

# Bestemmingsplan Werkensepolder II

Gemeente Werkendam





# Bestemmingsplan

## Werkensepolder II

Gemeente Werkendam

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

Oktober 2015

**Vastgesteld:**

6 oktober 2015

**Projectgegevens:**

TOE03-0253148-01A

REG03-0253148-01A

TEK03-0253148-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0870.01BP1120WksPld2-VA01

**Datum**

oktober 2015

**Opsteller(s)**

SS, CH, MV, HvG

**Projectleider**

C. Stolzenbach

**Vrijgave**



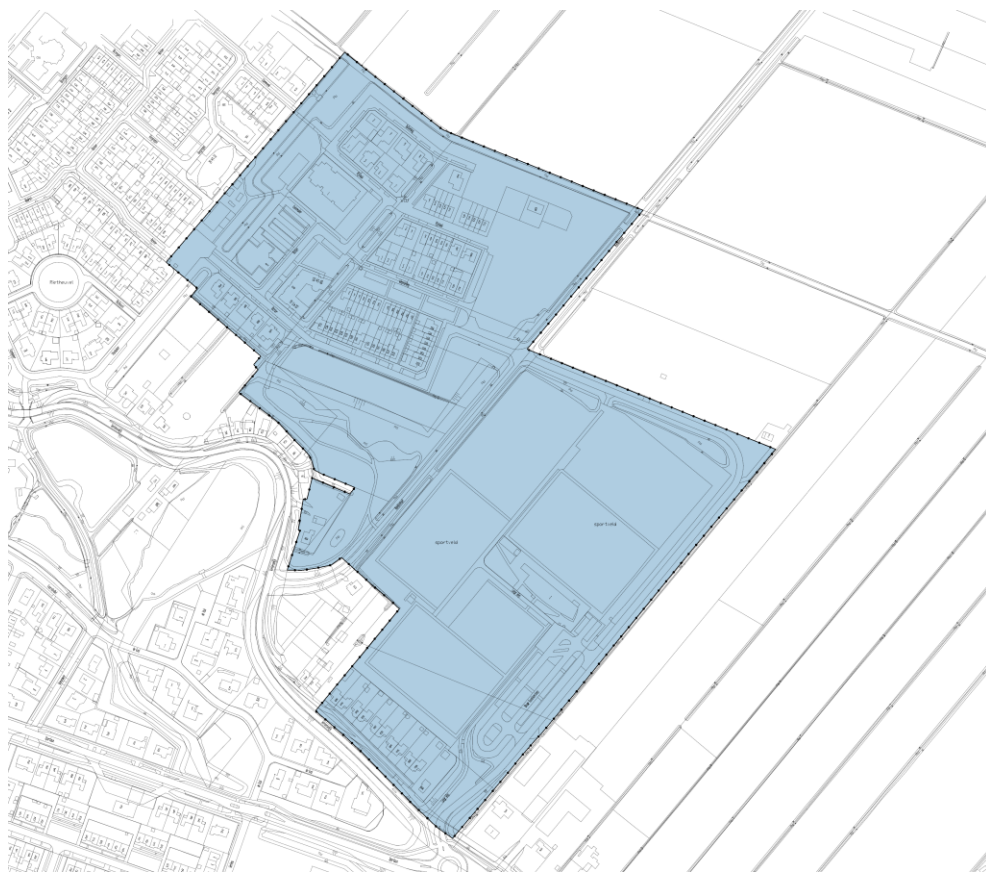


# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Liggend en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Beleidsaspecten</b>	<b>5</b>
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Regionaal beleid	8
2.4	Gemeentelijk beleid	12
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
3.1	Bestaande situatie	19
3.2	Aanpassingen verkavelingsplan	21
3.3	Verkeer en parkeren	21
3.4	Functionele structuur	22
3.5	Duurzaamheid	25
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>27</b>
4.1	Bodem	27
4.2	Geluid	27
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	30
4.6	Kabels en leidingen	31
4.7	Water	31
4.8	Flora en fauna	34
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	36
<b>5</b>	<b>Het bestemmingsplan</b>	<b>39</b>
5.1	Het juridische plan	39
5.2	Planregels	39
5.3	Bestemmingen	40
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>45</b>
6.1	Financieel	45
6.2	Maatschappelijk	45

## Bijlagen:

1. Vergunde situatie watersysteem (tekening CT07-15-08 (4 november 2009))
2. Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 19 maart 2015
3. Nota van inspraakreacties Bestemmingsplan 'Werkensepolder II'



Begrenzing plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de volop in ontwikkeling zijnde uitbreidingslocatie 'Werkensepolder II'. Ook maakt sportcomplex 'De Zwaaijer', alsmede een deel van de lintbebouwing aan de Werkensedijk, onderdeel uit van het plangebied.

Eenzijds heeft het onderhavig bestemmingsplan betrekking op gronden die reeds zijn ontwikkeld. Voor deze gronden heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Anderzijds is er de wens om de bouw mogelijkheden voor de nog niet ontwikkelde gronden aan te passen zodat met het aanbod van nieuwe woningen qua typologieën beter kan worden aangesloten op de huidige woningmarkt. Hiertoe is een bouwplan ontwikkeld die niet mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingplan. Voor dit deel bevat het bestemmingsplan een flexibele regeling.

Het voorliggend bestemmingsplan biedt een actuele en eenduidige juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken binnen het plangebied. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 20012 (SVBP 2012). Tevens heeft het begrip actueel betrekking op het hanteren van een plansystematiek, vormgegeven volgens de thans bestaande juridische inzichten. Eenduidigheid van beleid houdt in dat voor het grondgebied van de gehele kern eenzelfde regeling bestaat voor vergelijkbare situaties.



Overzicht nog niet ontwikkelde gronden en de woningtypologieën die met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt

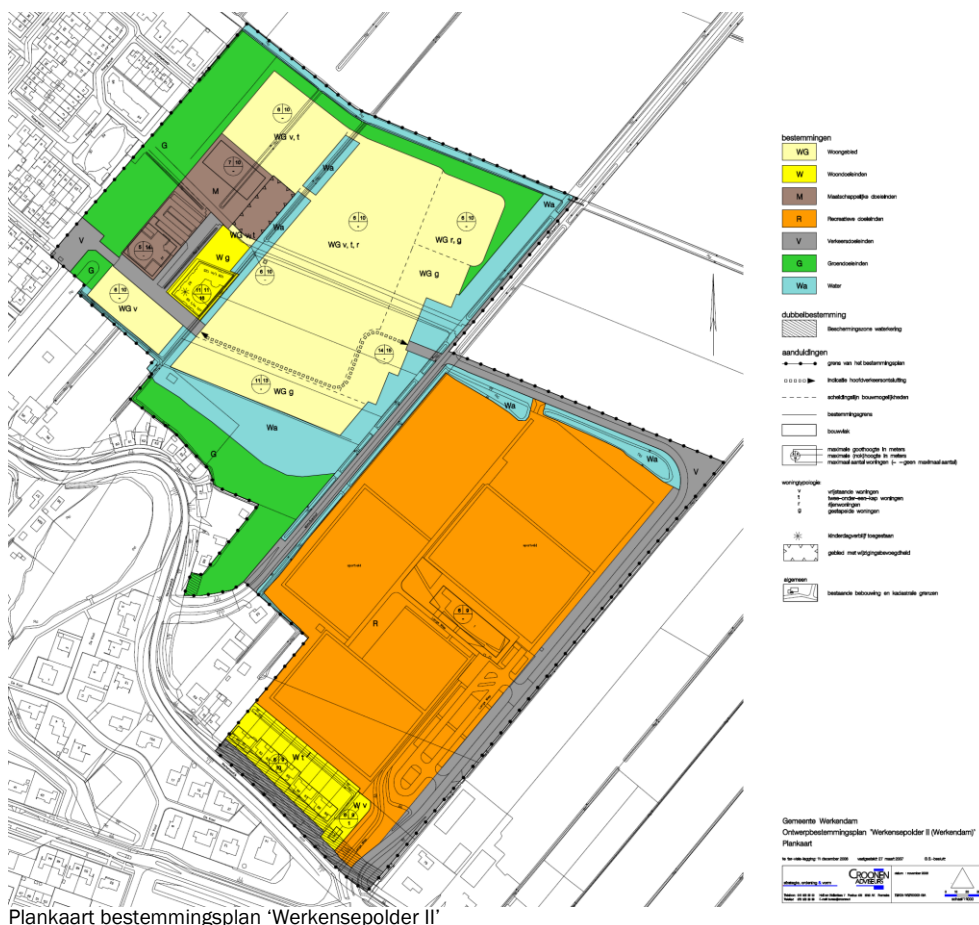
## 1.2 Liggend en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de in aanbouw zijnde uitbreidingswijk Werkensepolder II, inclusief het sportcomplex 'De Zwaaiër' aan de noordoostzijde van de kern Werkendam. Ook enkele woningen als onderdeel van de lintbebouwing aan de Werkensedijk maken onderdeel uit van het plangebied. Rondom het plangebied is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Ten zuiden en westen van de locatie ligt de bebouwde kom van Werkendam.

Op de afbeelding naast pagina 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Werkensepolder II'. Dit bestemmingsplan is op 27 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Werkendam. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Woongebied', 'Woondoeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Recreatieve doeleinden', 'Verkeersdoeleinden', 'Groendoeleinden', 'Water' en 'Beschermszone waterkering' (dubbelbestemming).





Het vigerend bestemmingsplan heeft voor wat betreft de uitbreidingswijk 'Werkensepolder II' een ontwikkelgericht karakter wat zich heeft geuit in een globale en flexibele wijze van bestemmen. Nu de gronden voor een groot deel zijn ontwikkeld, is er de wens om voor die gronden een conserverend bestemmingsplan op te stellen in lijn met plan-systematiek voor vergelijkbare situaties binnen de gemeente.

De gronden aan de zuidoostzijde van de nieuwe woonwijk zijn nog niet ontwikkeld. Voor deze gronden is een bouwplan ontwikkeld voor grondgebonden woningen, die niet mogelijk zijn op basis van de geldende regels, aangezien hier alleen gestapelde woningen mogen worden opgericht. Derhalve is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk om de laatste woningen te kunnen realiseren.

Sportcomplex 'De Zwaaijer', alsmede enkele woningen als onderdeel van de lintbebouwing aan de Werkensedijk, maken eveneens deel uit van het plangebied. Voor deze gronden is sprake van een conserverend bestemmingsplan en wordt er voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader.

#### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 volgt een hoofdstuk met de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht.



## 2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

### **Conclusie**

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

#### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

### **Conclusie**

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant**

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. De ontwikkelingsruimte heeft betrekking op het aanpassen van vigerende bouwmogelijkheden ten behoeve van woningbouw voor de eigen behoefte, met aandacht voor de eigen identiteit. Het initiatief sluit dan ook aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

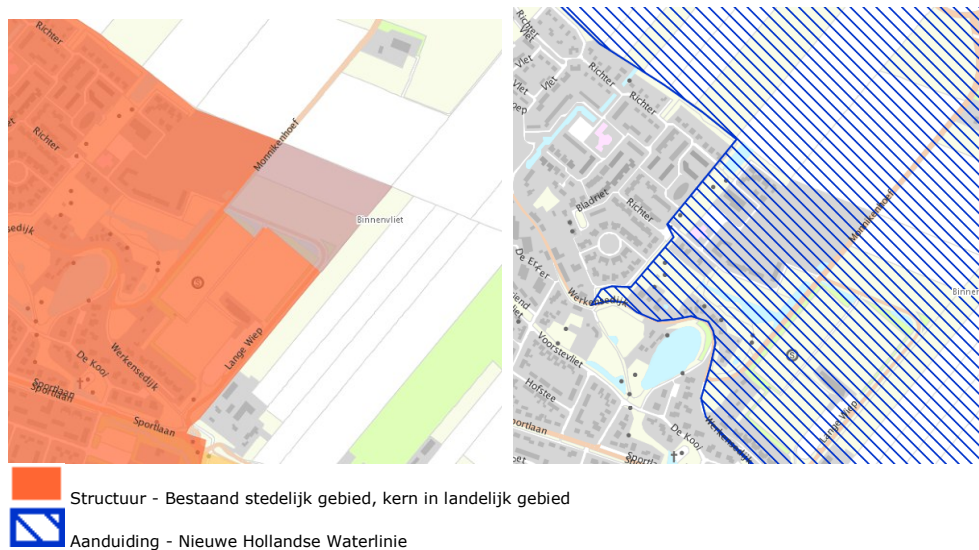
## **2.2.2 Verordening ruimte**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied heeft de gemeente in het algemeen veel vrijheid om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Wel dient een aantal aandachtspunten in acht genomen te worden, bijvoorbeeld als onderdeel van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, zoals zorgvuldig ruimtegebruik, het concentreren van bebouwing en voorzieningen en rekening houden met omliggende functies en waarden.

In de onderhavige situatie is er enerzijds sprake van een conserverend bestemmingsplan en anderzijds gaat het om het aanpassen van reeds bestaande bebouwingsmogelijkheden op gronden binnen het bestaand stedelijk gebied. De Verordening ruimte staat deze mogelijkheid binnen het bestaand stedelijk gebied niet in de weg.

Blijkens het themakaart 'Cultuurhistorie' is de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' van belang. Deze aanduiding is gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De benoemde kernkwaliteiten als de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen komen echter niet voor in het plangebied. Met de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het groene, overwegend rustige en verdichte karakter als zijnde cultuurhistorische waarden van het gebied.



Uitsnede themakaart stedelijk ontwikkeling (links) en Uitsnede themakaart cultuurhistorie (rechts)

### Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening ruimte. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie komen niet voor in het plangebied.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het plan is gericht op het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt vooral voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen moeten dan op orde zijn, dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen. En het bergend vermogen van watersysteem in het landelijk gebied moet zodanig zijn vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Daarnaast is het doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten moet het waterbergend vermogen van stedelijk water worden vergroot en de waterkwaliteit worden verbeterd. Daarnaast wil het waterschap met de gemeenten verder vorm geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap vindt het belangrijk dat het waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer.

### **2.3.2 Waterbeheerprogramma 2016-2021**

Het waterbeheerprogramma 'Koers houden, kansen benutten' geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met veranderingen om ons heen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe ze dat willen doen.

Het waterbeheerprogramma is vastgesteld in februari 2015. Het waterbeheerprogramma ligt van 17 maart t/m 27 april 2015 ter inzage. Het algemeen bestuur behandelt de vaststelling van het definitieve waterbeheerprogramma in de vergadering van november 2015.

### **2.3.3 Legger waterkeringen**

Op de zogenaamde Leggers staan alle oppervlaktewateren en dijken aangegeven die in beheer zijn bij het waterschap en waarop de Keur van toepassing is.

Op grond van de 'Legger waterkeringen' van het waterschap Rivierenland fungeert de Werkensedijk, met in het verlengde daarvan de Hoogstraat en Kruisstraat, als regionale waterkering. Het waterschap onderscheidt daarbij de volgende drie zones waarop de Keur van toepassing is:

1. de kernzone: biedt maximale bescherming voor de waterkering volgens de keur;
2. de beschermingszone: biedt zware bescherming voor de waterkering volgens de keur;
3. de buitenbeschermingszone: biedt een lichte bescherming voor de waterkering volgens de keur, maar is voldoende om bijvoorbeeld aanvullende eisen aan ontgroningen te stellen.

Voor de primaire waterkeringen zijn deze zones vastgesteld. De regionale waterkeringen kennen standaard echter alleen een kernzone en beschermingszone. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Ligging primaire en regionale waterkeringen, in relatie tot het plangebied (bron: Legger waterkeringen, waterschap Rivierenland)

De beschermingszone van waterkering Werkensdijk ligt deels binnen het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan en is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De waterstaatkundige belangen van de dijk hebben hier voorrang op de overige functies. Om de waterkering te beschermen en in stand te houden dient zorgvuldig omgegaan te worden met het bouwen en aanbrengen van veranderingen op en langs de waterkeringen.

### 2.3.4 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de Structuurvisie Land van Heusden en Altena opgesteld. Deze is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Werkendam vastgesteld. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025.

Een belangrijk uitgangspunt voor de opzet van de structuurvisie vormt de sturingsfilosofie die de gemeenten voor de planperiode in de ruimtelijke ordening willen hanteren. Het is om deze reden dat de gemeenten voor alle vijf beleidsvelden die in hun onderlinge samenhang in deze structuurvisie langskomen - wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid, verkeer en mobiliteit - steeds vier vormen van gemeentelijke regie onderscheiden. Het gaat dan om ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid rekenen (moeten), ontwikkelingen die hun ambities betreffen (willen), ontwikkelingen die veelal van derden afkomstig zijn maar waarbij de gemeenten zo goed mogelijk kansen willen benutten (kunnen) en tenslotte ontwikkelingen die de gemeenten willen voorkomen omdat ze kwaliteiten en waarden aantasten (voorkomen).





Uitsnede Structuurvisiekaart, met globale ligging plangebied (zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling) (bron: Structuurvisie Land van Heusden en Altena)

Voor het plangebied is het beleidsveld wonen van belang.

## Wonen

Actuele bevolkingskrimp is in de regio niet aan de orde. Meerjarenprognoses laten groei noch krimp zien voor de regio. Wel zal een verschuiving in leeftijds categorie (afnemend aantal jongeren, toenemend aandeel ouderen) optreden. Dat vraagt om een andere benadering van de woningmarkt. De hoeveelheid één- en tweepersoons huishoudens neemt toe. Waarbij het erop aankomt deze doelgroep voldoende passende woonruimte te bieden, al dan niet in combinatie met (extramuraal) zorg. Gelet op deze ontwikkelingen wordt de prioriteit gelegd bij:

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

Hiermee verandert ook de woonopgave, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie daarbinnen belangrijker wordt dan de kwantiteit. Hoewel de gemeenten geen primaire verantwoordelijkheid hebben in het realiseren van een passende voorraad, willen en zullen ze wel een actieve rol spelen. Dit door geschikte planologische en juridische kaders voor transformatie of toevoegingen aan de voorraad mogelijk te maken.

Vanwege het onderhavig bestemmingsplan wordt het mogelijk om naast gestapelde woningen, tevens grondgebonden woningen mogelijk te maken op de gronden die nog niet zijn ontwikkeld. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de wens om woningen te realiseren voor (onder andere) de jongere huishoudens

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Kwalitatief Beleidskader woningbouw 2005-2015**

De nota 'Kwalitatief Beleidskader woningbouw 2005-2015' bevat een verkenning ten behoeve van het te voeren woningbouwbeleid van de gemeente Werkendam. De nota vormt de basis van het formuleren van kwalitatieve uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. Verschillende invalshoeken worden met elkaar in verband gebracht om tot één samenhangend beleidskader te komen. Het betreft onder meer de invalshoeken: doelgroepen, koop/huur en woningtypen/kwaliteitseisen.

Dit beleidskader is in 2009 geactualiseerd als gevolg van de veranderingen op de woningmarkt en enkele rapportages van de provincie Noord-Brabant. In het geactualiseerde kader worden samengevat de volgende aanbevelingen gedaan:

- Er is blijvende aandacht nodig voor het waarborgen van de productie van woningen;
- voer een regionaal woonwensenonderzoek uit om daarmee een nog beter en actueel inzicht te verkrijgen in de kwalitatieve woningbehoefte;
- gemeentelijke programma's afstemmen op regionale woningbouwafspraken;
- opstellen van een regionale woningbouwmonitor (kwalitatief en kwantitatief);
- criteria opstellen voor woningbouwprojecten op lokaal niveau;
- samenwerking met corporaties intensiveren.

Op 1 januari 2014 telt de gemeente Werkendam 10.435 woningen. In oktober 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de prognoses voor de ontwikkeling van de woningvoorraad geactualiseerd. Op basis daarvan wordt verwacht dat de woningvoorraad van de gemeente tot 2030 nog zal (moeten) toenemen tot 12.245 woningen. Dit is een toename van 1.810 woningen tussen 2014 en 2030; gemiddeld 120 woningen per jaar. Om in beeld te krijgen wat in kwalitatieve en kwantitatieve zin de opgave is in iedere kern, wordt met de drie regionale woningcorporaties en met de gemeenten Aalburg en Woudrichem een regionale woonvisie opgesteld. Voor de kern Werkendam is echter al wel duidelijk dat, in ieder geval voor de periode tot 2030, een stijging van het aantal inwoners en huishoudens wordt verwacht. Tussen 2013 en 2030 neemt het aantal inwoners naar verwachting toe van 11.280 tot 12.396 en het aantal huishoudens van 4.215 tot 4.795. Dit blijkt uit prognoses voor het rapport 'Actualisatie wonen, welzijn en zorg in het Land van Heusden en Altena' d.d. maart 2014. Op basis van deze prognoses is de realisatie van extra woningen in de kern Werkendam nog zeker noodzakelijk. De conceptversie van de regionale woonvisie zal naar verwachting vóór de zomer van 2015 gereed zijn. In dat geval kunnen inzichten daaruit nog in deze paragraaf worden opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan levert een bijdragen aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente. De taakstelling wordt ingevuld door naast gestapelde woningbouw, tevens grondgebonden woningen mogelijk te maken, zodat beter aangesloten kan worden op de huidige woningwensen.

### **2.4.2 Kadernota verkeer en vervoer 2007-2016**

Het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer is opgenomen in de Kadernota verkeer en vervoer 2007-2016. De kadernota is enerzijds een strategisch document op hoofdlijnen, waarin de algemene koers op het gebied van verkeer is vastgesteld.

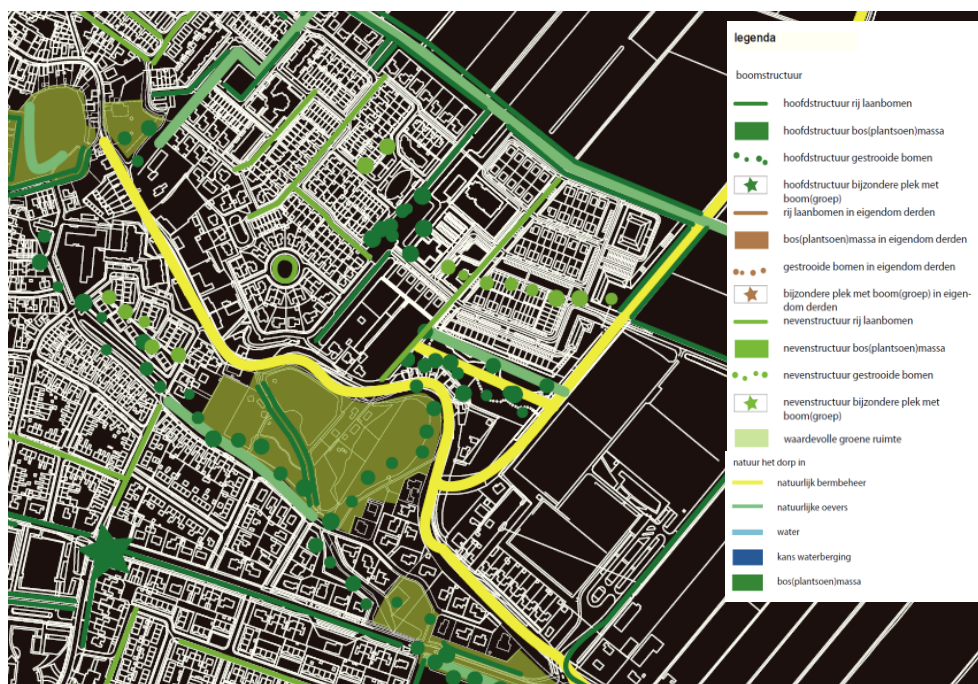
Tevens bevat het document een concreet werkprogramma met maatregelen die in de planperiode zullen worden genomen. Het uitgangspunt voor de visie is duurzame mobiliteit, waarbij het zoeken naar een balans tussen veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid centraal staat. De kadernota gaat uit van de volgende vier invalshoeken:

- verkeersveiligheid: zowel objectief als subjectief;
- leefbaarheid: zowel objectief als subjectief;
- bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen en doelgroepen;
- communicatie: draagvlak creëren voor beleid bij publieke en private partijen.

Het doel is om voor de periode van 2007 tot 2016 een bijdrage te leveren aan het optimaliseren van leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid, door duurzame basisvoorzieningen en maatregelen aan te leggen voor alle doelgroepen en vervoerswijzen. Binnen de bebouwde kom ligt de nadruk meer op leefbaarheid en veiligheid dan op autobereikbaarheid. Onderdeel van het verkeersbeleid is het inrichten van de wegen conform Duurzaam Veilig. Hiermee is rekening gehouden bij het ontwerpen van de weginrichtingen van de wegen in het plangebied.

### 2.4.3 Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (GSP) is het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen vastgelegd. Het GSP geeft inzicht in de kwaliteit van het openbaar groen en geeft aan waar verbeteringen nodig zijn. Het GSP is een beleidsplan voor een periode van 10 jaar en is in 2009 vastgesteld. Het beleidskader voor het GSP is afgeleid van het GSP uit 1998. Op hoofdlijnen is dit beleid voortgezet en in onderliggend GSP overgenomen. Per kern is aangegeven wat de kwaliteit binnen het betreffende gebied is en waar eventuele verbeteringen liggen. Voor het plangebied en omgeving is de groenstructuur hierna afgebeeld.



Uitsnede uit het Groenstructuurplan (bron: gemeente Werkendam)

Uit de afbeelding blijkt dat de hoofdgroenstructuur in het plangebied bestaat uit rijen laanbomen aan de westkant van het plangebied en gestrooide bomen aan de westkant en zuidkant (ten zuiden van waterpartij). Voor het vorige is er sprake van nevenstructuren in de vorm van gestrooide bomen en laanbomen. Tot slot is er sprake van natuurlijke oevers van de waterpartij. De waterpartij heeft natuurlijke oevers.

Met de hoofdstructuur worden die bomen aangeduid die beeldbepalend zijn voor het groene karakter van het hele dorp. Deze bomen mogen in geen geval gekapt worden zonder redenen als ziekte of gevaar, en moeten bij uitval altijd weer worden teruggeplant. Indien in eigendom van derden zal de gemeente zich inspannen tot behoud en ontwikkeling van de beplanting.

Met de nevenstructuur worden die bomen aangeduid die beeldbepalend zijn voor het groene karakter van de desbetreffende wijk. Kap van deze bomen is niet gewenst omdat dit afbreuk doet aan de kwaliteit en het beeld van de woonomgeving. Afweging van meerdere belangen kan een aanpassing binnen de nevenstructuur tot gevolg hebben. Aan nevenstructuur in eigendom van derden wordt geen status toegekend.

De groenelementen, die conform het groenbeleidsplan zijn aangemerkt als hoofdgroen, zijn in het onderhavig bestemmingsplan expliciet bestemd als 'Groen'.

#### **2.4.4 Waterplan Werkendam 2008-2015**

Met de zorg voor het water is zowel de gemeente Werkendam als het Waterschap Rivierenland betrokken. Voor een goed en kosteneffectief waterbeheer dat is afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente, is een goede afstemming en samenwerking tussen gemeente en waterschap noodzakelijk. Om deze samenwerking vorm te geven hebben de gemeente en het waterschap gezamenlijk een waterplan ontwikkeld voor de kernen van de gemeente Werkendam. Het Waterplan Werkendam 2008-2015 is in november 2007 vastgesteld door de raad van de gemeente Werkendam. Er is tevens een Uitvoeringsprogramma Waterplan 2008-2015 vastgesteld.

Het hoofddoel van het gemeentelijke waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem dat voldoet aan de Europese en landelijke normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. In het waterplan zijn concrete afspraken gemaakt over de stedelijke wateropgave en de vereiste inspanningen om het watersysteem vóór 2015 op orde te brengen en te houden. Belangrijke nevendoelstellingen zijn:

- Het afstemmen van waterbeleid binnen en buiten de gemeente, zodat de stedelijke wateropgaven gerealiseerd worden tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.
- Het vergroten van het maatschappelijk bewustzijn van water; daartoe worden bij de uitvoering van het plan waar mogelijk bewoners betrokken.
- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen, de bekostiging en de doorwerking daarvan in de ruimtelijke ordening en (meerjaren)begrotingen van beide partijen. Kosteneffectiviteit en laagst mogelijke kosten zijn hierbij voorwaarden.

### **Conclusies voor de kern Werkendam**

In de kern van Werkendam voert het westelijke deel vrij af naar het lager gelegen oostelijke deel, waar het overtollige water zich verzamelt. In het oostelijke deel kunnen daardoor bij hevige neerslag flinke peilstijgingen optreden en is er een wateropgave met een omvang van 0,8 ha. Vooral bij de kinderboerderij en bij het gemeentehuis op de taluds vindt inundatie plaats.

Wanneer de afvoer vanuit de kern naar het landelijke gebied wordt begrensd ('niet afwentelen') neemt de wateropgave fors toe. Een aantal duikers in de Voorstevliet is krap en belemmert de afvoer, waardoor in het Kerkewiel en de Voorstevliet hoge waterstanden kunnen voorkomen.

De wateren in de kern worden gevoed door kwel, waardoor er geen watertekort is gedurende drogere perioden. Er wordt geen water ingelaten in de kern. Het Nonnegatswiel heeft een goede waterkwaliteit en ecologische kwaliteit en vormt daarnaast een belangrijk ruimtelijke element in het stedelijk gebied.

In het nabijgelegen Kerkewiel waren regelmatig problemen met de waterkwaliteit, botulisme, algengroei en de ecologische kwaliteit was laag. Dit kwam vooral door voedselrijke kwel en bagger en in mindere mate door de (zeer kleine) overstort die erop uitkomt. In het verleden is er al beluchting in het wiel geplaatst. Inmiddels zijn aanvullende maatregelen uitgevoerd: baggeren, verflauwen van een deel van de oevers, aanplanten oever- en waterplanten en aanleg van een vissteiger. De ontwikkeling tot een gezonder water(ecosysteem), dus water- en ecologische kwaliteit, zal de komende jaren worden gevolgd door gemeente en waterschap. De situatie zou verder verbeterd kunnen worden door de verversing te verbeteren door regenwater van afgekoppeld verhard oppervlak naar het Kerkewiel te leiden. De inbreidingslocatie De Burcht biedt hier kansen voor.

De ecologische kwaliteit in de Voorstevliet is laag, de watergang is smal en er komt een riooloverstort uit een bergbezinkbassin op uit. Het verontreinigde water uit de riooloverstort op de watergang aan de Havenstraat -Hooftlanden blijft lang aanwezig in de ontvangende watergang omdat er weinig doorvoer is. De vijver in het Oude Dokpark biedt kansen voor natuurvriendelijke oevers en vernatting.

### **Concrete maatregelen Uitvoeringsprogramma Waterplan**

In het Uitvoeringsprogramma van het Waterplan zijn verscheidene maatregelen met betrekking tot de omgang met water in de kern Werkendam opgenomen. Een gedeelte van deze maatregelen betreft het aanleggen van natuurvriendelijke oevers langs bestaande waterlopen en vijvers (onder andere Werkensevliet, de Kooi). Daarnaast zijn maatregelen geformuleerd die gericht zijn op het vergroten van de waterbergingscapaciteit en afvoer van het water in het gebied. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de afkoppeling van water bij nieuwe locatieontwikkelingen ingepast kan worden in het bestaande watersysteem (onder andere locatie De Burcht en Sigmondschool).

Met het ontwerp van het waterhuishoudkundig systeem voor Werkensepolder II is rekening gehouden met het beleid ten aanzien van water.

#### **2.4.5 Rioleringsplan Werkendam 2010-2014**

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Werkendam 2010-2014 is beschreven op welke wijze in de komende jaren invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplichten van de gemeente op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het plan beschrijft de visie op een duurzame stedelijke waterhuishouding en geeft een overzicht van de maatregelen die nodig zijn om de doelen te realiseren. Het Rioleringsplan bevat zowel een strategie voor de lange termijn als een maatregelenprogramma voor de periode 2010-2014. Op dit moment wordt gewerkt aan een actueel rioleringsplan, aangezien deze nog geen status heeft, wordt voor het onderhavig bestemmingsplan uitgegaan van het vigerende beleid.

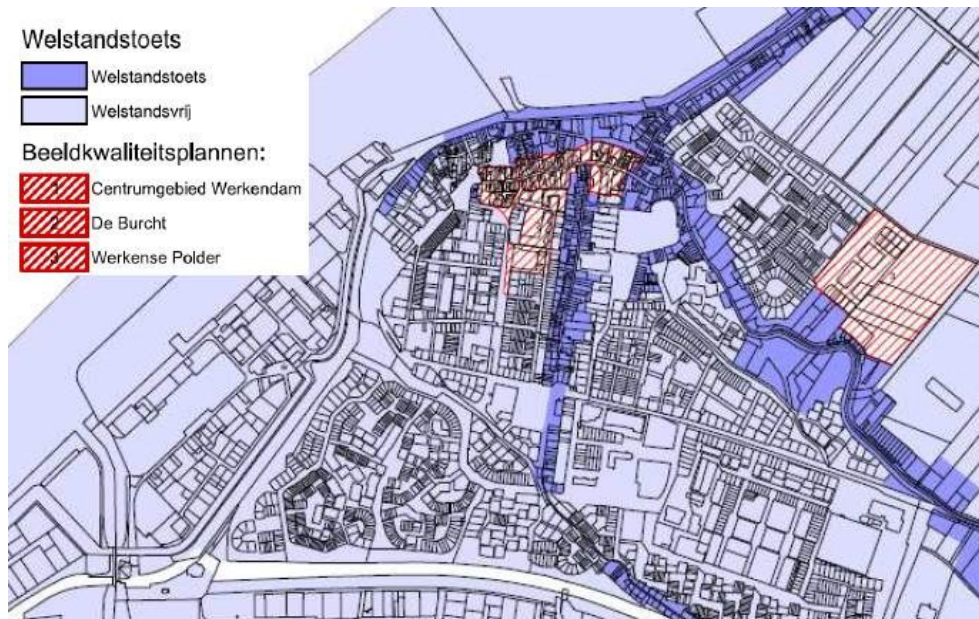
De riolering binnen de gemeente Werkendam is in een goede staat. Er zijn geen structurele problemen met betrekking tot wateroverlast, met uitzondering van enkele lokale knelpunten die nagenoeg zijn aangepakt. De basisinspanning voor wat betreft de emissiereductie is bijna gehaald.

In het maatregelenprogramma zijn alle rioleringsmaatregelen voor de periode 2010-2014 opgenomen. In elke kern staan rioolvervangingen op het programma. Wanneer dit doelmatig is, wordt gelijktijdig een gescheiden stelsel aangelegd. Daarnaast wordt een aantal gemalen aangepast. In Werkensepolder II is bij de aanleg reeds een gescheiden rioolstelsel toegepast. Rioolvervangings is derhalve niet aan de orde.

Met het ontwerp van het waterhuishoudkundig systeem voor Werkensepolder II is rekening gehouden met het beleid ten aanzien van water.

#### **2.4.6 Welstandsnota**

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Werkendam heeft op 29 maart 2011 nieuw welstandsbeleid vastgesteld. In het nieuwe beleid is ervoor gekozen om een indeling te maken in gebieden met een welstandstoets en welstandsvrije gebieden. Per bebouwingstype is bepaald of in een gebied een welstandstoets plaats dient te vinden of dat een gebied niet wordt getoetst op welstand. Per gebied waarin een welstandstoets plaats vindt is een set met welstandscriteria opgesteld. Voor de overige bebouwingstypen kan worden volstaan met een korte beschrijving en een motivering waarom hier een welstandstoets achterwege kan blijven.



Welstandskaart uit Welstandsnota 2010

Voor de volgende bebouwingstypen in Werkendam moet een welstandstoets uitgevoerd worden: historische dorpse bebouwinglinten, historische stedelijke bebouwing, dijkbebouwing, tuindorpen en tuinwijken, bedrijventerrein (zichtlocaties), buitenplaatsen en landgoederen, boerenerven en dijkbebouwing, lintbebouwing en agrarische clusters in het agrarisch buitengebied.

Voor de woonwijk Werkensepolder II, waar het onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft, is het beeldkwaliteitsplan 'Werkensepolder' opgesteld. Dit plan vormt een onderdeel van het welstandsbeleid en is en wordt gebruikt in het kader van de welstandstoets. Aangezien het huidige bouwplan voor het zuidoosten niet past binnen de gestelde beeldkwaliteitskaders, wordt het beleid op dit onderdeel nog aangepast. De lintbebouwing aan de Werkensedijk geldt bij bouwplannen eveneens een welstandstoets. Het Sportcomplex 'De Zwaaijer' is welstandsvrij.





## 3 Planbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie. Ook komt het bouwplan aan bod dat is ontwikkeld voor de gronden die nog niet zijn ontwikkeld en waarvoor het bestemmingsplan een ontwikkelgericht karakter heeft. Daarnaast wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren en wordt aan de hand van de functionele structuur de vertaalslag in het bestemmingsplan toegelicht. Ten slotte volgt een paragraaf met betrekking tot duurzaamheid.

### 3.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit de uitbreidingswijk 'Werkensepolder II' en het Sportpark 'de Zwaaijer'. Ook enkele woningen als onderdeel van de lintbebouwing aan de historische Werkensedijk maken onderdeel uit van het plangebied.

De uitbreidingswijk Werkensepolder II is geprojecteerd aan de oostzijde van het dorp tussen de Monnikenhoef en het woongebied Werkensepolder I. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Werkensevliet. Aan de zuidwestzijde ligt op enige afstand de Werkensedijk. Centraal aan de westzijde bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen: een kinderdagverblijf met erboven 16 appartementen, een basisschool en een kerk. De nieuwe woonwijk wordt aan twee zijden omgeven door een ruime en landschappelijke omgeving. Er is veel aandacht besteed aan de vormgeving en de beeldkwaliteit van met name de randbebouwing op de locatie. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een iets geknipt verloop van de straten die van de westelijke naar de oostelijke rand van de locatie verlopen. Het knikpunt wordt gevormd door de in de planopzet ingepaste van oudsher aanwezige watergang. De vier straten hebben alle een ander karakter en zijn onderling verbonden door een dwars hierop geprojecteerde verbinding direct achter de 'toegangspoort' aan de Monnikenhoef. Langs de Werkensevliet is sprake van een aan een zijde bebouwde straat waarvan de woningen uitkijken op het open landschap. De relatief smalle tweede woonstraat loopt achter de basisschool en is aan beide zijden bebouwd. De derde woonstraat heeft een zeer breed dwarsprofiel. De straatruimte vormt de centrale groene as van het woongebied en leidt van de zone met de maatschappelijke voorzieningen tot aan de entree van het woongebied aan de Monnikenhoef. De vierde straat tenslotte, is de wijkontsluitingsweg die vanuit de entree van het woongebied door een ruim opgezet straatbeeld voert van en naar fase I van het woongebied Werkensepolder. De bebouwing ligt aan één zijde op enige afstand van de rijweg.



Foto met zich op basisschool Het Bakken en enkele reeds gerealiseerde woningen in Werkensepolder II (bron: CroonenBuro5, februari 2015)

In het plangebied is voorzien van een waterretentie aan de randen van het plangebied. Door de parkachtige 'omlijsting' van 'Werkensepolder II' is er sprake van een fraaie, groenblauwe overgang naar het omliggende landschap. Aan de zijde van de Werkensedijk wordt het parkgebied voor een deel ingevuld met een wandelpad. Het handhaven van een open groene zone tussen de woningen en de historische dijk met haar lintbebouwing zorgt ervoor dat het specifieke karakter van de dijk met zijn slingerende verloop goed tot zijn recht komt.



Stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan de 'Werkensepolder II' met daarin zwart omlijnd de gronden die nog niet zijn bebouwd of waarvan er geen concreet bouwplan voorhanden is (Bron: BRO, 2005)



Impressie plangebied (bron: CroonenBuro5, februari 2015)

Aanvankelijk waren er plannen om twee markante appartementenblokken bij de ingang van het woongebied aan de Monnikenhoef te realiseren. Ook waren er plannen voor gestapelde bebouwing aan de zuidzijde, aan de parkzijde. Vanwege de huidige marktomstandigheden en de huidige marktbehoefte, zijn de plannen gewijzigd. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

De voetbalvelden op sportcomplex 'De Zwaaijer' worden van de uitbreidingswijk gescheiden door de Monnikenhoef. Het sportcomplex heeft haar hoofdontsluiting voor autoverkeer aan de Lange Wiep waar tevens het parkeerterrein en de sportaccommodatie zijn gesitueerd. Op het sportpark is recentelijk een BSO gevestigd in de accommodatie tussen het Ippelpadje en het hoofdveld.



Zicht op sportveld vanaf 'Werkensepolder II' (bron: CroonenBuro5, februari 2015)

### 3.2 Aanpassingen verkavelingsplan

Vanwege de huidige marktomstandigheden en marktbehoefte is er de wens om de plannen voor de gestapelde bebouwing om te zetten in plannen voor grondgebonden woningen.

Voor de drie appartementenblokken ten zuiden van de entree van het woongebied zijn reeds bouwplannen ontwikkeld voor grondgebonden woningen.

In lijn met de bestaande vrijstaande woningen ten noorden van de bestaande watergang, zijn er plannen om ten oosten hiervan, drie vrijstaande woningen te realiseren. Ten oosten hiervan zijn aaneengebouwde woningen gepland die richting het oosten, ten zuiden van de entree, worden voortgezet. De rooilijnen van de woningen lopen parallel aan de woonstraten, waardoor er een eenduidig beeld ontstaat en het plan op een logische wijze wordt afgerond. Het bouwplan voor het deel ten noorden van de entree is nog niet ontwikkeld. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om hier zowel grondgebonden woningen, als gestapelde bebouwing te realiseren.

### 3.3 Verkeer en parkeren

Door 'Werkensepolder II' vindt de verkeersafwikkeling plaats van en naar fase I van het woongebied. De inpassing van deze route is zodanig, dat er sprake is van een heldere routing in een verkeersveilige omgeving. De woonwijk is als geheel ingericht als 30 km-gebied. Dit geldt ook voor de wijkontsluitingsweg waarvan het geknikte verloop bijdraagt aan het verlagen van de rijsnelheid van het gemotoriseerde verkeer. In het gebied is in de meeste straten sprake van een menging van de verschillende verkeersdeelnemers. Voor fietsers en wandelaars zijn wel enkele bijzondere routes in de planopzet geïntegreerd.

Voor de totale uitbreidingswijk geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen voor auto's per woning. Deze norm is/wordt deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte gerealiseerd. Een oprit op eigen terrein wordt gerekend als 1 parkeerplaats. De tweede parkeerplaats wordt dan gerealiseerd op openbaar terrein. Een oprit waarbij twee auto's naast elkaar kunnen worden opgesteld, wordt gerekend als 2 parkeerplaatsen.

Voor (eventuele) appartementenblokken in de noordoostkant van de uitbreidingswijk wordt voorzien in ruime parkeermogelijkheden in het openbare gebied.

Met de gestelde parkeernorm wordt ruim voldaan aan de huidige parkeerbehoefte en is er ruimte voor toekomstige parkeerbehoeftes.

Het sportcomplex heeft haar eigen ontsluiting op de Lange Wiep. Er zijn geen directe verbindingen tussen 'Werkensepolder II' en het sportcomplex gerealiseerd om sluipverkeer tegen te gaan. De Lange Wiep sluit richting het zuidwesten aan op de rotonde die de schakel vormt tussen de Borcharenweg en de Sportlaan. Het fietsverkeer wordt van het autoverkeer gescheiden zodat er sprake is van een verkeersveilige situatie.

### **3.4 Functionele structuur**

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen diverse functies voor. Ongeveer de helft van de gronden wordt in beslag genomen door de uitbreidingswijk 'Werkensepolder II' met, voornamelijk aan de rand, een robuuste groenblauwe zone. Aan de noordwestkant, op de overgang naar fase I, zijn enkele maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een kinderdagverblijf, een basisschool en een kerk gesitueerd. De andere helft van de gronden wordt in beslag genomen door sportcomplex 'De Zwaaijer', met voetbalvelden en een accommodatie met een BSO.

Het overgrote deel van 'Werkensepolder II' is reeds ontwikkeld, met uitzondering van de gronden in het zuidoosten. De bestaande woningen betreffen grondgebonden woningen in diverse typologieën. Boven het kinderdagverblijf zijn appartementen gesitueerd. Voor de nog niet ontwikkelde gronden zijn er plannen voor grondgebonden woningen, en mogelijk ook gestapelde woningen, in het deel ten noorden van de entree.

Hierna wordt per functie kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de vertaling in het bestemmingsplan.

#### **3.4.1 Wonen**

De bestaande woonpercelen binnen 'Werkensepolder II' en aan de Werkensedijk zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Voor deze woningen is er sprake van een conserverend bestemmingsplan met een gedetailleerde regeling, in lijn met de algemene bestemmingsplanregeling voor woningen binnen de gemeente Werkendam. Hierdoor is er gemeentebreed sprake van vergelijkbare (uitbreidings)mogelijkheden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is voor alle grondgebonden woningen een bouwvlak van 12 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdegebouw te worden gerealiseerd met inachtneming van de overige regels. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. De voor- en zijtuinen, voor zover op een hoek gesitueerd, zijn bestemd als 'Tuin'.

De nog niet ontwikkelde gronden zijn opgenomen in de globale bestemming 'Woongebied'. Inhoud en strekking van de regeling is vergelijkbaar met de vigerende bestemming 'Woongebied' uit het bestemmingsplan 'Werkensepolder II'. Binnen deze bestemming zijn naast woningen, onder andere ook verkeer-, parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen mogelijk. Er is voor delen weliswaar sprake van een concreet bouwplan, toch is er de wens om nog enige flexibiliteit te bewaren richting de toekomst, vandaar dat er bewust gekozen is om de gronden niet te bestemmen als 'Wonen'.

Voor de nog niet ontwikkelde gronden ten zuiden van de entree is bepaald dat er grondgebonden woningen in de typologieën vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd opgericht mogen worden met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Voor de nog niet ontwikkelde gronden ten noorden van de entree zijn dezelfde mogelijkheden opgenomen maar met tevens de mogelijkheid om gestapelde woningen op te richten. Aan de zuidzijde hebben deze gestapelde woningen een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 13 meter. Gestapelde woningen aan de oostzijde hebben een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 14 en 15 meter. Er is daarnaast een regeling opgenomen die bepaald dat er per woning 2 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

### 3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen

De zelfstandige maatschappelijke voorzieningen, dat wil zeggen de voorzieningen die niet gecombineerd zijn met andere functies, zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gaat hierbij om de basisschool en de kerk. Het kinderdagverblijf, dat is gesitueerd in de plint van een appartementengebouw, is binnen de bestemming 'Wonen' aangeduid als 'maatschappelijk'. De BSO is binnen de bestemming 'Sport' op dezelfde wijze aangeduid.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is per bouwperceel een bouwvlak opgenomen, met een maximale goot- en bouwhoogte. De voorzieningen die binnen een andere bestemming zijn aangeduid, moeten qua maatvoering voldoen aan de eisen die hieraan, in de betreffende bestemming worden gesteld.



Kinderdagverblijf Sam Sam (bron: CroonenBuro5, februari 2015)

### 3.4.3 Groen en water

Met name aan de randen in het noordelijke deel van het plangebied is er sprake van omvangrijke water- en groenstructuren. De waterretentie aan de zuidwestzijde van 'Werkensepolder II' en de noordoostkant van sportpark 'De Zwaaijer', is expliciet bestemd als water. Ook de bestaande waterloop centraal in 'Werkensepolder II' heeft deze bestemming gekregen.

Daarnaast worden de groenelementen, die conform het Groenstructuurplan zijn aangemerkt als hoofdgroen, expliciet bestemd als 'Groen'.

Op grond van de 'Legger waterkeringen' van het waterschap Rivierenland fungeert de Werkensedijk, met in het verlengde daarvan de Hoogstraat en Kruisstraat, als regionale waterkering. Deze keringen (en bijbehorende kernzone en beschermingszone) zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De waterstaatkundige belangen van de dijk hebben hier voorrang op de overige functies. Om de waterkering te beschermen en in stand te houden dient zorgvuldig omgegaan te worden met het bouwen en aanbrengen van veranderingen op en langs de waterkeringen.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing ten dienste van de waterkering, waterhuishouding en waterstaat toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor bouwwerken ten behoeve van de medebestemmingen, mits dit verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en de waterkering. De beheerder van de waterkering heeft hierbij een adviesrol. Werken en werkzaamheden die schade zouden kunnen aanrichten aan de waterkering zijn aan een omgevingsvergunning verbonden, zodat ook hieraan alleen medewerking kan worden verleend als dit verenigbaar is met de belangen van waterstaat en waterkering. Overigens zal voor het bouwen op waterkeringen en het uitvoeren van werken of werkzaamheden op waterkeringen ook vaak een watervergunning op grond van de Keur van het waterschap nodig zijn. De initiatiefnemer van de activiteiten zal dit zelf moeten nagaan bij het waterschap en indien nodig zelf een watervergunning moeten aanvragen.

### 3.4.4 Verkeer

Alle wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Ook de niet-structurele groenelementen zijn opgenomen binnen deze bestemming. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming 'Woongebied' is het algemeen mogelijk om verkeersfuncties op te richten. Hierdoor kan flexibel ingesprongen worden op eventuele wijzigingen in de uitgangspunten.

### 3.4.5 Sport

Binnen het plangebied bevindt zich sportcomplex 'De Zwaaijer'. Het sportcomplex is bestemd als 'Sport'. Rond de aanwezige bebouwing zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, relatief strakke bouwvlakken opgenomen, zodat verstening van het sportpark wordt voorkomen. De BSO is aangeduid als 'maatschappelijk'.

### **3.5 Duurzaamheid**

In de opzet van het woongebied zijn verschillende duurzaamheidsopties geïntegreerd in de stedenbouwkundige structuur. De bestaande verkavelingsstructuur van dit deel van de Werkensepolder is grotendeels uitgangspunt geweest voor de gekozen verkavelingsopzet. Hierdoor was het onder meer mogelijk een bestaande watergang naadloos op te nemen in de nieuwe ruimtelijke opzet van het woongebied. De waterhuishouding van het plangebied houdt rekening met de opvang van regenwater binnen de plangrenzen. De water- en groenstructuur vallen in belangrijke mate samen, waardoor optimale condities ontstaan voor natuurwaarden. De gekozen verkavelingsrichting is grotendeels noord-zuid gericht, waardoor goed kan worden ingespeeld op passief en actief gebruik van zonne-energie. Voor het langzame verkeer is een intensief en samenhangend stelsel van paden in de verkavelingsopzet ingepast.





## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Het onderhavig bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Wel is voor dit deel ingegaan op het aspect archeologie.

Een gedeelte van de uitbreidingswijk 'Werkensepolder II' is nog niet ontwikkeld. Voor dit deel dienen de relevante milieuaspecten in beeld te worden gebracht. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In het kader van het bestemmingsplan 'Werkensepolder II' zijn er in de periode 1997-2011 reeds diverse bodemonderzoeken verricht waaruit is gebleken dat de bodemkwaliteit in het plangebied geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling opgeleverd. Omdat er in de onderhavige situatie geen sprake is van een functiewijziging ('wonen' blijft 'wonen') en de eerdere onderzoeksresultaten en het tussentijdse grondgebruik geen aanleiding geven dat de bodem ongeschikt zouden zijn voor het voorgenomen gebruik, staat het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt een actueel bodemonderzoek uitgevoerd.

#### Conclusie

Vanwege het aspect bodem zijn er geen belemmeringen aan de orde.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Wegverkeerslawaaï

In voorliggend bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Woongebied' de bouw van woningen mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Monnikenhoef en Lange Wiep.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht, indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de eerder genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

In het kader van het bestemmingsplan 'Werkensepolder II' is er een akoestisch onderzoek verricht. Vanwege de Monnikenhoef werd de ligging van de 50 dB(A)-contour berekend. Deze bleek op een maximale afstand van 14 m uit de as van de weg te liggen. Omdat de woningen achter deze contour werden geprojecteerd, voldeden alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde. Ook vanwege de Lange Wiep bleken de woningen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat deze conclusie niet langer van toepassing is en er geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaaï staat derhalve de uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan niet in de weg. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient de binnenwaarde van 33 dB te zijn gegarandeerd.

#### **4.2.2 Industrielawaai**

Ten noorden en westen van de kern van Werkendam bevinden zich de bedrijventerreinen Biesboschhaven/Beatrixhaven en Steurgat. Op deze terreinen zijn diverse bedrijven gevestigd die op grond van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Het betreft voornamelijk scheeps(af)bouwbedrijven. De te ontwikkelen gronden liggen niet tegen de berekende 50 dB(A)-contour, waardoor het woonklimaat is beschermd.

#### **4.2.3 Spoorweglawaaï**

Het plangebied ligt ruim buiten de zonebreedte van de spoorlijn Dordrecht-Gorinchem. Vanwege de spoorwegen zijn er geen belemmeringen aan de orde.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;

- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

#### **Niet in betekende mate**

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

#### **Conclusie**

Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht.

### **4.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. Ipg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

## **Conclusie**

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen objecten liggen die in het kader van externe veiligheid van belang zijn. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **4.5 Hinderlijke bedrijvigheid**

### **4.5.1 Niet agrarische bedrijvigheid**

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Ten zuiden van de nog niet ontwikkelde percelen is sportpark 'De Zwaaijer' gelegen. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) geldt een richtafstand van 50 meter voor geluid. De richtafstand reikt weliswaar tot de bestemming 'Woongebied', maar omdat er in de onderhavige situatie feitelijk louter sprake is van het aanpassen van de toegestane woningtypes, wordt een onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In de directe omgeving van het plangebied zijn er verder geen bedrijfsactiviteiten aanwezig die in het kader van het onderhavig initiatief beschouwd dienen te worden omdat deze op buiten de van toepassing zijnde richtafstanden liggen.

### **4.5.2 Agrarische bedrijvigheid**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006. Ingevolge artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object ten minste 100 meter (indien een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen) of 50 meter (buiten de bebouwde kom te bedragen).

Deze afstand wordt gemeten op dezelfde wijze waarop de afstand volgens de oude stankregelgeving (de Richtlijn veehouderij en stankhinder 1996) bepaald moest worden.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal intensieve veehouderijen gelegen. Voor de betreffende bedrijven is een milieuvergunning verleend. De directe omgeving van de bedrijven is op grond van de geldende regelgeving aan te merken als een voor stank gevoelig object behorende tot categorie I (de bebouwde kom). Op grond hiervan zouden zich in een nieuwe situatie, bepaalde afstanden moeten worden aangehouden tussen de veehouderijen en de bebouwde kom (de zogenaamde geurcontouren, voorheen stankcirkels genoemd). Deze afstanden worden onder de huidige omstandigheden niet altijd gehaald. Het onderhavig bestemmingsplan heeft feitelijk betrekking op een juridisch-planologisch bestaande situatie. De nieuwbouw van woningen was reeds mogelijk binnen de bestemming 'Woongebied', alleen de toegestane woningtypes worden gewijzigd.

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

## **4.6 Kabels en leidingen**

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.7 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Hierna wordt allereerst ingegaan op de benodigde waterberging op basis het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor de Werkensepolder II. Daarna wordt aangegeven wat de wijzigingen zijn, nu het plan op een aantal punten is gewijzigd. Onderstaande berekeningen hebben plaatsgevonden in afstemming met het Waterschap.

### **4.7.1 Inleiding**

In 2010 heeft Waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor het bouwrijp maken van bestemmingsplan Werkensepolder II. Onderdeel van de vergunningaanvraag was een memo met een berekening van de benodigde waterberging ter compensatie van het nieuwe verhard oppervlak (memo Waterberging Werkensepolder II dd 8 december 2009). Door de economische ontwikkelingen is het bestemmingsplan van de wijk gewijzigd. Momenteel is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan omvat een groter gebied dan het gebied waarvoor destijds vergunning is verleend. Het waterschap heeft verzocht om een herberekening van de benodigde

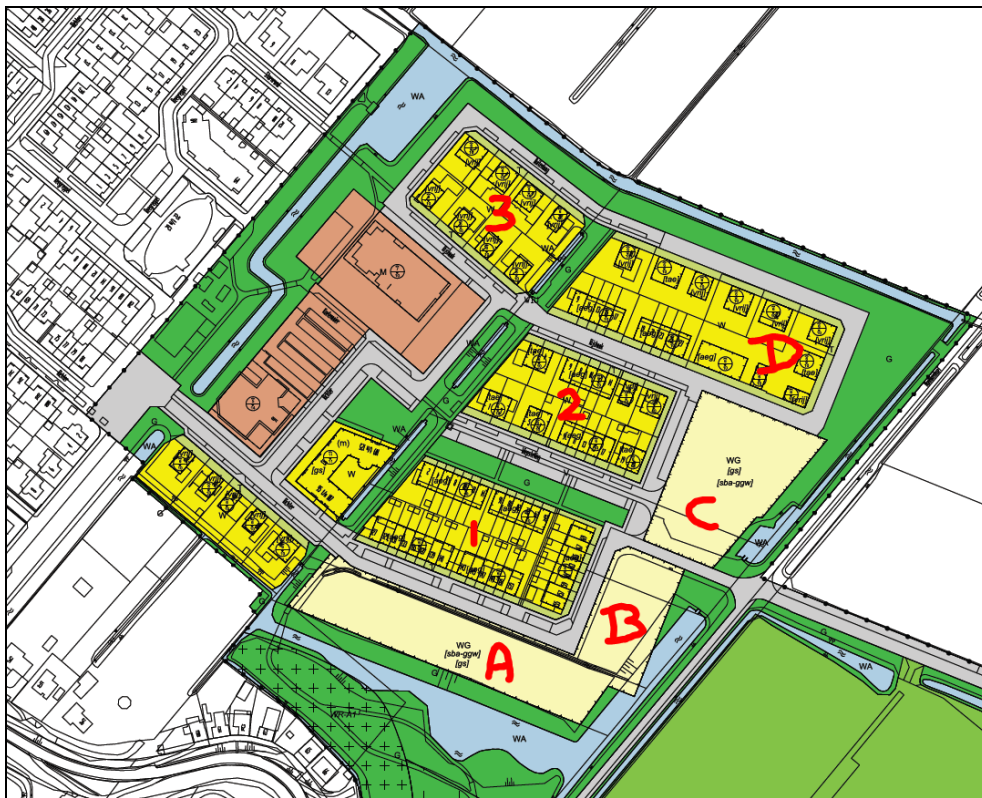
waterberging. Hiervoor is gekeken wat er ten opzichte van de watervergunningaanvraag is gewijzigd.

#### 4.7.2 Verhard oppervlak

In de oorspronkelijke bergingsberekening was het volgende verhard oppervlak aangehouden:

- (openbare) verharding 19.850 m<sup>2</sup>
- Oppervlak aan percelen voor woningbouw: 23.940 m<sup>2</sup>.  
Daarvan 50% verhard conform uitgangspunten waterhuishoudkundig plan: 11.970 m<sup>2</sup> verhard
- Oppervlak aan percelen voor appartementen: 1.850 m<sup>2</sup>.  
Daarvan 100% verhard: 1.850 m<sup>2</sup> verhard
- Oppervlak bestaande kerk, kinderdagverblijf en school, groen en verhard onderscheiden op basis van luchtfoto's: 5.660 m<sup>2</sup> verhard

**Totaal verhard 3,93 hectare.**



Aanduiding gebieden binnen nieuw bestemmingsplan

Als uitgangspunt was dus gehanteerd dat van percelen voor woningbouw 50% verhard wordt. Momenteel zijn drie bouwblokken volgebouwd, de nummers 1 tot en met 3 in bovenstaande afbeelding. Voor deze drie bouwblokken is van de luchtfoto bepaald hoeveel het totaal aan verharding is van daken van woningen, schuurtjes, opritten en brandgangen. Daarnaast is per perceel nog rekening gehouden met nog 10 m<sup>2</sup> extra verharding dat aangesloten is op de regenwaterriolering. Dit resulteert in:

Bouwblok 1: 54% verhard oppervlak

Bouwblok 2: 57% verhard oppervlak

Bouwblok 3: 48% verhard oppervlak

Op basis hiervan is in het vervolg uitgegaan van 55% verhard oppervlak per particulier perceel.

Van de voorontwerpbestemmingsplankaart dd april 2015 zijn de volgende oppervlakken opgemeten:

- (openbare) verharding 16.225 m<sup>2</sup>
- Oppervlak aan percelen voor woningbouw: 28.314 m<sup>2</sup>.  
Daarvan 55% verhard: 15.573 m<sup>2</sup> verhard
- Oppervlak aan percelen voor appartementen: 4.160 m<sup>2</sup>.  
Daarvan 100% verhard: 4.160 m<sup>2</sup> verhard
- Oppervlak bestaande kerk, kinderdagverblijf en school, groen en verhard onderscheiden op basis van luchtfoto's: 5.660 m<sup>2</sup> verhard

**Totaal verhard: 4,16 hectare.**

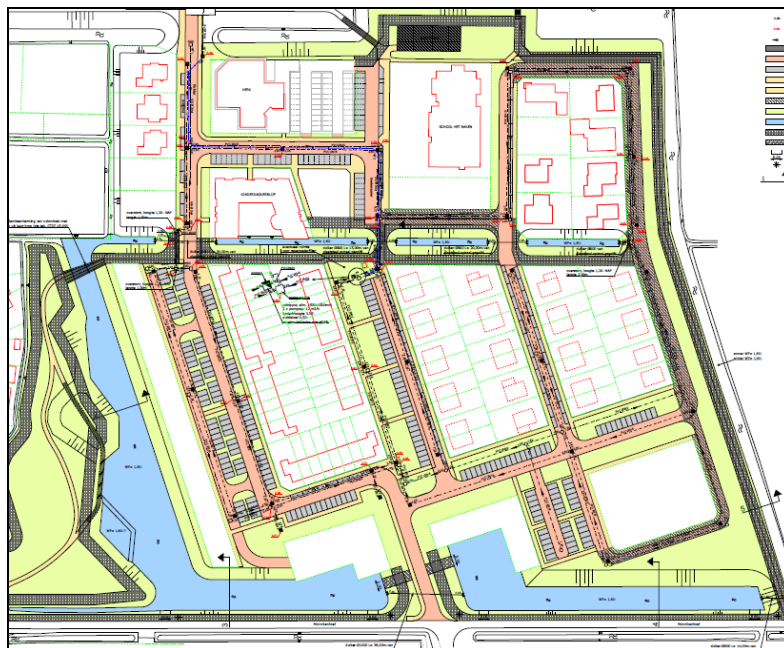
Opmerkingen:

De hoeveelheid openbare verharding is afgenomen om de volgende redenen:

- Bij blok D is een weg vervallen;
- Bij blok C is uitgegaan van 100% verharding voor appartementen. Dit plan wordt nog ontwikkeld. In het oorspronkelijk ontwerp bij de vergunningaanvraag bevond zich binnen dit blok ook openbare verharding. De aanname 100% verhard lijkt hier wel erg veel, maar wordt voor de veiligheid gedaan;
- Bij blok A was sprake van 2 parallelwegen. Dit wordt nu 1 weg, het oppervlak aan bouwpercelen is toegenomen.

#### 4.7.3 Wateroppervlak

Alleen het wateroppervlak zoals meegenomen in de aanvraag watervergunning is meegerekend, dit betreft de blauwe vlakken in onderstaande afbeelding. De overige wateroppervlakken waren reeds bestaande wateroppervlakken.



Meegerekende wateroppervlaktes (blauw)

De watergang midden door de wijk, de watergang aan de linkerzijde van de afbeelding en de watergang linksonder bij blok B zijn aangelegd conform vergunning. De watergang rechtsonder wordt momenteel op de juiste breedte gebracht. Wel is het stuk ter plekke van het bouwblok C uit afbeelding op bladzijde 32 nog niet op de breedte zoals in bovenstaande afbeelding aangegeven, omdat het plan daar nog in ontwikkeling is. Gerekend is met de breedte zoals weergegeven bij profiel 4 op de tekening, 11,35 meter. Dit betekent een afname van het wateroppervlak van 695 m<sup>2</sup>.

Het aan te brengen wateroppervlak volgens de oorspronkelijke tekening bij de vergunningaanvraag betreft 8.165 m<sup>2</sup>. Ten gevolge van de hierboven benoemde afname van het wateroppervlak resteert 7.470 m<sup>2</sup>.

#### **Compensatieberekening**

Het nieuw verhard oppervlak betreft 4,16 hectare. Bij 436 m<sup>3</sup>/hectare is 1.814 m<sup>3</sup> waterberging benodigd. Bij een peilstijging van 0,30 meter betekent dit dat 6.048 m<sup>2</sup> nieuw wateroppervlak benodigd is ter compensatie.

Het bestaande wateroppervlak voor aanleg van de wijk bedroeg 1.580 m<sup>2</sup>. In totaal is derhalve  $6.048 + 1.580 = 7.628$  m<sup>2</sup> wateroppervlak benodigd.

Dit betekent dat nog 158 m<sup>2</sup> extra wateroppervlak benodigd is.

#### **Extra compensatie**

Om de 158 m<sup>2</sup> benodigd extra wateroppervlak te realiseren, wordt ten oosten van blok D de watergang breder gemaakt. Dit levert ongeveer 500 m<sup>2</sup> extra wateroppervlak op, waarmee het tekort is gecompenseerd.

Bij blok C is daarnaast uitgegaan van een afname van het wateroppervlak met 695 m<sup>2</sup>. Hier kan indien nodig nog wel extra water gerealiseerd worden. Daarnaast is daar uitgegaan van 100% verhard oppervlak over het gehele bouwblok C, wat nog hoogst onzeker is. 10% minder verharding over het totale blok van 4.160 m<sup>2</sup> betekent 60 m<sup>2</sup> minder benodigd wateroppervlak.

#### **Conclusie**

Met bovenstaande nadere onderbouwing van de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt voldaan aan de vraag in de vooroverlegreactie van het Waterschap. Op de verbeelding is ten oosten van blok D de bestemming 'Water' verbreed. Met deze verbreding bestaan vanuit het oogpunt van waterhuishouding geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

## **4.8 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.



In voorliggend geval is door CroonenBuro5 een quickscan flora en fauna uitgevoerd, aangezien het vorige onderzoek dat in april 2006 is uitgevoerd is verouderd. De rapportage, d.d. 19 maart 2015 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

#### **4.8.1 Beschermde natuurgebieden**

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is er bij aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied de Werkensepolder II is geen NNN-gebied aanwezig. Er komt wel NNN voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (NNN).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied tegen het stedelijke gebied aan en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

#### **4.8.2 Beschermde soorten**

##### **Tabel 2 en 3-soorten**

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen bestemmingsplanherziening wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied. Wel dient rekening gehouden te worden met broedvogels.

##### **Broedvogels**

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door werkzaamheden aan (of in de directe omgeving) de dichte oevervegetatie niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie tevens de hierna opgenomen tabel).

Tevens kan het geschikte broedbiotoop voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt worden of kan in het broedseizoen gecontroleerd worden op de aanwezigheid van broedende vogels. Indien dit laatste het geval is dienen gepaste maatregelen genomen te worden.

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingrep verstarend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

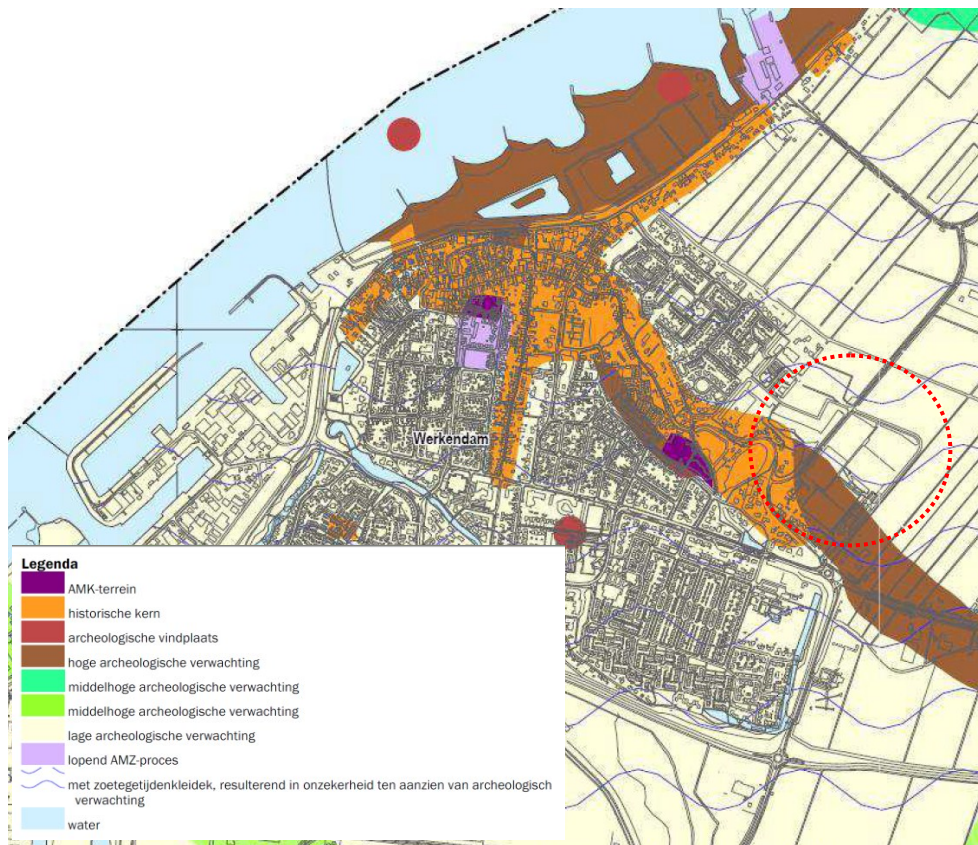
## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.9.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. Hiertoe heeft het bureau Grontmij Advies & Techniek b.v. een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied 'Werkensepolder II'.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de kans op de aanwezigheid van (pre-)historische resten nihil was. De enige mogelijkheid ligt in de diepliggende pleistocene zandondergrond. Aangezien deze laag zeer diep ligt en er geen rivierduinen in het plangebied bekend zijn, wordt de kans op het aantreffen op bewoningsresten in deze laag zeer klein ingeschat. Bovendien wordt deze laag niet geschonden door bodemingrepen, de enige verstoring van de laag die kan optreden is door middel van de geplande heipalen.

Na totstandkoming van het bestemmingsplan 'Werkensepolder II' heeft de gemeente Werkendam zelf invulling gegeven aan de Wamz door een gemeentelijk erfgoedbeleid op te stellen door het opstellen van een archeologische beleidskaart (Ellenkamp 2010 a en b). Hierin wordt aangegeven in welke zones en/of welke kans er bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen zijn. Tevens wordt aangegeven welke stappen in de Archeologische Monumentenzorg-cyclus in eerste instantie genomen dienen te worden. Deze Monumentenzorg-cyclus wordt gecontroleerd door de bevoegde overheid, of een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van archeologie.



Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Werkendam (Ellenkamp 2010) maakt de lintbebouwing aan de Werkensedijk voor een klein gedeelte onderdeel uit van de 'historische kern'. Deze kern gaat richting het zuidoosten over in een gebied waar hoge archeologische verwachtingen aanwezig zijn. Voor het overige deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting.

Om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden op een passende wijze te beschermen, zijn in het onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' (historische kern) en 'Waarde-Archeologie 2' (gebied met hoge archeologische verwachting) opgenomen.

Via de bouwregels is bepaald dat op de gronden met de dubbelbestemmingen uitsluitend mag worden gebouwd vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m. Ook is bepaald dat de oppervlakte van bouwwerken niet groter mag zijn dan 50 m<sup>2</sup> (Waarde-Archeologie 1) of 100 m<sup>2</sup> (Waarde-Archeologie 2). Hiervan kan worden afgeweken als een archeologisch onderzoek hier aanleiding voor geeft.

Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden is tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, opgenomen. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden niet onevenredig zullen worden geschaad.

In het kader van het bestemmingsplan zijn de archeologische waarden van de gronden door het opnemen van de dubbelbestemmingen voldoende beschermd. De (eventuele) onderzoeksverplichting is nu opgeschoven naar de vergunningfase.

#### **4.9.2 Cultuurhistorie**

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant zijn de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied en de directe omgeving onderzocht. De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is.

De Cultuurhistorische Waardenkaart laat zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor het overige zijn er geen waardevolle cultuurhistorische elementen aangewezen waarmee rekening gehouden moet worden. Zoals ook in paragraaf 2.2.2. is toegelicht, komen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie komen niet voor in het plangebied en worden deze zodoende ook niet aangetast.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

# 5 Het bestemmingsplan

## 5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Gestreefd is bovendien naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels binnen de gemeente Werkendam.

Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

## 5.2 Planregels

### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks toegestaan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

### Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin is een regeling voor bestaande maatvoeringen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden. Ook wordt de maximale omvang van een ondergeschikte functie geregeld.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt geregeld in welke gevallen burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen.
- Overige regels: hierin worden regels gesteld met het oog op de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en voor verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden gehandhaafd.
- De slotregel.

### **5.3 Bestemmingen**

#### **Groen**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, overige beplantingen, (dag)recreatief medegebruik en voor evenementen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van gebouwen voor beheer en onderhoud.

#### **Maatschappelijk**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve, (para)medische en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg, onderwijs, religie, jeugden kinderopvang, verenigingsleven en overheidsinstellingen.

Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

De specifieke gebruiksregels geven aan waar de gronden in ieder geval niet voor gebruikt mogen worden.

#### **Sport**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten in de open lucht en/of binnen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is kinderopvang toegestaan.

Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. De specifieke gebruiksregels geven aan waar de gronden in ieder geval niet voor gebruikt mogen worden.

#### **Tuin**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, gazons of open terreinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Er mogen uitsluitend uit- en aanbouwen behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze uit- en aanbouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

### **Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer-, verblijf- en parkeervoorzieningen, gericht op verblijf en afwikkeling van het doorgaande verkeer, voor evenementen en voor een onderdoorgang ter plaatse van de betreffende aanduiding.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

### **Water**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water, (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voor (dag)recreatief medegebruik.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van gebouwen voor beheer en onderhoud.

### **Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is tevens kinderopvang toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegestane bebouwingstypologie en hoogte is op de verbeelding weergegeven. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, voor een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak.

De specifieke gebruiksregels geven aan waar de gronden in ieder geval niet voor gebruikt mogen worden. Het bevoegd gezag kan, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg en voor een bed and breakfast.

**Woongebied**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende voorzieningen.

Een bouwperceel mag voor niet meer dan 80% bebouwd worden. De toegestane bebouwingstypologie is op de verbeelding weergegeven. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, voor een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak.

De specifieke gebruiksregels geven aan waar de gronden in ieder geval niet voor gebruikt mogen worden en bepalen dat het aantal parkeerplaatsen per woning niet minder dan 2 mag bedragen. Het bevoegd gezag kan, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg en voor een bed and breakfast.

**Waarde – Archeologie 1**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het AMKterrein en de historische kern.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ter vervanging van bestaande bouwwerken, met grondwerkzaamheden tot maximaal 0,3 m of bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van dit verbod nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Ter bescherming van archeologische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

**Waarde – Archeologie 2**

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische vindplaatsen en hoge archeologische verwachtingswaarden. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ter vervanging van bestaande bouwwerken, of bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, beide met grondwerkzaamheden tot maximaal 0,3 m.



Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van dit verbod nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Ter bescherming van archeologische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Waterstaat – Waterkering**

De voor ‘Waterstaat-Waterkering’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water, en voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming.

Ter bescherming van de functie van de waterkering is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.



## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Financieel

Het onderhavig bestemmingsplan is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een globaal op ontwikkelgericht bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is gedetailleerd en geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe directe bouwmogelijkheden. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in voorliggend bestemmingsplan, zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan voor de kern alleen zijn er andere woningtypes mogelijk gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 6.2 Maatschappelijk

#### 6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Werkensepolder II' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties en heeft daarnaast de inspraakprocedure doorlopen.

Het Waterschap Rivierenland heeft een vooroverlegreactie ingediend. Zij adviseren positief over het plan, mits in de toelichting de wijzigingen met betrekking tot het verharde oppervlak en de benodigde compensatie worden opgenomen. In paragraaf is een nadere onderbouwing opgenomen.

Vanaf vrijdag 1 mei 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Werkensepolder II' gedurende 3 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen gebruik maken van de mogelijkheid schriftelijk een inspraakreactie op het plan in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Door één partij is een inspraakreactie ingediend. De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de 'Nota van inspraakreacties Bestemmingsplan 'Werkensepolder II''. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

### **6.2.2 Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Werkensepolder II' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 juli 2015 tot en met 13 augustus 2015 ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan binnen gekomen.

Het bestemmingsplan 'Werkensepolder II' is op 6 oktober 2015 ongewijzigd vastgesteld.