



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Kern Werkendam: Amerscamp (ong.)

Gemeente Altena

Datum: 1 februari 2022

Projectnummer: 190179

ID: NL.IMRO.1959.WerBP060WerAmerOng-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Bodem	18
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Water	26
4.8	Natuur	30
4.9	Archeologie	32
4.10	Cultuurhistorie	33
4.11	Verkeer en parkeren	34
5	Wijze van bestemmen	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 4: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 7: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 8: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 9: Digitale watertoets
- Bijlage 10: Quick scan natuur
- Bijlage 11: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 12: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 13: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 14: Verslag informatieavond
- Bijlage 15: Nota van zienswijzen

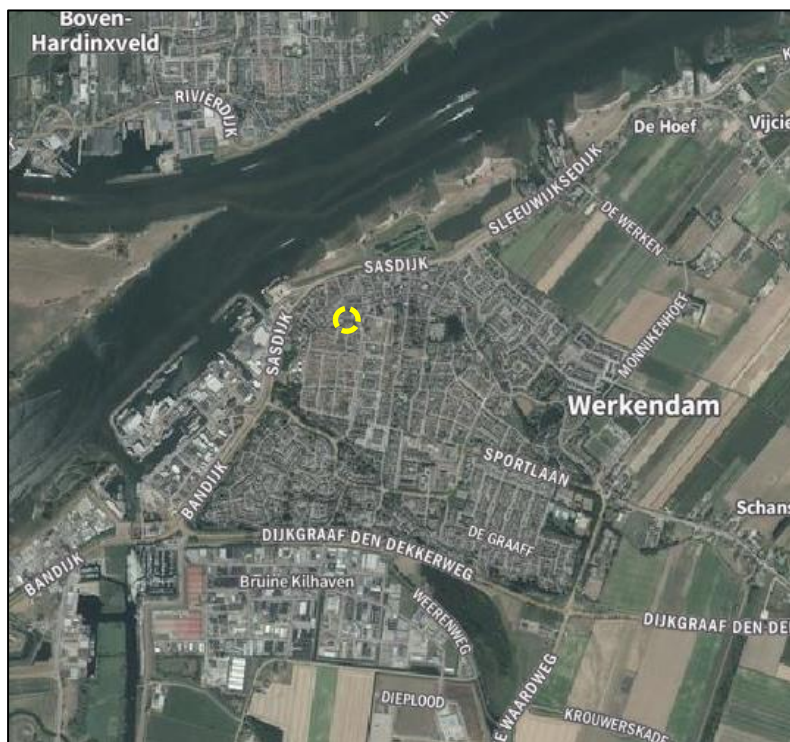
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Werkendam' in 2015 was reeds bekend dat diverse eigenaren op de hoek Plein-Hoogstraat-Amerscamp het voornemen hadden om ter plaatse een herontwikkeling tot stand te brengen in de vorm van een combinatie van detailhandel met wonen. Hier is in het bestemmingsplan destijds deels op ingespeeld door enkele panden aan de Hoogstraat en Amerscamp te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Het voornemen bestaat nu om de beoogde herontwikkeling tot stand te brengen, maar daarbij ook een herontwikkeling aan het Plein mogelijk te maken. De panden op de hoek Hoogstraat-Plein en hoek Amerscamp-Plein blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is ontoereikend om de beoogde herontwikkeling te kunnen realiseren. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrum van de kern Werkendam behorende bij de gemeente Altena in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied bestaat uit de adressen Plein 4, Plein 4A, Plein 8, Hoogstraat 107 en Hoogstraat 107A. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



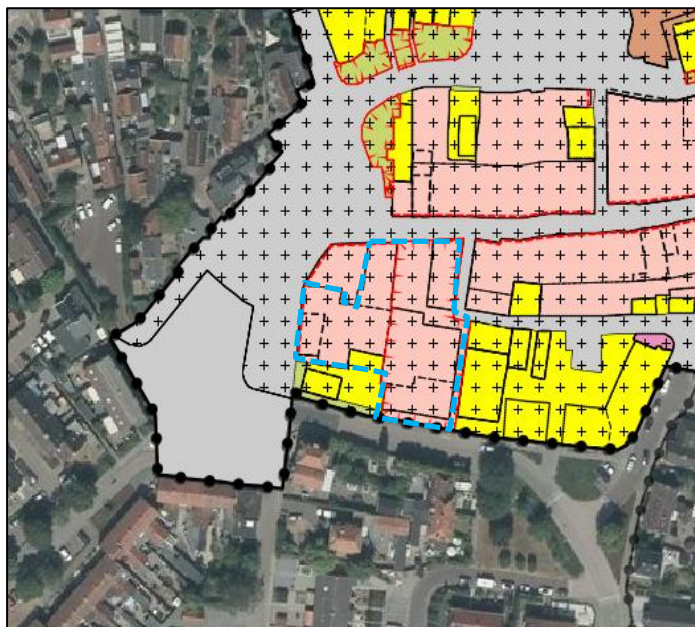
Globale ligging plangebied (in geel weergegeven) in relatie tot de kern Werkendam (Bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing plangebied bij benadering (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

De huidige juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Werkendam' (vastgesteld op 26 mei 2015) en 'Paraplubestemming wonen' (vastgesteld op 19 november 2019). In de hierna weergegeven afbeelding is voor het plangebied een weergave van de juridisch-planologische situatie opgenomen op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Werkendam'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Werkendam' met daarop de globale begrenzing van het plangebied in blauw weergegeven (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Het plangebied heeft momenteel grotendeels de bestemming 'Centrum - 1', waarbinnen detailhandel, horeca in categorie 1 t/m 3a, dienstverlening en wonen op de verdiepingen zijn toegestaan. Voor een deel van de gronden aan het Plein geldt eveneens de aanduiding 'wonen' waardoor wonen op de begane grond ook is toegestaan. Gebouwen mogen enkel binnen een bouwvlak worden gebouwd en moeten voldoen aan de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte. Verder zijn ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (verkoopruimten en balieruimten) uitsluitend op de begane grond toegestaan en moeten deze met de hoofdentree gesitueerd worden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'. De oostelijke helft van het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de bestemming 'Centrum - 1', onder voorwaarden, te wijzigen in 'Wonen'. Tot slot gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie', ter bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische, cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

Het 'Paraplubestemmingsplan wonen' voorziet in een eenduidige regeling ten aanzien van diverse begrippen met betrekking tot wonen voor de gehele gemeente Altena.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om binnen het gehele plangebied woningen op de begane grond mogelijk te maken. Ook de deels geldende wijzigingsbevoegdheid is ontoereikend om de herontwikkeling te kunnen realiseren. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend document betreft de toelichting van de benodigde bestemmingsplanherziening.

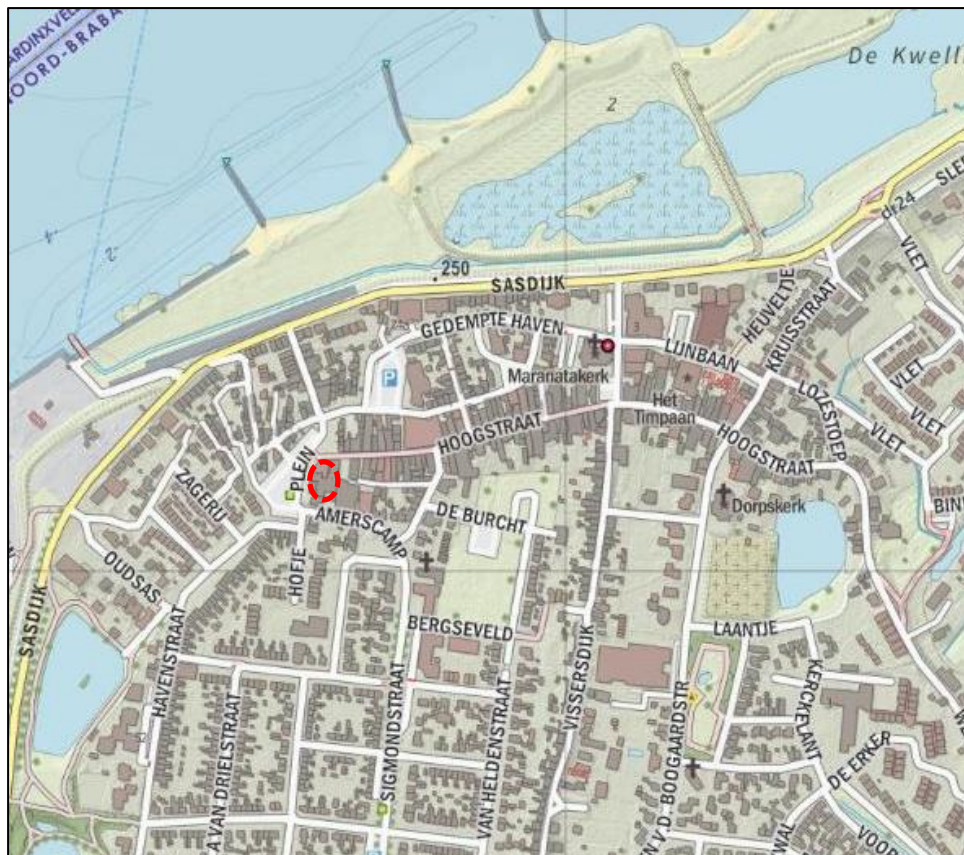
1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het centrum van Werkendam. Het bebouwingslint van de Hoogstraat vormt de ruggengraat van het centrum. Het betreft een winkelstraat met ontmoetingsfunctie die als het hart van het Werkendamse centrum functioneert. Functies op het gebied van detailhandel, dienstverlening, horeca en dergelijke domineren het straatbeeld van de Hoogstraat, waarbij op de verdiepingen vaak een combinatie wordt gemaakt met wonen. De weg loopt vanaf de Kerkstraat tot aan het Plein en kent een smal straatprofiel met een vrij stenig karakter waarbinnen voetgangers en fietsers de hoofdgebruikers betreffen. De Hoogstraat (met in het verlengde de Werkensedijk), de Merwestraat / Vissersdijk en de Kruisstraat / Kerkstraat worden als waardevolle cultuurhistorische lijnelementen gezien. Het Plein vormt één van de entrees naar de kern van het centrumgebied aan de Hoogstraat en is een belangrijk bronpunt van parkeervoorzieningen. De Amerscamp en omgeving maken onderdeel uit van de woonkern. De bebouwing heeft een intensief karakter bestaande uit veelal twee of drie bouwlagen, waarbij sprake is van een divers beeld aan kapconstructies, kleurgebruik, materialisatie en detaillering. Dit maakt dat de Hoogstraat en haar omgeving gezien worden als een typisch voorbeeld van een centrum dorps omgeving. De onderstaande afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal in rood weergegeven)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Het plangebied zelf bestaat uit de adressen Plein 4, Plein 4A, Plein 8, Hoogstraat 107 en Hoogstraat 107A. Het woonhuis aan het Plein 9 maakt geen onderdeel uit van het plangebied, evenals de bebouwing behorende bij het Plein 5, 6 en 6A waar onder meer Univé gehuisvest is. De navolgende afbeeldingen bevatten een impressie van de huidige situatie ter hoogte van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied ter hoogte van de Hoogstraat (boven), het Plein (midden) en de Amerscamp (onder) (Bron: Google Maps).

Diverse panden in het plangebied hebben inmiddels hun (detailhandels)functie verloren en zijn in onbruik geraakt. Dit komt gedeeltelijk ook tot uiting in de ruimtelijke uitstraling van het gebied. Daarom bestaat al diverse jaren de wens om de ruimtelijk-functionele situatie ter plaatse te verbeteren. Eigenaren hebben daartoe aangegeven een herontwikkeling te beogen waarbij sprake is van een detailhandelsfunctie in combinatie met een appartementengebouw. Gedacht werd om aan de Hoogstraat de begane grond in te vullen met (winkel)voorzieningen in combinatie met wonen op de verdiepingen. Aan de Amerscamp werd een volledige woonfunctie beoogd. Het gaat

om bebouwing met een maximale hoogte van 3 lagen met kap. In het bestemmingsplan 'Centrum Werkendam' is hierop ingespeeld door de gronden te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat nu om de beoogde herontwikkeling tot stand te brengen, maar daarbij ook het adres Plein 8 te betrekken, dat buiten de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid ligt. De panden op de hoek Hoogstraat-Plein en hoek Amerscamp-Plein blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd. In lijn met het gedachtegoed van de wijzigingsbevoegdheid is aan de zijde van de Hoogstraat een commerciële plint van maximaal 300 m² bvo op de begane grond beoogd voor functies op het gebied van dienstverlening, detailhandel en horeca. Op de eerste en tweede verdieping zijn vervolgens woningen opgenomen. Zo blijft de Hoogstraat de ruggengraat van het centrum van Werkendam. Aan de zijde van de Amerscamp en het Plein zijn woningen op zowel de begane grond als de verdiepingen beoogd. Enkel aan de zijde van de Amerscamp is dat tot en met de derde verdieping. Het parkeren is achter de nieuwbouw voorzien, waarbij de toegang via de Amerscamp wordt geregeld. Het dak van de parkeervoorziening (parkeren op maaiveld) wordt groen ingericht als tuin voor de toekomstige bewoners.



Impressie bouwplan plangebied met daarop de beoogde inrichting van de begane grond (linksboven), eerste verdieping (rechtsboven), tweede verdieping (linksonder) en derde verdieping (rechtsonder) (Bron: Kolpa architecten).

De bestaande rooilijnen worden rondom het plangebied gerespecteerd en doorgezet in de beoogde herontwikkeling. Naast de commerciële plint aan de Hoogstraat wordt in de herontwikkeling rekening gehouden met maximaal 27 woningen. In de plannen wordt voorsnóg uitgegaan van woningen variërend qua grootte tussen de 60 m² en 115 m². Alle woningen op de verdiepingen zijn bereikbaar via een lift. Zo is sprake van een levensloopbestendig karakter en kan gesteld worden dat de woningen geschikt zijn voor de ouderendoelgroep. Gelet op de grootte van de woningen zal ook de startersdoelgroep zich waarschijnlijk aangetrokken voelen tot de woningen. Met de beoogde diversiteit aan onder andere kapconstructies, kleurgebruik en materialisering wordt het centrum dorpse karakter met de beoogde herontwikkeling verder doorgezet. Al met al wordt zo de ter plaatse wenselijke ruimtelijke-functionele kwaliteitsimpuls met voorliggend plan gerealiseerd. De navolgende afbeeldingen laten een impressie zien van de beoogde situatie.



Impressie beoogde situatie Hoogstraat-Plein (Bron: Kolpa architecten).



Impressie beoogde situatie Plein-Amerscamp (Bron: Kolpa architecten).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan niet worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toetsing

Met voorliggende herontwikkeling wordt een deel van het centrum van Werkendam voorzien van een kwaliteitsimpuls, passend binnen de stedenbouwkundige en functionele kenmerken van (de omgeving van) het plangebied. Zo wordt de omgevingskwaliteit ter plaatse verbeterd. Tevens is de herontwikkeling voorzien in bestaand stedelijk gebied, waardoor aangesloten wordt bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en is met de combinatie van wonen met voorzieningen ook sprake van meervoudig ruimtegebruik. Ook levert de herontwikkeling een bijdrage aan de verduurzaming van de bebouwde omgeving door uit te gaan van een gasloze ontwikkeling met ruimte voor een groen dak. Zo sluit deze herontwikkeling aan bij de ambities en kernwaarden uit de Brabantse Omgevingsvisie.

¹ SAB (2021). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Werkendam – Hoogstraat e.o. Projectnummer: 190179. 24 november 2021.

3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toetsing

In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Aangezien de herontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ook wordt de ontwikkeling ingepast in de bestaande ruimtelijke structuren en sluit het aan op de aard, schaal en maat van haar omgeving. Zo wordt rekening gehouden met de verschillende waarden in het plangebied en haar omgeving. Tot slot geldt dat een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van meerwaardecreatie: niet alleen wordt het centrum van Werkendam voorzien van een leefbaarheids- en kwaliteitsimpuls, ook wordt voorzien in duurzaamheidsimpuls door oude panden op gas in te wisselen voor nieuwbouw zonder gasaansluiting en ruimte te bieden voor een groen dak.

Meer specifiek geldt voor deze ontwikkeling dat voldoen moet worden aan de regels op het gebied van 'duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 3.42). Dit betekent dat de ontwikkeling moet passen binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen moet zijn. Dit laatste betekent dat de ontwikkeling voldoet aan de volgende principes:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Al eerder is gemotiveerd dat met de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls wordt bereikt binnen bestaand stedelijk gebied. Zo blijft het centrum van Werkendam een aantrekkelijk en goed functionerend gebied. In de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat de woningen passen binnen de regionale afspraken ten tijde van vaststelling van de regionale woonagenda. Tevens wordt met het plan ook een gasloze ontwikkeling mogelijk gemaakt en is er door middel van een binnentuin op het dak van de beoogde parkeervoorziening ruimte voor vergroening in het plangebied. Zo wordt ook op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptie een bijdrage geleverd. Al met al wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de regels uit de Interim omgevingsverordening.

Conclusie

Voorgenomen plan is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

De 19 gemeenten in West-Brabant hebben een gezamenlijke ruimtelijke visie voor de regio opgesteld met als titel 'Een hecht netwerk in de tuin van de delta'. De visie is een samenwerkingsprogramma van overheden. De visie heeft geen formele juridische status, maar dient te worden beschouwd als een richtinggevend denkkader en kan als leidraad worden gebruikt bij het opstellen van gemeentelijke structuurvisies en uitvoeringsplannen.

De visie ziet de regio West-Brabant als een aantrekkelijke woonregio die zich actief openstelt voor nieuwe bewoners. De aantrekkelijkheid van het wonen wordt onder andere gevormd door de variëteit van dorpse karakters en de diversiteit van de aanwezige steden. Woningbouwontwikkelingen moeten anticiperen op de verwachte demografische ontwikkelingen in de regio. Dit geldt niet alleen vanuit kwantitatief opzicht, ook kwalitatief gezien moeten ontwikkelingen aansluiten bij de woonwensen. Naast een beperkte groei in uitleglocaties wordt ingezet op binnenstedelijke inbreiding en vervangende nieuwbouw. Ten aanzien van voorzieningen zet de regio in op een zorgvuldige spreiding en goede bereikbaarheid van deze functies. Als gevolg van demografische ontwikkelingen verliezen veel dorpen hun basisvoorzieningen. Belangrijk is dan ook om de spreiding van voorzieningen te optimaliseren, een betere lokale bereikbaarheid te organiseren en maatwerkoplossingen per kern te vinden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningbouw op een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie in het centrum van Werkendam. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) volgt dat het plan aansluit op de demografische ontwikkelingen en behoefte binnen Altena. Ook zorgt de realisatie van

de commerciële plint voor het leveren van een bijdrage aan het functioneren van het centrum van Werkendam. Daarmee sluit voorliggend plan aan op de ambities van de regionale visie.

3.3.2 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk voor het Land van Heusden en Altena een (ruimtelijke) structuurvisie opgesteld. De structuurvisie legt voor de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025. De structuurvisie gaat in op een vijftal thema's:

- 1 Wonen.
- 2 Voorzieningen.
- 3 Economie.
- 4 Omgeving en eigenheid.
- 5 Verkeer en mobiliteit.

Toetsing

Ten aanzien van wonen heeft de structuurvisie een tweetal prioriteiten geformuleerd:

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

Daarnaast bevat de visie een toetsingskader voor woningbouwplannen in de kernen. Woningbouwplannen worden aan een aantal criteria getoetst:

- De bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad in de dorpen.
- De bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek (doorstroming, terugkeer oud inwoners) in de dorpen.
- De bijdrage aan gewenste stimulering van prioritaire doelgroepen (starters / jonge gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen van senioren).
- De bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen.
- De wijze waarop rekening is gehouden met duurzaamheidsaspecten (energie, klimaat, materiaalgebruik, parkeren, waterhuishoudkundige aspecten en milieuaspecten).
- De wijze waarop rekening gehouden is met (hoog)waterveiligheid.
- De verhouding bebouwing en openbare ruimte (recreatie, spelen, groene ruimte).

Aangezien de voorgenomen herontwikkeling binnen dit plan voorziet in woningen met een grootte variërend tussen de 60 m² en 115 m² zal voornamelijk ingespeeld worden op de woonbehoefte van kleinere huishoudensgroepen, zoals starters en senioren. Tevens zorgt de aanwezigheid van een lift in het plangebied voor een levensloopbestendig karakter. Ook blijkt uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dat het plan voorziet in een behoefte. Zo draagt dit plan bij aan het realiseren van onder andere de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad en de woonbehoefte van prioritaire doelgroepen. Daarbij blijft het centrum dorpse karakter van het plangebied overeind. Dit maakt dat de woningbouwontwikkeling positief 'scoort' ten opzichte van het gestelde toetsingskader voor woningbouwplannen in de kernen.

Ook zet de structuurvisie in op het veiligstellen van het aanbod basisfuncties in de kernen. Dit betekent niet dat alle functies fysiek in de iedere kern aanwezig hoeven te zijn, maar dat deze in ieder geval voor alle kernen bereikbaar moeten blijven. Ook vanuit het oogpunt van leefbaarheid. Er worden kansen gezien om voorzieningen te clusteren om zo het draagvlak van deze functies te vergroten. Zo wordt het ook mogelijk om sterke, levensvatbare detailhandelsgebieden te realiseren. Met de herontwikkeling wordt een aantal leegstaande panden voor publieksfuncties herontwikkeld en wordt een kleine nieuwe commerciële plint gerealiseerd. Zo blijft de publieksfunctie van de Hoogstraat als ruggengraat van het centrum van Werkendam gehandhaafd en wordt een bijdrage geleverd aan een toekomstbestendig karakter van het detailhandelsgebied. De ontwikkeling uit dit plan past dan ook binnen de kaders en doelstellingen van de structuurvisie voor het Land van Heusden en Altena.

3.3.3 Detailhandelsvisie Land van Heusden en Altena

De detailhandelsvisie voor het Land van Heusden en Altena uit 2011 is in 2015 geactualiseerd aan de hand van de huidige ontwikkelingen in de detailhandelssector. Het hoofddoel van deze visie is: *'Het bieden van een zo goed mogelijke consumentenverzorging voor de inwoners van het Land van Heusden en Altena en een sterk ondernemersklimaat voor ondernemers waarbij een rendabele exploitatie van de winkels mogelijk is met perspectief voor de langere termijn'*. Deze is vertaald in de volgende ambities:

- Het streven naar zoveel mogelijk behoud van de fijnmazige voorzieningenstructuur.
- Streven naar een duurzame voorzieningenstructuur, bestaande uit, ook op de langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende detailhandelsgebieden.
- Het bieden van een goed ondernemersklimaat door het faciliteren van ondernemersinitiatieven die inspelen op de dynamiek in de detailhandelssector.

Toetsing

Binnen de gemeente Altena vormt enkel het centrum van Werkendam een recreatieve winkelfunctie. De overige kernen hebben een detailhandelsstructuur dat zich richt op de dagelijkse voorzieningen. De detailhandelsvisie omschrijft dat onderzocht is dat de distributieve uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen/supermarkten vrijwel nihil is. De gemeenten streven dan ook naar het behouden van het bestaande (supermarkt)aanbod in de kernen zodat op een acceptabele afstand dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn en de leefbaarheid binnen de kernen overeind blijft. Nieuwe ontwikkelingen buiten winkelconcentratiegebieden zijn enkel toegestaan zolang dit geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande detailhandelsstructuur. Onderdeel van voorliggend plan is de realisatie van een kleine commerciële plint aan de Hoogstraat. Het gaat om maximaal 300 m² bvo. Met deze commerciële plint blijft de Hoogstraat haar publieksfunctie als ruggengraat van het centrum van Werkendam behouden. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de detailhandelsvisie.

3.3.4 Woonvisie 2021-2025 Gemeente Altena

De gemeente Altena heeft een Woonvisie opgesteld voor de periode 2021-2025. In deze woonvisie zijn de volgende hoofdthema's vastgesteld:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit: kwantiteit en kwaliteit;
- Betaalbaar wonen: sociale huur, middeninkomens;

- Kwaliteit bestaande voorraad op peil: verduurzaming, levensloopgeschikt;
- Wonen met zorg: ouderen, mensen met verstandelijke beperking, maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek, prettige woonomgeving;
- Leefbare en vitale kernen: voldoende draagkracht, vitaliteit, groene woonomgeving;
- Bijzondere doelgroepen: spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders.

Toetsing

De woonvisie voor de gemeente Altena zet in op het bouwen voor de lokale behoefte. Daarbinnen moet vooral rekening worden gehouden met een toename van het aantal kleine huishoudens en de ouder wordende bevolking. Met het levensloopbestendige programma in de vorm van kleinschalige appartementen zullen voornamelijk de kleinere huishoudens in de vorm van starters en senioren worden aangesproken. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) heeft aangetoond dat voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het marktgebied. Bovendien voorziet het plan ter plaatse in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en wordt het plan ruimtelijk ingepast in de bestaande structuren en wordt qua maat en schaal aangesloten op de bebouwing in de omgeving. Zo wordt met de herontwikkeling aangesloten op diverse ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

Voorgenomen plan is in lijn met de ambities uit het regionaal en gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 27 woningen én maximaal 300 m² bvo aan commerciële functies (horeca, detailhandel en dienstverlening) binnen de bebouwde kom van Werkendam. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 0,2 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

² SAB (2021). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Centrum Werkendam: Hoogstraat e.o.
Projectnummer: 190179. 24 november 2021.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied is een verkennend en naderbodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat:

- de bodem in het plangebied in de bovengrond in wisselende mate puin bevat;
- ter plaatse van boring 02 licht tot sterk verhoogde gehalten lood, zink en PAK zijn aangetroffen;
- ter plaatse van boring 07 licht tot sterk verhoogde gehalten lood zijn aangetroffen;
- ter plaatse van de ondergrondse tanks in het plangebied in zowel de grond als het grondwater geen verhoogde gehalten minerale olie en/of vluchtige aromaten zijn aangetroffen;
- het grondwater (plaatselijk) licht verontreinigd is met molybdeen en barium;
- de grond niet asbesthoudend is;
- de hypothese dat de locaties van de ondergrondse tanks verdacht zijn op het voorkomen van minerale olie verworpen dient te worden;
- de hypothese dat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest verworpen dient te worden;
- de hypothese dat de rest van de locatie onverdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging verworpen dient te worden.

Op basis van deze onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat nader onderzoek moet worden uitgevoerd om de ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen met lood, zink en PAK inzichtelijk te krijgen. Uit dit nader bodemonderzoek⁴ blijkt dat circa 90 m³ grond sterk verontreinigd is met lood en zink. Verder komt op de rest van de locatie de verontreiniging heterogeen voor, maar zijn er geen sterk verhoogde gehalten aangetroffen. Het grootste deel van de boringen voldoet aan klasse industrie. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik en dat de aanwezige verontreiniging, voordat er werkzaamheden kunnen plaatsvinden, gesaneerd dient te worden.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten geldt dat sprake is van een saneringsopgave in het plangebied. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een beschikking aanwezig te zijn vanuit de provincie, waaruit blijkt dat het doeleinde van de sanering is behaald. Met inachtneming van deze uitgangspunten vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

³ De Klinker Milieu (2020). Verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707 Plein e.o. Werkendam. Rapportnummer: K200041.12 maart 2020.

⁴ De Klinker Milieu (2021). Nader bodemonderzoek Centrumplan Werkendam. Rapportnummer: K203471. 26 oktober 2021.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies (woningen). Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd om de geluidbelastingen van omliggende wegen op het plangebied inzichtelijk te krijgen. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Sasdijk (50 km/uur) bedraagt maximaal 34 dB inclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB) wordt niet overschreden. Er wordt daarmee voldaan aan de Wgh.
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Sigmondstraat (50 km/uur) bedraagt maximaal 44 dB inclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB) wordt niet overschreden. Er wordt daarmee voldaan aan de Wgh.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Sigmondstraat bedraagt maximaal 50 dB inclusief aftrek 110g Wgh. Dit is hoger dan de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB), maar lager dan de gehanteerde maximale ontheffingswaarde (63 dB).
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Amerscamp/Plein bedraagt maximaal 58 dB inclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder. Dit is hoger dan de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB), maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB).
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar zijn niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard.
- Een hogere grenswaarde aanvraag voor de Sigmondstraat (30 km/uur) en Amerscamp/Plein is niet van toepassing aangezien dit volgens de Wet geluidhinder geen gezoneerde wegen zijn.
- Als gevolg van de 30 km/uur wegen Nieuweweg en Gedempte Haven wordt de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB niet overschreden. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Rekening houdend met het Bouwbesluit 2012 dient de gevelwering, op basis van een goede ruimtelijke ordening, ten minste 30 dB te bedragen. In een aanvullend onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen worden bepaald. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

⁵ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoogstraat, Werkendam. Projectnummer: 190179. 15 januari 2020.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Door SAB is een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd⁶. Uit deze quick scan volgt dat voorliggend plan met de realisatie van maximaal 300 m² aan commerciële plint en 27 woningen en de in paragraaf 4.11 geconstateerde verkeersafname 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

⁶ SAB (2021). Quick scan luchtkwaliteit Hoogstraat Werkendam. Kenmerk: 190179. 24 november 2021.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd⁷. Uit deze quick scan volgt dat in de directe omgeving een mix aan functies is terug te vinden (wonen, detailhandel en andere voorzieningen). Tevens voorziet het plan zelf in een gemengde ontwikkeling. Daarom is de omgeving van het plangebied te typeren als 'gemengd gebied'. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen en een commerciële plint, wordt op basis van de VNG-brochure geconstateerd dat sprake is van zowel een milieuhinderveroorzakende als een nieuwe milieugevoelige ontwikkeling.

Externe werking (milieuhinderveroorzakend)

In de voorziene herontwikkeling binnen dit plan wordt ruimte geboden voor woningen en commerciële functies. Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging, zoals bij stadscentra en (delen) van woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid, kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven of naast bedrijvigheid. In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden, maar wordt gewerkt met een drietal categorieën van activiteiten. Het gaat om de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangegeven.

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, is in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels opgenomen. Deze is gebaseerd op bijlage 4 van de VNG-brochure en specifiek gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat binnen dit bestemmingsplan ervoor gekozen is om enkel een aantal activiteiten binnen de categorieën A en B toe te staan. Deze activiteiten zijn weinig milieubelastend en met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit dan wel met een bouwkundige afscheiding is er geen sprake van een belemmering voor woningen in en rondom het

⁷ SAB (2020). Quick scan bedrijven en milieuzonering Hoogstraat Werkendam. Kenmerk: 190179. 7 januari 2020.

plangebied ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure zal dit bij een concreet bouwplan nader beoordeeld worden.

Interne werking (milieugevoelig)

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling volgt uit de quick scan dat voor de meeste omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Enkel voor de gronden, direct ten oosten van het plangebied, geldt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand voor gevaar. Aangezien de ter plaatse aanwezige functie veiligheidsrisico's op basis van de geldende wet- en regelgeving binnen het eigen terrein dient op te lossen is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van het plangebied en wordt (de eigenaar van) de hinderveroorzakende gronden niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden. Nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering is hiermee niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Door SAB is daarom een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁸. In de quick scan is met behulp van de risicokaart geïnventariseerd of het plangebied binnen een plaatsgebonden risicocontour, een plasbrandaandachtgebied en/of het invloedsgebied ligt van zowel stationaire als mobiele risicobronnen ligt. Uit de quick scan volgt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} of een plasbrandaandachtgebied van een risicobron ligt. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen. Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Spoorlijn Kijfhoek - Betuweroute Meteren;
- Vaarroute Westerschelde - Rijn;
- Vaarroute Rotterdam - Duitsland.

Het plangebied bevindt zich ten aanzien van alle risicobronnen buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij rampplek is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Het betreffen hier bestaande vaarroutes en een bestaande spoorlijn met daarom heen reeds bestaande kwetsbare objecten. Daarmee kan worden ver-

⁸ SAB (2020). Quick scan externe veiligheid Hoogstraat Werkendam. 6 januari 2020.

wacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is. Tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn. Voor een ramp of ongeval op het water geldt dat de bestrijding in principe lastiger is dan een ongeval op het vasteland. Geacht wordt dat de regio hierop voorbereid is.

– Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan snel via de Amerscamp, Sigmondstraat, Sportlaan en Raadhuislaan de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 10 minuten aanwezig kan zijn. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit. Op dit punt dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op de weg en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwings Alarmerings Systeem (WAS) palen. Voor de commerciële plint geldt ten slotte dat BHV onderdeel uitmaakt van de alarmering van personen in de ontwikkellocatie.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat zal worden voorzien in voldoende vluchtroutes.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Midden en West Brabant heeft aangegeven dat in voorliggende situatie kan volstaan met het standaard advies. De aanwezige bluswatervoorzieningen zijn toereikend en voor de bereikbaarheid zijn er geen nadere voorwaarden van toepassing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, watervei-

ligheid, klimaat en gezondheid. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Hierbij staat het PMWP voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Beleid Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap heeft het zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem als missie. Op het gebied van waterveiligheid hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Tevens zet het waterschap in op voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Tenslotte streeft het waterschap naar een duurzame en doelmatige inrichting van de waterketen en het beheer.

Beleid Gemeente Altena – Beleidsvisie riolering en water

Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot gemeente Altena hebben de gemeenten een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water opgesteld. De visie vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP), zoals nu nog voortkomt uit de Wet Milieubeheer.

In de beleidsvisie 'riolering en water' worden voor nieuwbouwlocaties in de gemeente Altena belangrijke hydrologische uitgangspunten geformuleerd. In relatie tot het plangebied zijn daarbij de volgende uitgangspunten van belang:

- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
 - Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m².
 - Zijn de percelen groter dan 600 m², dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak.
- Verhard oppervlak van openbare verharding dient te worden berekend op basis van ontwerptekeningen of er dient een percentage te worden gehanteerd van het bruto oppervlak van de gehele wijk;

- De hoeveelheid aan te leggen water dient te worden berekend op basis van 30 cm peilstijging bij een bui van eens per 10 jaar (plus 10% vanwege klimaatontwikkeling) en/of een peilstijging tot maaiveld bij een bui van eens per 100 jaar (plus 10%). Hierbij is 10% de minimumeis van het waterschap. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een reservering van 20%;
- Rioolstelsels in uitbreidingswijken worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de erf-grens;
- Nieuwe rioolstelsels worden berekend op minimaal een bui 09 (eens in de vijf jaar). Voor beheersing op maaiveldniveau moet een doorkijk gemaakt worden met een bui van 75 mm in 60 minuten. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en het beperken van overlast bij extreme buien;
- Het vloerpeil van woningen dient minimaal 30 cm boven het peil van de as van de weg te liggen. Dit geldt ten opzichte van de as bij een bolle weg. Bij een holle weg dient een groter verschil in acht te worden genomen;
- Het peil van de as van wegen dient minimaal 1,20 m boven het zomerpeil van oppervlaktewater te liggen;
- Extra kwel ten gevolge van eventuele aanleg van watergangen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied.

Toetsing

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Voor deze ontwikkeling is daarom de digitale watertoets ingevuld. Uit de digitale watertoets⁹ volgt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Het plangebied is in de huidige situatie bijna geheel verhard. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de verhardingssituatie slechts in geringe mate toenemen (circa 200 m² extra verharding).



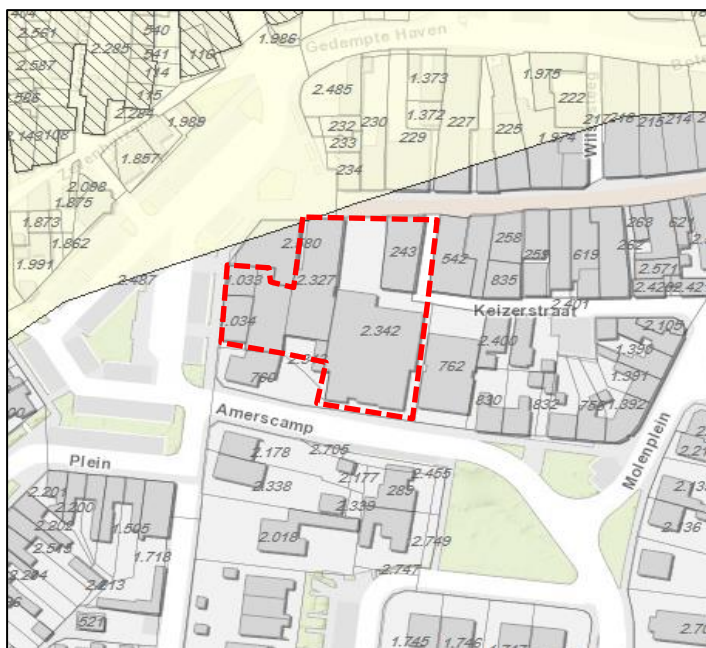
Huidige en beoogde verhardingssituatie plangebied (Bron: Kolpa architecten).

⁹ Waterschap Rivierenland (2020). Uitgangspuntennotitie WSRL. Dossiercode: 20200110-9-22208. 10 januari 2020.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat gebouwen in het plangebied niet eerder in gebruik genomen mogen worden dan nadat er een groen dak is gerealiseerd (en in stand wordt gehouden) die minimaal 200 m² groot is. Bovenop de toekomstige parkeervoorziening in het plangebied een groene daktuin beoogd waar zich kansen en mogelijkheden voordoen op het gebied van opvangen en vasthouden van hemelwater en klimaatadaptatie.

Het afvalwater en het regenwater worden gescheiden aangeleverd op de erfgrans, waarbij het aangesloten wordt op het omliggende gemengde stelsel. Er is geen mogelijkheid aanwezig tot het afkoppelen van het regenwater. Het regenwater wordt daarbij aangesloten op de riolering in het Plein en in de Hoogstraat en niet op de riolering in de Amerscamp. Hierover worden te zijner tijd bij het verder uitwerken van het initiatief afspraken over gemaakt met de gemeente.

Verder volgt uit raadpleging van de legger van het waterschap dat het plangebied aan de noordzijde grenst aan de buitenbeschermingszone van een waterkering (zie navolgende afbeelding). Met de beoogde ontwikkeling zal geen sprake zijn van aantasting van de aanwezige waterkering in Werkendam. Andere waterbelangen zijn in het plangebied en de directe omgeving niet aanwezig. Ook worden er geen functies mogelijk gemaakt die mogelijk negatieve effecten hebben op de waterkwaliteit. Dit tezamen maakt dat wordt geacht dat geen nader onderzoek noodzakelijk is en dat het plan voldoet aan de aandachtspunten inzake de waterhuishouding.



Uitsnede legger waterkeringen met daarop het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: Waterschap Rivierenland).

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur¹⁰ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat Natura 2000-gebied 'Biesbosch' in de buurt ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de beperkte schaal van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Volledigheidshalve is daarentegen toch gekozen om een onderzoek stikstofdepositie¹¹ voor de ontwikkeling uit te voeren. Uit de berekening volgt dat er met de ontwikkeling geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie door de ontwikkeling zijn daarmee uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen van stikstofdepositie, in de vorm van een passende beoordeling, is niet noodzakelijk. Ook een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Tot slot ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur. De provinciale bescherming van deze gebieden staat daarom de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Zo kunnen in het plangebied vogels broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Daarnaast volgt uit de quick scan dat mogelijk nestplaatsen van huismus en gierzwaluw (jaarrond beschermd) in het plangebied aanwezig zijn. Om hierover uitsluitsel te krijgen is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd.

¹⁰ SAB (2019). Quick scan natuur. Werkendam, Hoogstraat. Projectnummer: 190179. 5 april 2019.

¹¹ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Hoogstraat, Werkendam. Projectnummer: 190179. 17 december 2021.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd.

Huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

Conform de geldende onderzoeksprotocollen is door SAB nader onderzoek¹² uitgevoerd naar de verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en nestplaatsen van de huismus en gierzwaluw. Uit dit onderzoek volgt dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn. Wel zijn op het adres Plein 9 (buiten het plangebied) nest- en verblijfplaatsen van de huismus en gewone dwergvleermuizen aanwezig. Om verstoring van deze nest- en verblijfplaatsen te voorkomen zijn enkele maatregelen opgesteld, waarbinnen de realisatie van de herontwikkeling binnen het plangebied tot stand gebracht moet worden. Met inachtneming van deze maatregelen is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming waardoor het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is. Het gaat om de volgende maatregelen:

- Huismus - Obstakels: plaats geen obstakels zoals steigers drie meter rondom de aangetroffen nestplaats zodat de uitvliegopening vrij blijft.
- Vleermuizen - Verlichting: plaats/schijn (zowel in de aanlegfase en gebruiksfase) geen extra verlichting zoals bouwlampen op de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.
- Vleermuizen - Obstakels: plaats geen obstakels zoals steigers drie meter rondom de aangetroffen verblijfplaats zodat de uitvliegopening vrij blijft.

In de regels van dit bestemmingsplan (overige regels) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder verleend wordt dan nadat aangetoond is dat er geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Dat betekent dat aangetoond moet zijn dat aan voorgenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

¹² SAB (2019). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Werkendam, Hoogstraat. Projectnummer: 190179.01. 10 december 2019.

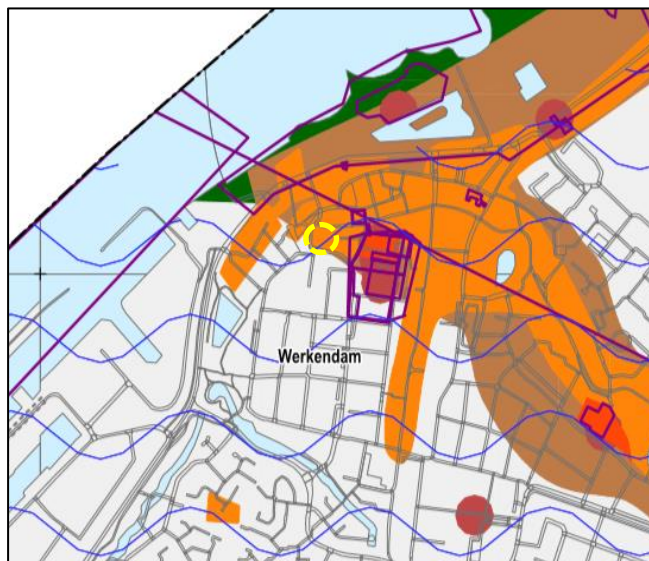
4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente Altena heeft een archeologische beleidskaart opgesteld, waaruit volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een 'historische kern'. De navolgende afbeelding is een uitsnede van deze beleidskaart met daarop de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart met daarop de ligging van het plangebied globaal weergegeven (Bron: gemeente Altena).

Uit de beleidskaart vloeit voort dat het voor het plangebied noodzakelijk was om in het geldende bestemmingsplan te voorzien in een archeologische dubbelbestemming. Omdat het plangebied ligt binnen de historische kern van Werkendam zijn de bijbehorende vrijstellingsgrenzen zodanig dat men alleen bodemingrepen kan toestaan die minder dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld en een kleiner oppervlak beslaan dan 100 m². Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied zal deze onderzoeksgrens worden overschreden.

Daarom is in het kader van dit bestemmingsplan archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek¹³. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied, vanwege haar ligging in de historische kern van Werkendam, de kans is groot dat onder de huidige funderingen, en buiten de nu bebouwde vlakken, archeologische resten aanwezig zijn. Daarnaast zijn op twee opeenvolgende diepere niveaus ook oudere archeologische resten te verwachten. Daarom heeft de gemeente Altena besloten dat er gravend archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Ten eerst is dat een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop en vervolgens dient dit aangevuld te worden met een nader archeologisch onderzoek (proefsleuven of met als tussenstap een booronderzoek voor de diepere niveaus). Voor dit gecombineerde onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat vervolgens beoordeeld dient te worden door de gemeente Altena. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden in het kader van de omgevingsvergunningprocedure.

Conclusie

Met inachtneming van het benodigde vervolgonderzoek vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Daarnaast dient melding te worden gemaakt van de Cultuurhistoriekaart van Werkendam en Aalburg (Deelrapport I van de Erfgoedkaart voor de gemeenten Aalburg en Werkendam, RAAP-rapport 2190, kaartbijlage 2). Onderstaande uitsnede van het plangebied:



¹³ Bureau voor Archeologie (2020). Plein 4-9, Werkendam, gemeente Altena: een bureauonderzoek. ISSN: 2214-6687. 19 juni 2020.

Toetsing

In het centrum van Werkendam zijn diverse rijks- en gemeentelijke monumenten, evenals cultuurhistorisch waardevolle bebouwing terug te vinden. In het plangebied is dergelijke bebouwing echter niet aanwezig. Wel geldt dat het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming richt zich op het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Het gaat daarbij om de Sasdijk als een waardevol lijnelement (dijk). Ook de Hoogstraat (met in het verlengde de Werkensedijk), de Merwestraat / Visserdijk en de Kruisstraat / Kerkstraat zijn waardevolle lijnelementen, zij het als belangrijke ontginningsassen. Het tussenliggende gebied maakt voor een groot deel onderdeel uit van de 'historische kern'. De bijbehorende waardevolle ruimtelijke structuur wordt in dit gebied vooral getypeerd door de ensemblewerking van de beeldbepalende elementen en historische / waardevolle lijnelementen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt het cultuurhistorisch waardevolle lijnelement van de Hoogstraat gerespecteerd. De toekomstige bebouwing wordt namelijk in het verlengde van de rooilijn van de bebouwing in de omgeving gebouwd. Dit wordt juridisch-planologisch ook verzekerd middels een 'gevellijn'. Daarbij komt dat de bestaande cultuurhistorische dubbelbestemming in voorliggend plan wordt overgenomen. Tevens is qua aard, beeld en schaal van de voorgenomen bebouwing aansloten op de bebouwing rondom het plangebied. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkelingen niet zorgen voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegtrekt. Conform de Nota Parkeernormen Altena worden de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk' aangehouden.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW-kencijfers en houdt rekening met de maximale mogelijkheden van het geldende en beoogde bestemmingsplan. Daarbij zijn de kenggetallen aangehouden behorende bij 'buurtsupermarkt' (per 100 m²), 'koop, tussen/hoek' en 'koop, appartement, duur' (worstcase). In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van de huidige situatie weergegeven.

	Commerciële functies (2.100 m ²)	Appartement (3)	Woning (1)	Totaal
Minimaal	84,9 x 21 = 1.782,9	6,8 x 3 = 20,4	7,0 x 1 = 7,0	1.810,3
Maximaal	136,7 x 21 = 2.870,7	7,6 x 3 = 22,8	7,8 x 1 = 7,8	2.901,3

Verkeersgeneratie huidige situatie

De toekomstige situatie voor het plangebied ziet er als volgt uit:

	Commerciële plint (300 m ²)	Woningen (27)	Totaal
Minimaal	84,9 x 3 = 254,7	6,8 x 27 = 183,6	438,3
Maximaal	136,7 x 3 = 410,1	7,6 x 27 = 205,2	615,3

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af ten opzichte van de huidige situatie. Er worden geen verkeerskundige knelpunten verwacht.

Parkeren

De gemeente Altena heeft voor het aspect parkeren specifiek beleid opgesteld in de vorm van de Nota parkeernormen Altena. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. De nota heeft vaste normen opgesteld voor de categorie wonen. Daarbij wordt voor voorliggend plan 'Appartement, duur' aangehouden. Voor de overige functies wordt de CROW publicatie 381 aangehouden, waarbij voor de gehele gemeente Altena 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk' wordt aangehouden, alsook het gemiddelde van de bandbreedte zoals gepresenteerd in de CROW-richtlijn. Dat levert het volgende op:

Commerciële plint (300 m ²)	Woningen (27)	Totaal
4,3 x 3 = 12,9	2 x 27 = 54	67

Voor de totale ontwikkeling geldt een parkeerbehoefte van maximaal 67 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn 41 parkeerplaatsen voorzien voor de toekomstige bewoners van de beoogde woningen in het plangebied.

Het gemeentelijk parkeerbeleid hanteert het uitgangspunt dat elke ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte, rekening houdend met dubbelgebruik en salderen. Gelet op het feit dat voorliggend plan een herontwikkeling betreft van een bestaande locatie is het mogelijk om, net zoals bij de verkeersgeneratie, te salderen. Dit betekent dat de huidige en toekomstige parkeervraag met elkaar vergeleken kunnen worden. In de huidige situatie is ongeveer 2.100 m² aan commerciële ruimtes aanwezig, evenals 1 grondgebonden woning (Plein 8) en 3 appartementen (Plein 4A en Hoogstraat 107/107A). De huidige parkeervraag is dan als volgt:

Commerciële plint (2.100 m ²)	Grondgebonden woning (1)	Appartementen (3)	Totaal
4,3 x 21 = 90,3	2 x 1 = 2	2 x 3 = 6	99

De parkeervraag van de nieuwe functie is lager (67) dan de huidige situatie (99). Als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen/herontwikkelingen geldt in beginsel dat moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Als daarin niet kan worden voorzien, geldt conform het gemeentelijk parkeerbeleid dat het verschil aan parkeerplaatsen, tussen de oude en nieuwe situatie, extra moet worden aangelegd. Omdat in voorliggende situatie sprake is van een afname van de parkeervraag geldt er op grond van het gemeentelijk beleid geen eis om extra parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. In het beoogde plan zijn 41 nieuwe parkeerplaatsen opgenomen. Dit aantal is onvoldoende om de nieuwe parkeerbehoefte volledig op eigen terrein te kunnen voorzien. Net zoals in de huidige situatie (er is geen parkeergelegenheid op eigen terrein) wordt de resterende parkeerbehoefte in openbaar gebied beantwoordt. Dit is in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect parkeren voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het nu gelende bestemmingsplan 'Centrum Werkendam'. Aangezien dat plan een beheersgericht karakter kent en voorliggend plan een ontwikkelingsgericht plan is, is niet volledig aangesloten bij de daarin opgenomen bestemmingsregels. Het plan bevat de bestemmingen 'Centrum - 1', 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Centrum - 1

De bestemming 'Centrum - 1' geldt voor het hele plangebied. Binnen de bestemming zijn verschillende functies mogelijk, waaronder detailhandel, horeca en dienstverlening. Deze functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'. Daarbij komt dat de reikwijdte van deze functies is beperkt tot functies in de categorieën A en B, zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging'. Dit is een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. De totale bedrijfsvloeroppervlakte aan deze functies is begrensd tot 300 m².

Daarnaast zijn maximaal 27 woningen in het plangebied toegestaan. Deze zijn in principe alleen op de verdieping toegestaan. Enkel daar waar de aanduiding 'wonen' geldt, is wonen ook op de begane grond toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing mag worden opgericht. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Tevens moet voldaan worden aan de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte. Ook moet de voorgevel van hoofdgebouwen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'. Ook de hoofdentree van ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (verkoopruimten en balieruimten) dient aan de zijde van deze aanduiding georiënteerd te worden. Verder geldt er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terreinafscheiding' een maximum bouwhoogte van 4 meter voor erf- en terreinafscheidingen. Het gaat om een hekwerk bij de inrit naar de parkeervoorziening en om een erf-/terreinafscheiding tussen het plangebied en het aangrenzende appartementengebouw aan de Amerscamp.

Waarde - Archeologie 1

Binnen het plangebied bevinden zich archeologische waarden. Teneinde de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen op de gronden van dit deelgebied. De dubbelbestemming houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden en leidt bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter en groter dan 50 m² tot een onderzoeksplicht.

Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van normale onderhoudswerkzaamheden of bouwactiviteiten van ondergeschikte betekenis. Middels een omgevingsvergunning

kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld als er geen sprake is van een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is voor het uitvoeren van werken, het slopen en bouwen een omgevingsvergunning vereist.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Informatieavond

In oktober 2019 is een informatie-inloopavond georganiseerd op locatie voor de directe omwonenden. Men is per huis-aan-huis brief uitgenodigd, ook is de uitnodiging geplaatst in de lokale krant. Op de informatieavond zijn circa 50 bezoekers geïnformeerd over de plannen middels panelen en een 3D verbeelding op film. De reactie op het plan was overwegend positief. Een aantal bezoekers hebben hun zorgen geuit met betrekking tot verlies van zonlicht en privacy. In de aanloop naar de start van de werkzaamheden zal de buurt nogmaals geïnformeerd worden omtrent de bouwroute en planning. Het verslag van de informatieavond¹⁴ is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

¹⁴ Verslag informatieavond Werkendam d.d. 10-10-2019.

6.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen kunnen indienen. In bijlage 15 bij dit bestemmingsplan zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is hierbij aangegeven in hoeverre het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.