Verwezen wordt naar par. 3.2, onder “Verordening Ruimte” en par. 3.3., onder “Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie”.

Conclusie

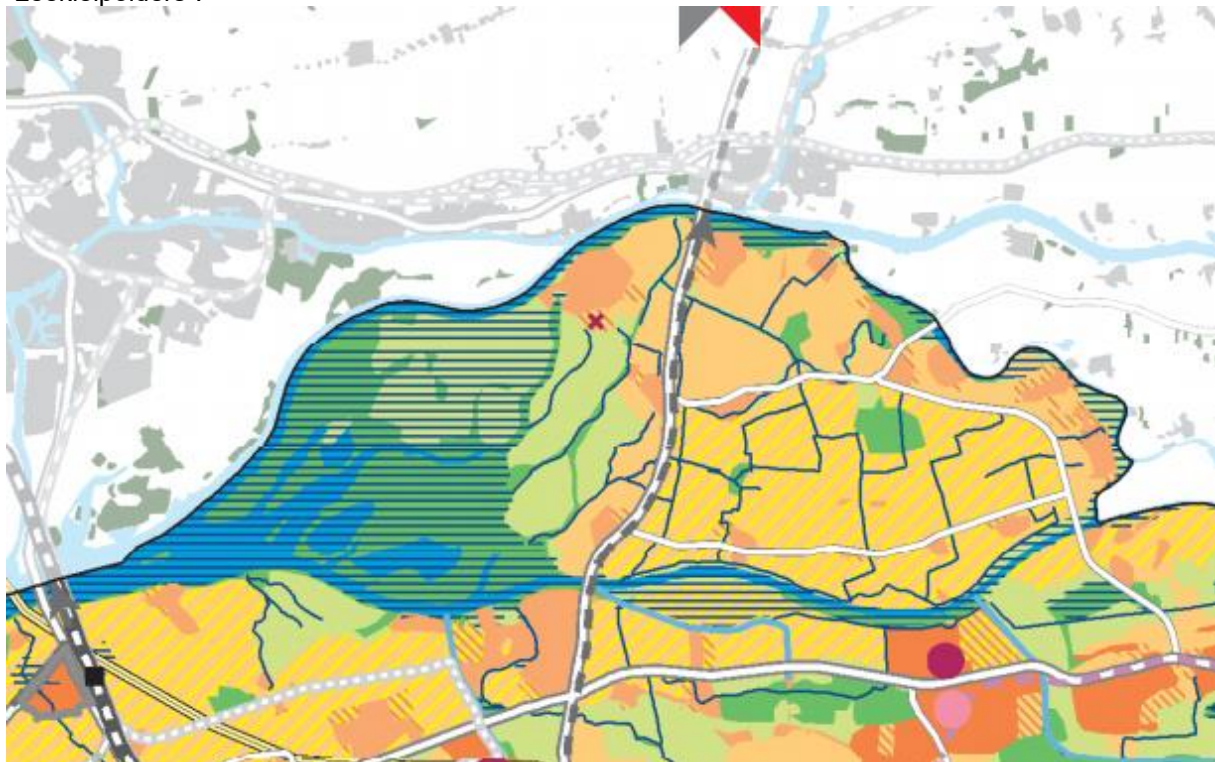
Het plan voldoet aan het bepaalde in het Barro.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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. Het plangebied ligt binnen

de structuur “gemengd landelijk gebied” en de aanduidingen “cultuurhistorische landschappen” en “zeekleipolders”.



Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	

bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Gemengd landelijk gebied

Binnen het Gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. De ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties is hier mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Overtollige bebouwing wordt zoveel mogelijk gesaneerd. Er wordt rekening gehouden met de omliggende bestaande functies en met de realisatie van de woning wordt tevens een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het leveren van een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap geldt niet voor een ruimte-voor-ruimtekaavel (artikel 7.8, vijfde lid van de Verordening Ruimte).

Conclusie

Het plan levert een bijdrage aan de doelstellingen voor het Gemengd landelijk gebied. Het gaat om een ruimte-voor-ruimtetwoning op een locatie direct grenzend aan een bebouwingslint. Gelet op de omvang van de ontwikkeling is dit een passende ontwikkeling.

Verordening Ruimte

De nieuwe integrale Verordening ruimte 2014 is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 10 juli 2015. Voor onderhavig plan is de geconsolideerde versie van 15 juli 2017 geraadpleegd. Dit document is elektronisch bekend als NL.IMRO.9930.VrNBgecons-0717. Het plangebied ligt binnen de structuur “gemengd landelijk gebied”. Voorts geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding “Nieuwe Hollandse Waterlinie”. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de eisen die de Verordening stelt aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

De mogelijkheden van een ruimte-voor-ruimtekaavel in Gemengd landelijk gebied

De in artikel 7.8 van de Verordening opgenomen regeling voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimtekaavel houdt in grote lijnen in dat binnen gemengd landelijk gebied voorzien kan worden in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekaavels. De voorwaarden die hierbij gelden zijn opgesomd in lid 1.

a.	er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;	Verwezen wordt naar het gestelde onder lid 2.
b.	de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;	De ruimte-voor-ruimte-kavel ligt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Uit deze toelichting blijkt dat de locatie planologisch aanvaardbaar is. Een bebouwingsconcentratie is in de Verordening Ruimte (VR) gedefinieerd als: "een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster". Een bebouwingslint is gedefinieerd als: "min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied". De bebouwing tussen Werkendam en Sleeuwijk is aan te merken als een bebouwingslint, zoals dat gedefinieerd is in de Verordening. De kenmerken van dit lint zijn beschreven in par. 2.1. De kavel sluit direct aan bij gronden met de bestemming Wonen. Tegenover het perceel ligt een bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf. Dit bestemmingsvlak sluit eveneens aan bij de bebouwing in het bebouwingslint. Gelet daarop is de conclusie dat het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie.
c.	een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;	De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in artikel 6.3 van de regels van dit bestemmingsplan.
d.	er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.	Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling. Het gaat slechts om één woning die direct bij de overige woningen en overige bebouwing aansluit.

Het tweede lid van artikel 7.8 luidt als volgt: "Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan":

a.	een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
b.	de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
c.	de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
d.	er tenminste 1000 m ² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m ² op iedere beëindigingslocatie;
e.	de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
f.	de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
g.	de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
h.	een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
i.	in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Aan het bepaalde in het tweede lid is voldaan door de aankoop van een ruimte-voor-ruimtetitel. Het derde lid voorziet in de regeling.

Het derde lid van artikel 7.8 luidt als volgt: In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken”.

Initiatiefnemer heeft zo'n titel aangekocht op 6 maart 2019. Dit certificaat is toegevoegd als bijlage aan deze toelichting¹. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel.

Het vierde lid van artikel 7.8 luidt als volgt: Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Het vijfde lid bepaalt dat artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het voorgenomen project in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7:8 van de Verordening Ruimte.

De aanduiding "Nieuwe Hollandse Waterlinie"

In aanvulling op hetgeen in het voorgaande is gesteld, geldt ter plaatse van de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' dat een bestemmingsplan:

- a. mede is gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden;
- b. regels stelt ter bescherming van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.

De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als bedoeld in het eerste lid zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.

Forten, dijken, kaden en inundatiekommen zijn in het plangebied en in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Het meest nabijgelegen fort is fort Altena. Dit fort ligt op een afstand van hemelsbreed 2,4 km, aan de oostzijde van de A27. Fort Bakkeskil ligt op een afstand van hemelsbreed 3 km. De bebouwing van Werkendam en de Dijkgraaf den Dekkerweg liggen tussen het plangebied en het fort.

Van een groen en overwegend rustig karakter is niet echt sprake omdat het plangebied deel uitmaakt van een lintbebouwing. Voorts ligt in de directe omgeving van het plangebied een scheepswerf, en tegenover het plangebied een loonbedrijf. Het aanwezige groen in de nabije omgeving wordt door de uitvoering van het plan niet aangetast.

Het plan maakt weliswaar enige inbreuk op de openheid maar deze is zeer beperkt. Omdat de sloten worden van een natuurvriendelijke oever wordt het van oorsprong aanwezige verkavelingspatroon benadrukt.

Gelet op het voorgaande worden de kernkwaliteiten ter plaatse van de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' niet aangetast en in enige mate versterkt door de aanleg van de natuurvriendelijke oevers.

Het plan voldoet dan ook aan het bepaalde inzake de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.3. Regionaal beleid

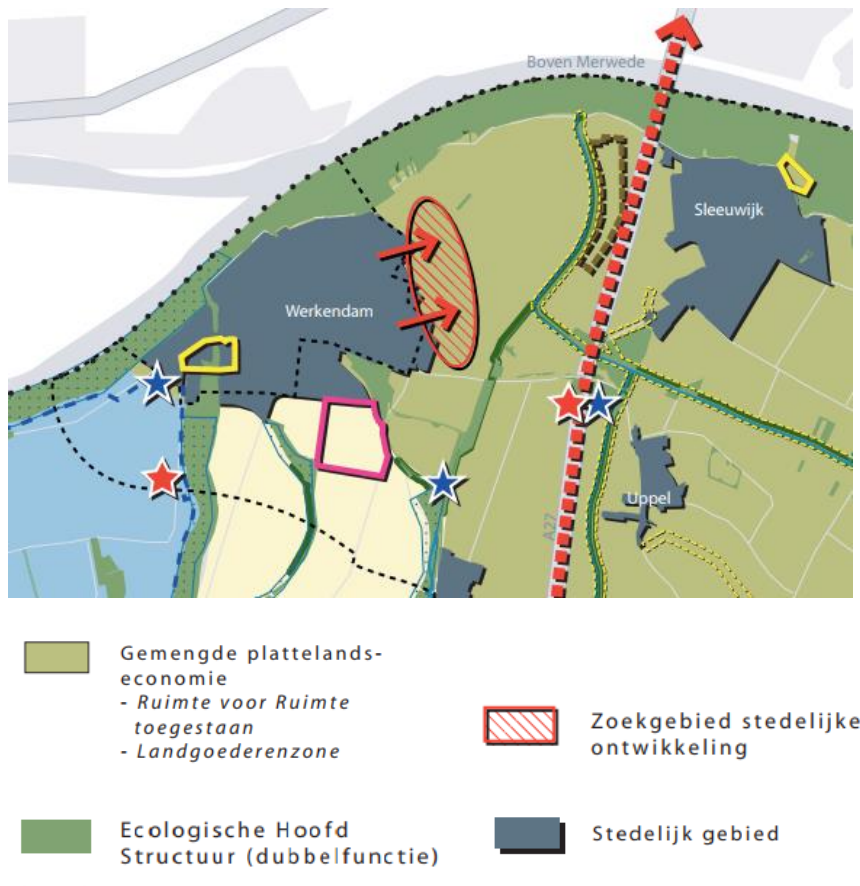
Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Deze structuurvisie heeft betrekking op het grondgebied van de drie voormalige gemeenten in het Land van Heusden en Altena: Aalburg, Werkendam en Woudrichem. De raad van de voormalige gemeente Werkendam heeft deze structuurvisie gewijzigd vastgesteld op 25 juni 2013. Het

¹ Ruimte-voor-ruimte certificaat bouwtitel, certificaatnummer 830,

plangebied ligt binnen de aanduiding “gemengde plattelandseconomie”, “ruimte-voor-ruimte toegestaan” en “landgoederenzone”. De uiterwaarden en de rivier zijn aangeduid als “Ecologische Hoofdstructuur, dubbelfunctie”. De gronden aan de westkant van Werkendam, in aansluiting op het bestaande woongebied Werkensepolder zijn indicatief aangegeven als “zoekgebied stedelijke ontwikkeling” (ook richting de Werken). De kaartuitsnede is hieronder weergegeven.

Over “ruimte-voor-ruimte” is in de structuurvisie het volgende aangegeven. Er is een aantal plekken in de regio aangewezen waar initiatieven in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant gerealiseerd kunnen worden. Het betreft primair de gebieden die zijn aangeduid als gemengde plattelandseconomie. Het gaat hierbij om de rivieroever, waar van oudsher een mix van functies aanwezig is. Aan de hierboven genoemde voorwaarden wordt voldaan.



Bron "Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Conclusie

Het plan voldoet aan het gestelde in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie

Ten behoeve van dit plan is dit handboek deel II (Inundatiekom Land van Altena) geraadpleegd. Het handboek dateert uit 2014. Het plangebied valt in het deelgebied "Veilige zijde Waterlinie" (par. 5.4). Over dit deelgebied is het volgende aangegeven.

Aan de noordzijde van de voormalige hoofdverdedigingslijn, in Waterlinietermen de 'veilige zijde', bevindt zich een rivierkleilandschap, met oeverwallen en de gradiënt naar de lager gelegen rivierkom. Op de hogere ruggen langs de rivier bevinden zich de kernen Werkendam, Sleeuwijk en de vestingstad Woudrichem. De stroomruggen zijn ruimtelijk verdicht, door bebouwing en beplanting, in tegenstelling tot de weidse open polders van de kommen met overwegend agrisch gebruik.

Een deel van dit landschap, ten zuiden van Sleeuwijk, ondergaat op dit moment een ruimtelijke verandering en verdichting van het landschap. Hier is het landgoed Kraaiveld in ontwikkeling. Met woningbouw en landschapsontwikkeling met water, bossen en lanen nabij de hoofdverdedigingslijn ontstaat er een ruimtelijk contrast met de open, agrarische inundatiekom.

Kernkwaliteiten

- natuurlijk reliëf en gradiënt uiterwaard-oeverwal-kom;
- polderstructuren, verkavelingspatronen;
- wegbeplantingen en waterlopen;
- lijnopstelling groepsschuilplaatsen en kazematten;
- nieuw te ontwikkelen kernkwaliteiten van het landgoed Kraaiveld

Ontwikkelingsperspectief

Vanuit de Waterlinie is in dit gebied het perspectief 'verdichtingsveld' van toepassing: ruimte voor de ontwikkeling van een groen, kleinschalig landschap, met wonen, landbouw en natuur, waarbij de recreatieve toegankelijkheid van het landschap toeneemt.

Ontwerprichtlijnen

Aandachtspunt is de ruimtelijk-landschappelijke samenhang binnen dit hele deelgebied, evenals de ruimtelijke kwaliteit van de randen van de kernen en de kassengebieden.

Het plan voldoet aan deze richtlijnen. Het handboek biedt ruimte voor de ontwikkeling van een kleinschalig landschap met ondermeer wonen. Onderhavig plan is hiermee in overeenstemming. Er wordt voorzien in het aanbrengen van een gebiedseigen beplanting, onder meer bestaande uit hoogstamfruitbomen (oude streekcrassen). Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van het kleinschalig landschap.

Erven in de Waterlinie

Een weloverwogen ordening van het erf bepaalt in grote mate de belevingskwaliteit, het aanzien van het erf. Het is van belang een overzichtelijke en functionele compositie van gebouwen, infrastructuur, beplanting en water te maken. Daarbij is een helder onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen belangrijk. In veel gevallen is het logisch de woning voor op het erf te plaatsen, de bedrijfsgebouwen op het achtererf te situeren en opslag uit het zicht. Zorg ervoor dat het erf een compacte, ruimtelijke eenheid blijft.

Het plan voorziet in de plaatsing woning aan de voorzijde van het erf. Het bijgebouw bij de woning bevindt zich achter de achtergevel.

Het is van belang erfbeplanting in het Nationaal Landschap te stimuleren. Zo draagt de ontwikkeling van erven bij aan de versterking van de kernkwaliteit groen en landelijk karakter. En een stevige erfbeplanting maakt het vaak ook makkelijker om veranderingen op het erf op te nemen.

Er is voorzien in een stevige erfbeplanting. Gelet daarop wordt aan deze ontwerpeis voorzien.

Samenvattend kan worden gesteld dat onderhavig plan in lijn is met de eisen uit bovengenoemd handboek.

4. Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de resultaten beschreven van de onderzoeken naar milieu en water, natuur en archeologie. Het plan mag immers niet in strijd zijn met de regels die hiervoor gelden.

4.1. Geluid

Wegverkeerslawaaï op de gevel van de nieuwe woning

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht door LBP Sight². De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

- ✓ Sleeuwijksewijk: de geluidbelasting is maximaal 43 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden;
- ✓ De Werken: de geluidbelasting is maximaal 46 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden;
- ✓ Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- ✓ Extra aandacht om de geluidwering van de gevels van de woning af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting (hier 53 dB, zonder aftrek 110g) vanwege de beide wegen is niet nodig. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Geluid vanuit omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijven. Op de akoestische aspecten van deze bedrijven in relatie tot de bouw van de nieuwe woning wordt ingegaan in par. 4.5.

Conclusie

Gelet op de resultaten van bovengenoemd onderzoek staat het aspect geluid niet in de weg aan de uitvoering van dit project.

4.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en rekening gehouden worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt het wettelijk kader.

Effecten van het plan op de luchtkwaliteit

Aangewezen ingevolge artikel 4, tweede lid van het “Besluit niet in betekende mate”, worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat. Aangezien het plangebied niet meer dan één woning omvat, valt het plan onder de werking van voornoemd besluit en kan nader onderzoek achterwege blijven.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Voorts dient het aannemelijk te zijn dat de luchtkwaliteit van voldoende kwaliteit is om een extra woning mogelijk te maken. Uit de toelichting van het bestemmingsplan “Sleeuwijksewijk 21A – Scheepswerf Jooren blijkt dat het aannemelijk is dat de kwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende is. Gelet daarop kan de conclusie worden getrokken dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoende moet worden geacht.

De conclusie is dat het aspect “luchtkwaliteit” niet in de weg staat aan de uitvoering van dit project.

² LBP Sight: De Werken 4 – sectie R, nummers 1549 en 1550 in Werkendam – Geluidsonderzoek bestemmingsplan, kenmerk R058952aa.1917BNY.hvo, datum 10 april 2019

4.3. Milieuzonering

Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de aanwezigheid en invloed van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving op kwetsbare functies, zoals de betreffende ruimte-voor-ruimtetwoning, onderzocht te worden. Dit is enerzijds nodig om ter plaatse van kwetsbare functies een goed woon- en leefmilieu te kunnen garanderen. Anderzijds mogen bedrijven niet in een nadelige milieusituatie komen te verkeren als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als gemengd gebied door de mix van bedrijven en woningen in de omgeving.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Een woning wordt niet gezien als een overlastgevende functie, waardoor onderhavig initiatief het woon- en leefklimaat van andere gevoelige functies in de omgeving niet zal aantasten. Andersom gezien dient er te worden gekeken naar de invloed van omliggende bedrijven op de gewenste ontwikkeling.

Onderzoek / beoordeling scheepswerf Jooren

Aan de Sleeuwijksedijk 21a, op ruim 100 meter van het plangebied, is scheepswerf Gebr. Jooren Werkendam gevestigd. Voor deze vorm van bedrijvigheid zijn in gemengd gebied de richtafstanden weergegeven in onderstaande tabel. Omdat de woning op ruim 100 meter van het bedrijf komt te liggen, dient er te worden aangetoond dat de eventuele geluidhinder van de scheepswerf het woon- en leefklimaat op de gewenste locatie voor de woning niet aantast.

Omschrijving	Richtafstand (m)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Vervaardiging van metalen schepen ≥ 25 m	50	50	300	50

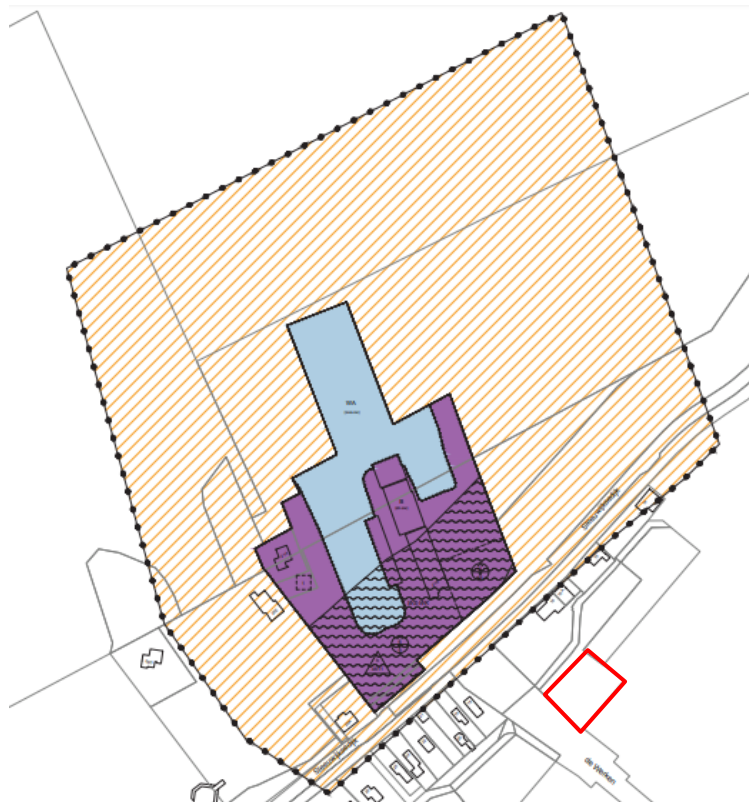
Richtafstanden Scheepswerf in gemengd gebied

Aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar wordt voldaan.

Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan. Aan de zuidzijde van de Sleenwijkse dijk is van oudsher tegenover de scheepswerf een lintbebouwing met woningen aanwezig. Omdat onderhavig onderhavig initiatief aan de zuidzijde van deze lintbebouwing wordt gerealiseerd, zal de scheepswerf niet verder in bedrijfsvoering worden belemmerd.

In de huidige situatie ondervinden de woningen in de directe omgeving van het bedrijf een hoge geluidbelasting. Om de geluidbelasting bij de woning te reduceren zijn een aantal zeer zware geluidreducerende maatregelen voorgesteld en uitgewerkt. Ook is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld. De belangrijkste maatregelen betreffen het overkappen van het einde van de helling en het extra akoestisch isoleren van de bestaande loodsen. Door deze maatregelen wordt het geluid richting de woningen afgeschermd. Als gevolg daarvan gaat de geluiduitstraling meer in de richting van de rivier en de uiterwaarden. Met andere woorden, het geluid wordt door de maatregelen ter ontlasting van de woningen in noord- en noordoostelijke richting gestuurd.

De milieuvergunning voor de scheepswerf is verleend op basis van de situatie na het treffen van de maatregelen en zal daarom ook uitgangspunt zijn bij onderhavig initiatief.



In de afbeelding hiernaast is de zonegrens aangegeven zoals deze is opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor scheepswerf Jooren. Hieruit blijkt dat het plangebied ruim buiten de geluidszonegrens valt.

Gebiedsaanduidingen
 Geluidszone - Industrie

Bron: www.werkendam.nl

Conclusie

Het plangebied valt buiten de zonegrens voor geluid van de Scheepswerf Jooren. Nader akoestisch onderzoek met betrekking tot geluidhinder van de scheepswerf is niet noodzakelijk.

Inschaling Sono Koek

Blijkens het geldende bestemmingsplan bevindt zich tegenover het plangebied aan de Werken 1 een loonwerkbedrijf. In het geldende bestemmingsplan is dit bedrijf bestemd als "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.> 1000 m²", en ingeschaald in categorie 3.1. De richtafstand tot omgevingstype "gemengd gebied" bedraagt 30 m. De afstand van de rand van de openbare weg tot aan de voordeur van de nieuw te bouwen woning bedraagt 37,50 m. Gelet hierop wordt voldaan aan de richtafstand. Akoestisch onderzoek vanwege het loonwerkbedrijf zal niet nodig zal zijn.

Op het voorste gedeelte van dit perceel is thans Sono Koek gevestigd, een recreatiebedrijf dat arrangementen in de Biesbosch organiseert. Voor deze activiteit is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een periode van 5 jaar, met een verlengingsmogelijkheid tot 10 jaar. Een dergelijke activiteit is niet specifiek omschreven in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Er kan worden uitgegaan van die horen bij een evenementenhal. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

De milieuzonering staat niet in de weg aan de uitvoering van dit plan.

4.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. **Kwetsbaar** zijn ondermeer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Onderhavig project is in ieder geval niet als kwetsbaar aan te merken. **Beperkt kwetsbaar** zijn ondermeer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

De risico's worden ondergebracht in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het **plaatsgebonden risico** (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute en/of inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer of handeling van/met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. Het PR wordt aangegeven met risicocontouren rond objecten en langs transportroutes voor gevaarlijke stoffen (risicobronnen). Voor het PR gelden grenswaarden die niet mogen worden overschreden. Voor nieuwe situaties is dit een overlijdenskans van maximaal 1 op 1.000.000 per jaar (10⁻⁶/j). Het plangebied ligt niet in de buurt van een 10⁻⁶ risicocontour.

Het **groepsrisico** (GR) is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen.

Voor dit bestemmingsplan is de risicokaart geraadpleegd³. Op deze kaart zijn in de omgeving van het plangebied geen risico's aangegeven. De meest nabijgelegen locatie waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen bevindt zich op een afstand van meer dan 800 m. Het plangebied valt niet in een gebied met overstromingsrisico. Het project zelf voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

Voor scheepswerf Jooren is op 26 juni 2012 een bestemmingsplan vastgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Schoonderbeek en Partners Advies BV (SPA) 2009 onderzoek gedaan naar de externe veiligheid van de opslag van gasen op het terrein van de scheepswerf⁴. De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt:

"De opslag van gasen binnen de inrichting van scheepswerf gebr. Jooren in Werkendam is zodanig van aard en hoeveelheid, dat deze de te doorlopen procedures in het kader van de

³ www.risicokaart.nl

⁴ SPA BV: scheepswerf gebr. Jooren BV – externe veiligheid opslag gasen, referentienummer 08389.B20091208, 8 december 2009

Wm en Wro niet in de weg staat. Aan de opslag van gassen binnen de inrichting zijn namelijk geen significante risico's externe veiligheid verbonden".

Gelet hierop is het aannemelijk dat de opslag van gassen op het terrein van scheepswerf Jooren geen risico's met zich mee zal brengen voor onderhavige ontwikkeling. Nader onderzoek kan achterwege blijven.



bron: www.risicokaart.nl

De conclusie is dat externe veiligheid niet in de weg staat aan de uitvoering van dit project.

4.5. Brandveiligheid

Het bouwplan zal voldoen aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot brandveiligheid. Het standaardadvies van de brandweer Midden- en West Brabant voor het jaar 2019 (referentie U.025871, datum 21 december 2018) dient bij de uitvoering van het plan in acht te worden genomen. Om dit te waarborgen, is in de regels een voorwaardelijke verplichting terzake opgenomen.

4.6. Bodem

De bodem dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Door MILON bv te Veghel is een verkennend bodemonderzoek verricht met als leidraad de onderzoeksprotocollen NEN5725 en NEN 5740⁵. De onderzoekslocatie betreft het perceel De Werken 4 te Werkendam. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de sloop van de bebouwing, en een Ruimte-voor-ruimtewoning te bouwen en paddock te realiseren en alsmede het bestemmingsplan te wijzigen.

De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt: ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten en concentraties aangetoond. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat, ons inziens, geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

⁵ Milon – Verkennend bodemonderzoek De Werken 4 te Werkendam, projectnummer 20182444, datum 23 januari 2019.

Het onderzoek is beoordeeld door de gemeente Altena⁶. De conclusie luidt als volgt. De algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw.

De conclusie is dat het aspect bodem niet in de weg staat aan de uitvoering van dit project.

4.7. Water

Regelgeving

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Dit is digitaal mogelijk via www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt dan gelijk of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Het Waterschap eist compenserende waterberging als er in het buitengebied meer dan 1.500 m² extra verharding gerealiseerd wordt. In de toekomstige situatie is de oppervlakte van de verharding (woonhuis + schuur + betonplaten + klinkers) 628 m². De oppervlakte aan halfverharding bedraagt 620 m². Dit wordt voor de helft als verharding meegerekend. In de nieuwe situatie wordt gerekend met een verhard oppervlak van 938 m². Gelet daarop blijft de toename aan verharding ruim onder de 1.500 m². Er is derhalve geen noodzaak tot de realisatie van compenserende waterberging.

Natuurvriendelijke oevers en wadi

Hoewel uit de watertoets is gebleken dat dit niet noodzakelijk is, voorziet het plan in de realisatie van waterberging in de vorm van natuurvriendelijke oevers en een wadi. Deze wadi is bedoeld voor de tijdelijke opvang van hemelwater en heeft uitsluitend een overloop richting oppervlakte water. Omdat een wadi een tijdelijke opvang is mag deze droog vallen. De bodem van de wadi bestaat uit grof zand en keien en op schot van beplanting zal jaarlijks worden verwijderd.

Er vinden geen werkzaamheden plaats aan watergangen in de directe nabijheid van het plangebied, anders dan de aanleg van een natuurvriendelijke oever en een wadi. Door het waterschap worden deze maatregelen gestimuleerd. De resultaten van de Watertoets zijn positief, en zijn opgenomen in bijlage 2⁷. De resultaten van de watertoets zijn als volgt in dit plan verwerkt.

Beschermingszone waterkering

In het plangebied is geen kern- en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

De watertoets heeft aangegeven dat de buitenbeschermingszone aangeduid dient te worden middels een algemene aanduidingsregel. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. Conform de instructie van het Waterschap is deze gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Watergangen en aanleg natuurvriendelijke oever

⁶ Gemeente Altena, beoordeling verkennend bodemonderzoek De Werken 4 te Werkendam, zaaknummer 2019-019022, datum: 11 april 2019

⁷ Resultaten digitale watertoets

De watergangen vallen voor de helft binnen het plangebied. De beschermingszones van de A- en B-watergangen zullen conform de Keur worden vrijgehouden. De watergangen zullen rondom het plangebied voorzien worden van een natuurvriendelijke oever. Het plan levert daarmee een positieve bijdrage aan de waterhuishouding.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer zal naar de aan te leggen wadi worden geleid. Het plan voldoet hiermee aan het uitgangspunt van het waterschap van een gescheiden afvoer van hemelwater en vuilwater.

Riolering

In de nabijheid van het plangebied ligt geen rioolwaterleiding van het Waterschap. Er zal een IBA van 2 x 3 m³ worden gerealiseerd.

4.8. Natuur

Regelgeving

De natuurregelgeving is gereguleerd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet is van kracht sinds 1 januari 2017. De Wnb vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

De Wnb kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' en 'gebiedsbescherming'. De soort- en gebiedsbescherming waren voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Voorts is de gebiedsbescherming opgenomen in de Verordening ruimte. De planologisch te beschermen gebieden zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant.

Onderzoek

Door Ecoresult is een quick-scan in het kader van de Wnb en de Verordening ruimte uitgevoerd teneinde de voorgenomen ingreep te toetsen aan de wetgeving inzake natuurbescherming. De gevolgen van de ingreep in het plangebied voor zowel de soort- als de gebiedsbescherming zijn onderzocht. Uit de quick-scan is het volgende gebleken⁸.

1. Wet Natuurbescherming

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op Natura 2000- gebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.

2. Verordening Ruimte

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

3. Soorten Vogelrichtlijn

Het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouw- en boombewonende vogels. Geschikte bebouwing en bomen ontbreken. Daarnaast gaat er met de ontwikkelingen geen essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten verloren. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Wnb is niet nodig.

Het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten (boerenwaluw), en als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in

⁸ **Ecoresult:** Quick-scan in het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening ruimte, plangebied De Werken, Werkendam, rapportnummer 20180406v01, 16 mei 2018

principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus).

Het advies om buiten het broedseizoen te werken zal worden opgevolgd.

4. *Soorten Habitatrichtlijn*

Potentieel geschikte voor voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegroutes en essentieel functioneel leefgebied van vleermuizen zijn binnen het plangebied afwezig. Aanwezigheid van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige habitatrichtlijnsoorten zijn in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten, geschikt habitat ontbreekt. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Wnb is niet nodig.

5. *Nationaal beschermde soorten*

In het plangebied bestaat geen potentie voor verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied voor nationaal beschermde soorten waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De Wnb wordt niet overtreden.

Het plangebied is potentieel geschikt voor nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, (spits)muizen, gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals egel, (spits)muizen, gewone pad en bruine kikker zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

De zorgplicht wordt in acht genomen.

Conclusie

Er is niet gebleken van strijdigheid met het bepaalde in de Wet natuurbescherming en de Verordening ruimte. De adviezen inzake het werken buiten het broedseizoen en de zorgplicht zullen in acht worden genomen.

De Natuurbeschermingswet en de Verordening Ruimte staan niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Zowel gemeente als provincie kennen een groot belang toe aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden. Door de provincie is een cultuurhistorische waardenkaart ontwikkeld. Op deze kaart valt de projectlocatie onder de aanduiding “Brabant van de klei”.

Het plangebied ligt in het cultuurhistorische landschap “Nieuwe Hollandse Waterlinie”, dat op de cultuurhistorische waardenkaart is aangegeven. Dragende structuren in de regio zijn: de oeverwallen en stroomruggen, de dijken, de verdedigingswerken, de grienden en eendenkooien, de open komgebieden.

De ontwikkelingsstrategieën voor dit cultuurhistorische landschap zijn: 1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio; 2. De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.



In paragraaf 3.2., onder het kopje “Verordening Ruimte” is uiteengezet op welke wijze onderhavig plan rekening houdt met het cultuurhistorisch landschap “Nieuwe Hollandse Waterlinie”. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

De bomen langs De Werken zijn aangemerkt als “historisch groen”. Deze bomen worden door de uitvoering van het plan niet geschaad.

Cultuurhistorische landschappen


Uitsnede: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant
Bron: Noord-brabant.maps.arcgis.com

Gebleken is dat het plan ten aanzien van cultuurhistorie uitvoerbaar is.

Archeologie

Bureau RAAP heeft voor de voormalige gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart is gelijktijdig met het vaststellen van de Nota Archeologie en de Erfgoedverordening vastgesteld als Archeologische beleidskaart. Op deze beleidskaart wordt aangegeven waar (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte.

Voor de aanwezige archeologische (verwachtings)waarden is zijn in het geldende bestemmingsplan bestemmingen “waarde – archeologie” opgenomen met daarin een beschermende regeling voor de archeologische belangen. In paragraaf 1.3 is geconstateerd dat het plangebied niet ligt binnen een archeologische aanduiding.

Gelet op het voorgaande worden de archeologische belangen door de uitvoering van dit project niet geschaad. Nader archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

4.10. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via de Werken. Het hoofdwegennet is bereikbaar via de Sleenwijkse dijk en de Dijkgraaf den Dekkerweg. Het plangebied is daarmee goed ontsloten.

Verkeers aantrekkende werking

Het plan voorziet in de realisatie van één woning, een beregeningsbedrijf en een tuinontwerpbureau. Blijkens de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” is de verkeersgeneratie van een woning in het buitengebied minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersgeneratie van een beregeningsbedrijf ingevolge bovengenoemde publicatie is in te schalen als “bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)”. Per 100 m² bvo is de verkeersgeneratie van een dergelijk bedrijf in het buitengebied minimaal 3,9 en maximaal 5,7 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersgeneratie van een tuinontwerpbureau ingevolge bovengenoemde publicatie is in te schalen als “kantoor zonder baliefunctie”. Per 100 m² bvo is de verkeersgeneratie van een dergelijk bedrijf in het buitengebied minimaal 7,9 en maximaal 9,6 motorvoertuigen per etmaal.

De totale oppervlakte aan aan-huis-gebonden beroepen mag ingevolge de regels niet meer dan 150 m² bedragen. Dit betekent dat bovengenoemde cijfers gereduceerd moeten worden.

Gelet op het voorgaande levert de verkeers aantrekkende werking van het plan geen problemen op.

Parkeren

Blijkens de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” dient in het buitengebied tenminste voorzien te worden in minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaats per woning. De auto's van het gezin worden in de garage gestald.

Voor het beregeningsbedrijf dient ingevolge bovengenoemde publicatie in het buitengebied tenminste voorzien te worden in minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaats gerealiseerd te worden per 100 m² bvo. In de praktijk zal de ondernemer 's morgens vertrekken en 's avonds terugkomen. Het materiaal en de auto worden in de garage geparkeerd.

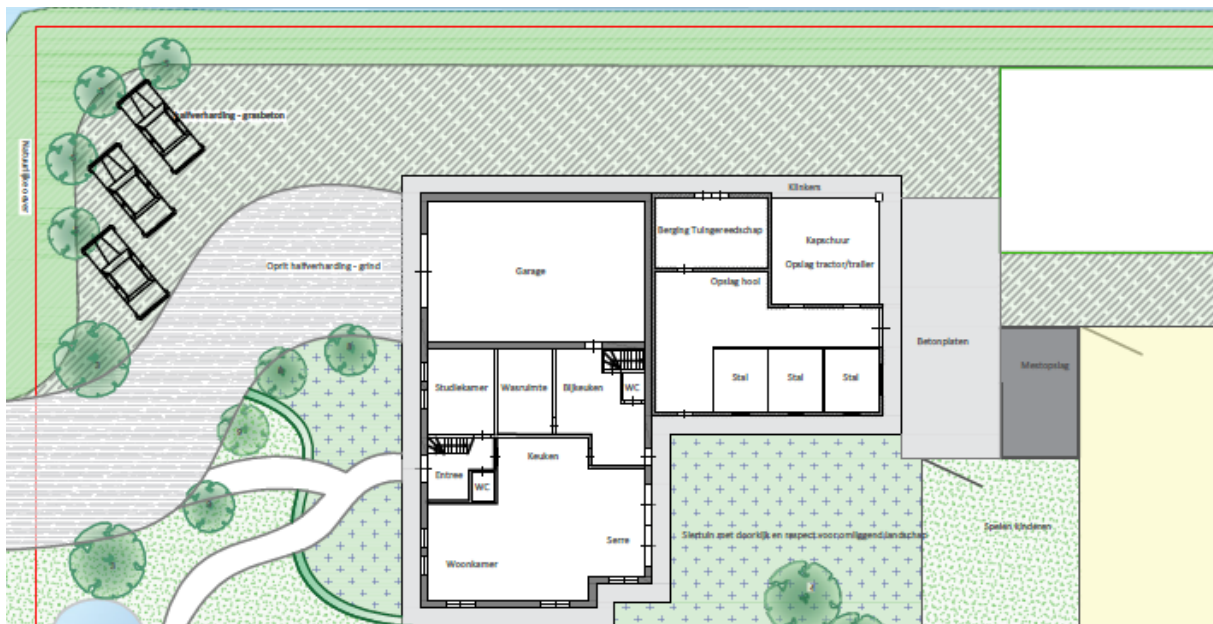
Voor het tuinontwerpbureau dient ingevolge bovengenoemde publicatie in het buitengebied tenminste voorzien te worden in minimaal 2,3 en maximaal 2,8 parkeerplaats gerealiseerd te worden per 100 m² bvo, uitgaande van een kantoor zonder baliefunctie.

De totale oppervlakte aan aan-huis-gebonden beroepen mag ingevolge de regels niet meer dan 150 m² bedragen.

De totale parkeerbehoefte is in onderstaande tabel weergegeven, waarbij voor onderhavig plan een inschatting op basis van de daadwerkelijk te verwachten situatie wordt gemaakt.

	Min	max	reël
woning	2,0	2,8	1 (inpandig)
Beregeningsbedrijf	0,8	1,8	1 (inpandig)
tuinontwerpbureau	2,3	2,8	2

Opgemerkt wordt dat het gaat om een groot erf en dat er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Parkeren zal flexibel plaatsvinden op de halfverharding aan de noordelijke zijde. Op onderstaande afbeelding is bij wijze van voorbeeld aangegeven hoe geparkeerd zou kunnen worden.



Voor auto's is er op het erf ruimschoots parkeergelegenheid voorhanden. Gelet daarop voorziet het plan in ruim voldoende parkeer-gelegenheid op eigen terrein.

4.11. Kabels en leidingen

In de nabijheid van de projectlocatie zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.12. Overige aspecten

Vormvrije mer

Een stedelijk ontwikkelingsproject wordt genoemd op de D-lijst van het besluit mer. Eén woning wordt niet beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject”. Een vormvrije mer is dus niet noodzakelijk.

5. Economische uitvoerbaarheid

De integrale planontwikkeling voor het gehele project komt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. Het plan moet dan ook economisch haalbaar worden geacht.

6. Resultaten van inspraak en overleg

6.1. Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

De gemeente heeft in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg dit voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Rivierenland;

Provincie Noord-Brabant

Op 5 december 2018 heeft de provincie een reactie kenbaar gemaakt naar aanleiding van onderhavig plan. Deze reactie is toegevoegd aan de toelichting als bijlage 8. De provincie heeft de volgende opmerking gemaakt:

“Op blz. 12 van de plantoelichting is aangegeven dat initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte titel zal verwerven voorafgaand aan de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Wij wijzen in dit kader wellicht ten overvloede op artikel 7.8 van de Verordening ruimte, waarin is aangegeven dat voldaan dient te worden aan de daarin opgenomen uitgangspunten en een ruimte-voor-ruimte titel is verkregen vóórafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan”.

Naar aanleiding van deze opmerking is in deze toelichting een integrale toets aan artikel 7.8 opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

6.2. Overleg omwonenden en andere belangstellenden

De omwonenden zijn bij brief van 10 januari 2018 op de hoogte gesteld van het voornemen om in het plangebied een ruimte-voor-ruimtetwoning te bouwen. Deze brief is toegevoegd aan deze toelichting als bijlage 2. Er is door één omwonende aangegeven het niet eens te zijn met deze plannen. Aan de bezwaren is tegemoet gekomen door de bebouwing en de beplanting zodanig te situeren dat deze geen effect zullen hebben. De wijze waarop dit is gedaan, is beschreven in paragraaf 2.2.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2018 voor een periode van drie weken tot en met donderdag 15 november 2018 voor iedereen erin zage gelegen in het gemeentehuis van de voormalige gemeente Werkendam.

Op 8 november 2018 is er vanaf 16:30 uur tot 17:30 uur een inloopbijeenkomst geweest in het gemeentehuis van de voormalige gemeente Werkendam.

De terinzagelegging en de inloopbijeenkomst zijn gepubliceerd in Altenanieuws van donderdag 1 november 2018. Voorts zijn de omwonenden door de gemeente hiervan persoonlijk in kennis gesteld en uitgenodigd.

Van de mogelijkheid tot inspraak is geen gebruik gemaakt. De inloopbijeenkomst is niet bezocht.

7. Juridische plantoelichting

7.1. Algemeen

Bij de vormgeving en inhoud van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Kern Sleeuwijk: Zandpad” en bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan “Sleeuwijk, kern Zandpad” zijn twee ruimte-voor-ruimtewoningen gerealiseerd.

De regels zijn opgebouwd uit 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

In het navolgende wordt kort op de inhoud van deze hoofdstukken ingegaan.

7.2. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk van de regels bevat de inleidende regels. Ten eerste zijn dat de begripsbepalingen in artikel 1. Het tweede artikel bevat de wijze van meten.

7.3. Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan bevat slechts één bestemming: Wonen.

De ligging van de woning is vastgelegd in een bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw (de woning) worden gebouwd, en is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. Voor ruimte-voor-ruimtewoningen geldt geen maximale inhoudsmaat, ook niet als deze gelegen zijn in het buitengebied. Daarom is in dit bestemmingsplan voor de woning geen maximale inhoudsmaat opgenomen.

Conform het bestemmingsplan “Kern Sleeuwijk: Zandpad” is de goothoogte van het hoofdgebouw bepaald op 4,5 meter, en de bouwhoogte op 10 meter. De oppervlakte van de bijgebouwen buiten het bouwvlak is – conform bovengenoemd bestemmingsplan, bepaald op 150 m².

Het is niet toegestaan ondergronds te bouwen (artikel 3.2.2. onder f). Artikel 3.3.3 bevat de mogelijkheid om hiervan af te wijken. Een belangrijke voorwaarde is dat voorafgaand aan het verlenen van de vergunning overleg wordt gevoerd met de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of de betreffende werkzaamheden geen nadelige invloed hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding

Bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Voor het realiseren van erkers kan onder voorwaarden worden afgeweken van deze regel. Eveneens is in het plan een afwijkmogelijkheid opgenomen om bijgebouwen gelijk met de voorgevellijn te kunnen realiseren. Ook hiervoor gelden bepaalde voorwaarden. Door de genoemde hoogte- en situeringsregels wordt de ondergeschiktheid van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw gewaarborgd.

De woning en de bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis in de vorm van een tuinontwerp- en beregeningsbedrijf. Voor dit beroep en/of bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven. Er mag maximaal 150 m² vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen hiervoor worden gebruikt. Uitsluitend beroepen en/of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Horeca en detailhandel zijn niet mogelijk, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, in direct verband met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

Voorts mag het beroep of bedrijf uitsluitend worden uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van de woning is.

Een ander beroep of bedrijf aan huis kan worden toegestaan na een afwijking onder voorwaarden via een omgevingsvergunning.

De regels bevatten een afwijkingsbevoegdheid om in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen een bed en breakfast mogelijk te maken. Voor de toepassing van deze bevoegdheid gelden onder andere restricties ten aanzien van de oppervlakte van deze voorziening en het aantal gasten in deze voorziening. Tevens mag de voorziening geen hinder en/of parkeer- en verkeersoverlast tot gevolg hebben. De verschillende voorwaarden zijn gebaseerd op het gemeentelijke beleid ten aanzien van bed en breakfast-voorzieningen.

De bestemming Wonen bevat een wijzigingsbevoegdheid om de situering of de vorm van het bouwvlak te veranderen. Bij toepassing van deze bevoegdheid moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is aantal voorwaarden aan het toepassen van de bevoegdheid verbonden.

7.4. Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Ten eerste betreft dat de antidubbelregel in artikel 4.

Artikel 5 bevat de algemene bouwregels. Het gaat om de regels voor bestaande en afwijkende maatvoering en situering (artikel 5.1). In artikel 5.2 een bevoegdheid opgenomen voor het bevoegd gezag om nadere eisen te stellen ten aanzien de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, wanneer dit noodzakelijk is in verband de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de verkeersveiligheid. Artikel 5.3. bevat de parkeerregeling, die inhoudt dat voldaan dient te worden aan de parkeernorm zoals neergelegd in de CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012).

Artikel 6.1 bevat de algemene gebruiksregels. Artikel 6.2 bepaalt dat de parkeervoorzieningen zodanig gehandhaafd worden, dat voldaan wordt aan de CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012). Artikel 6.3 bevat de voorwaardelijke verplichting, dat het beplantingsplan in stand wordt gehouden.

Artikel 7.2 bevat de algemene aanduidingsregels. Dit zijn:

- de aanduiding 'overige zone - rivierenlandschap-overslaggronden';
- de aanduiding 'overige zone - waarde cultuurhistorie - erfgoed NHW' (Nieuwe Hollandse Waterlinie);
- de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2'. De vrijwaringszone (vrijwaringszone dijk 2) heeft slechts een attentiefunctie. Ten behoeve van deze buitenbeschermingszone is het ondergronds bouwen alleen toegestaan na afwijking van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning wordt overleg gevoerd met de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of de betreffende werkzaamheden geen nadelige invloed hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding

In artikel 8 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;
- het bouwen van bouwwerken voor kleinschalige nutsvoorzieningen;
- het gebruik van een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk behorend bij een woning als afhankelijke woonruimte (mantelzorg)

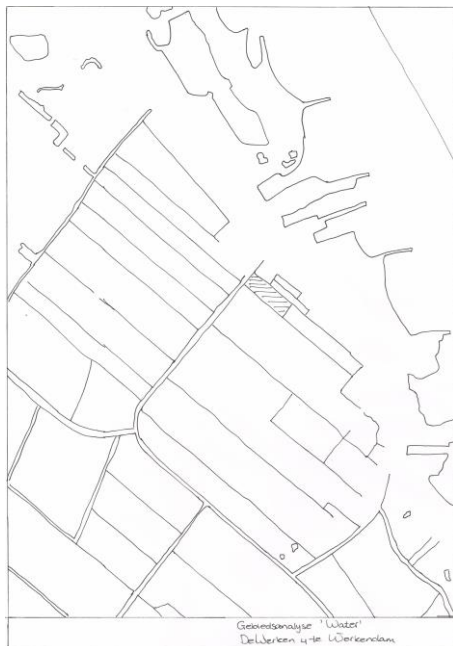
De overgangsregels in artikel 9 betreffen de verplichte overgangsregels voor bouwen en gebruik zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 10 bevat de slotbepaling met de naam van het bestemmingsplan en de datum van vaststelling.

Bijlage 1 Gebiedsanalyse

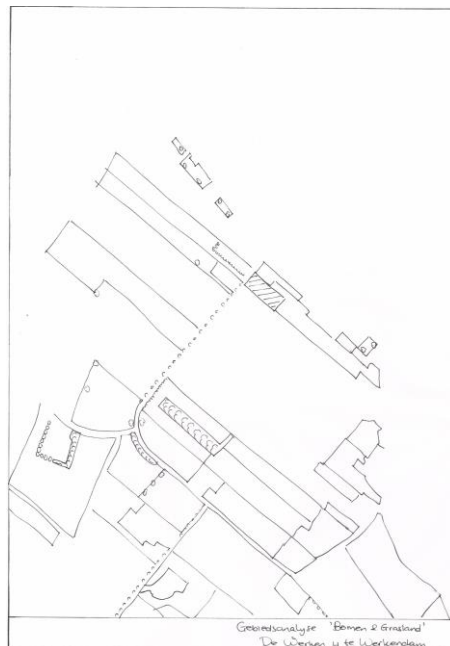


Abiotische eigenschappen



Watergangen in het gebied

Biotische eigenschappen



Beplanting en grasland

Antropogene eigenschappen



Bebouwing



Infrastructuur verharde wegen