

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Koolmeesp Andel

Gemeente Altena

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Koolmeespada, Andel Gemeente Altena

OPDRACHTGEVER

Bouwlinie B.V.



ONDERDELEN

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

30-01-2024

Status:

Definitief

Projectgegevens:

20240130_BWL016_RO_V10

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	4
1.4	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	7
2	Beschrijving bestaande situatie	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Beschrijving planlocatie	9
3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Randvoorwaarden	27
4.1	Bodem	27
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.3	Waterparagraaf	33
4.4	Geluidshinder wegverkeerslawaaï	34
4.5	Bedrijven en milieuzonering	35
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Luchtkwaliteit	38
4.8	Stikstof	40
4.9	Natuurwaarden	42
4.10	Milieueffectrapportage	45
5	Planbeschrijving	47
5.1	Beoogde situatie	47
6	Economische uitvoerbaarheid	51
7	Overleg	52
7.1	Omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure	52
7.2	Omgevingsdialoog	52
7.3.	Handhaving	52
8	Conclusie	53

BIJLAGEN

- Bijlage A: Diverse onderzoeken, Dokter Esseveldlaan 29-35 en Koolmeespas 1-7 te Andel, Verhoeven Milieutechniek B.V. (verkennend bodemonderzoek, inclusief historisch onderzoek, en een verkennend onderzoek naar asbest), Projectnummer: B20.8019, Versie 01, 19 februari 2021
- Bijlage B: Bureauonderzoek Archeologie Plangebied Dokter Esseveldlaan 29, 31, 33 en 35 en Vinkenpad 1, 3, 5 en 7 te Andel, gemeente Altena, Hamaland Advies, projectnummer 202809,17-12-2020
- Bijlage C: Andel, Dr. Esseveldlaan en Vinkenpad Gemeente Altena (NB) Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, Transect, Transect-PvE 20210908 /AB1.1, 28-09-2021
- Bijlage D: Andel, Dr. Esseveldlaan en Vinkenpad Gemeente Altena (NB) Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), Transect, Transect-rapport 3754, 15-02-2022
- Bijlage E: Rapportage watertoets Koolmeespas/Dr. Esseveldlaan, Andel. Econsultancy, Rapportnummer 20483.001, versie D3, 6-11-2023
- Bijlage F: Rapportage onderzoek wegverkeerslawaaï Dokter Esseveldlaan, Andel, Econsultancy, Rapportnummer: 20483.003, versie D2, 14 maart 2023
- Bijlage G: Rapportage onderzoek industrielawaaï Koolmeespas/Dr. Esseveldlaan, Andel, Econsultancy, rapportnummer: 20483.002, versie D2, 29-03-2023
- Bijlage H: Voortoets/berekening stikstofdepositie Dr. Esseveldlaan Andel, kenmerk: ADDE/2023/PLmbs/01, Datum: 26-01-2024
- Bijlage I: Rapportage QuickScan Wet natuurbescherming Woonwijk Andel, BTL Advies, projectnummer: 722190027, versie 1.0, 21-01-2019
- Bijlage J: Aanvullend Onderzoek Vleermuisonderzoek Andel, BTL Advies, projectnummer: 722190027, versie 1.0, 9-10-2019
- Bijlage K: Activiteitenplan Koolmeespas 1-7 & Dokter Esseneldlaan 29- 37, Andel, idverde Advies, projectnummer 722200318, versie 1.0, 3-12-2020
- Bijlage L: Ecologisch werkprotocol Koolmeespas 1-7 & Dokter Esseneldlaan 29-37, Andel, idverde Advies, projectnummer 722200318, versie 1.0, 3-12-2020
- Bijlage M: Beschikking van gedeputeerde staten van Noord-Brabant, odbn, kenmerk: Z/132238, 27-01-2021
- Bijlage N: Actualiserend bodem- en asbestonderzoek (fase 2, na sloop en verwijdering fundering), Dokter Esseveldlaan 29-35 en Koolmeespas 1-7 te Andel, ref: B20.8019B/Brfrpp-01/MS, 24 maart 2022
- Bijlage O: Verslag omgevingsdialoog, Bouwlinie, 9 mei 2023

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het perceel met de huisnummers Koolmeespadaan 1-7 en Dokter Essenveldlaan 29-37 te Andel is in eigendom van Bouwlinie B.V. Voorheen waren hier 8 grondgebonden woningen aanwezig. De woningen voldeden niet meer aan de huidige eisen. De aanwezige bebouwing op het woningbouwperceel is reeds gesloopt. De beoogde nieuwbouw zal bestaan uit 2 woningblokken van elk 6 grondgebonden woningen (6 huur- en 6 koopwoningen) die voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Er zullen in dit initiatief dus 4 woningen toegevoegd worden. Om de parkeerdruk goed op te kunnen vangen zullen 10 parkeerplaatsen toegevoegd worden in de openbare ruimte. Ook deze parkeerplaatsen maken deel uit van voorliggend initiatief. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de haalbaarheid van dit plan aangetoond ten behoeve van de omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen (een deel met de woningen en een deel met de extra benodigde parkeerplaatsen) en ligt in het noorden van Andel. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het woonperceel van Koningin Emmastraat 9 en aan de oostzijde door de woonpercelen Langenhof 26, 24 en 22. De benodigde uitbereiding van de parkeerplaats



Ligging plangebied, plangebied rood omlijnd (bron: Ruimtelijke plannen)



Begrenzing planlocatie (bron: Ruimtelijke plannen)

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

1.3.1 Inleiding

Op de planlocatie gelden een aantal bestemmingsplannen:

- WAAU2017 bestemmingsplan (vastgesteld 19-06-2018)
- Paraplubestemmingsplan wonen (vastgesteld op 19-11-2019)
- Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie (vastgesteld 27-09-2022)

Tevens is een bestemmingsplan in voorbereiding dat zal gaan gelden voor de planlocatie:

- Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 07-02-2023)

1.3.2 WAAU2017 (vastgesteld 19-06-2018)

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'WAAU2017' dat door de gemeenteraad van Woudrichem (waar Andel in 2018 deel vanuit maakte) is vastgesteld op 19 juni 2018. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'wonen' 'tuin', 'groen' en 'verkeer' gekregen. Het plangebied valt binnen de gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie' en deels binnen de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 2'.

Ter plaatse van de bouwvlakken mag conform het vigerende bestemmingsplan tot een hoogte van 6 meter gebouwd worden met een goothoogte van 3,5 meter. Tevens is in het bestemmingsplan opgenomen dat maximaal 4 woningen gerealiseerd mogen worden per bouwvlak in het plangebied.

De te bouwen woningen zullen worden teruggebouwd binnen de contouren van de bouwvlakken op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. In aantal en maat wijkt het bouwplan echter af van de regels van het vigerende plan. Er kunnen conform het vigerende plan 8 woningen gerealiseerd worden. Het initiatief bestaat uit de bouw van 12 woningen (2x 6, 6 huur- en 6 koopwoningen). De toegestane goothoogte volgens het vigerende bestemmingsplan is 3,5 meter. De beoogde woningen zullen een goothoogte hebben van ca. 3,73 meter. De toegestane bouwhoogte volgens het vigerende bestemmingsplan is 6 meter. De beoogde woningen zullen een bouwhoogte hebben van ca. 9,00 meter.

Om voldoende parkeren te kunnen garanderen zal de realisatie van extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Daarom zullen enkele parkeerplaatsen toegevoegd worden aan de parkeercoffer aan het Koolmeespadijck ter plaatse van de bestemming groen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan WAAU2017 (vastgesteld 19 juni 2018) (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

Voorliggend initiatief past niet binnen dit bestemmingsplan. Het aantal woningen en de goot- en bouwhoogte zijn niet passend binnen de geldende kaders. Tevens wordt er parkeerruimte gecreëerd ter plaatse van de bestemming groen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken middels een uitgebreide omgevingsprocedure is het initiatief, in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, onderbouwd.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan wonen (vastgesteld op 19-11-2019)

De gemeente Altena wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. In de geldende bestemmingsplannen zijn verschillende begrippen met betrekking tot wonen opgenomen. Daaruit volgen ook ruime mogelijkheden voor woonvormen. Met het paraplubestemmingsplan wonen wordt een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot mogelijke woonvormen vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een partiële herziening welke aanvullend/corrigerend werkt op de geldende bestemmingsplannen.

De begrippen welke via voorliggend plan over heel de gemeente gelijkgetrokken worden zijn:

- Huishouden: een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is;
- Wonen: het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling;
- Woning of wooneenheid: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Het planvoornemen betreft de bouw van 12 woningen. De woningen zullen bewoond worden door één huishouden per woning.

Conclusie

Het initiatief past hiermee binnen de kaders van het Paraplubestemmingsplan wonen (vastgesteld op 19-11-2019).

1.3.4 Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie (vastgesteld 27-09-2022)

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem vormen sinds 1 januari 2019 de gemeente Altena. Op het grondgebied van de gemeente Altena geldt thans een

groot aantal bestemmingsplannen. Het merendeel van deze plannen is vastgesteld door de voormalige gemeenten. Elke gemeente voerde haar eigen ruimtelijk beleid. Daardoor verschillen de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten ten opzichte van elkaar met betrekking tot een aantal beleidsthema's. Daarnaast is er op onderdelen inmiddels wel nieuw Altena beleid vastgesteld, maar dat beleid heeft nog geen doorwerking gekregen in de bestemmingsplannen.

De gemeente acht het daarom wenselijk om de bestemmingsplannen op een aantal beleidsthema's te harmoniseren, waarbij nieuw beleid planologisch wordt verankerd. Dit ook in het licht van de voorbereidingen op de komst van de Omgevingswet, zodat daarmee voor de betreffende beleidsthema's geharmoniseerd van start kan worden gegaan. Het voorliggende paraplubestemmingsplan dient ertoe om deze harmonisatie vorm te geven.

Met dit plan wordt het beleid geharmoniseerd met betrekking tot de volgende thema's:

- De wijze van meten van de goothoogte;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor de herinrichting van openbaar gebied;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- Parkeren en laden en lossen.

Het paraplubestemmingsplan herzielt de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Altena met betrekking tot deze beleidsthema's. De regels worden met het plan gelijkgetrokken waarmee een eenduidige regeling ten aanzien van deze thema's ontstaat.

Conclusie

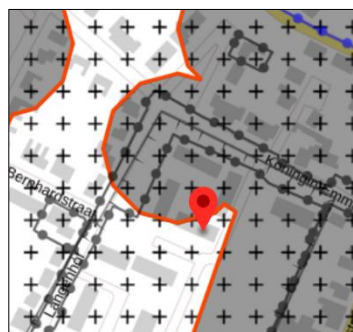
De aspecten uit dit bestemmingsplan zullen worden toegepast op het initiatief. De regels vormen geen belemmering voor het initiatief.

1.3.5 Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 07-02-2023)

Met het parapluplan worden in alle geldende ruimtelijke plannen, voor zover gelegen binnen het plangebied van het parapluplan, tegelijkertijd de verbeelding en regels voor het aspect archeologie aangepast. Een paraplubestemmingsplan moet worden gezien als een plan dat als een paraplu over andere, reeds bestaande bestemmingsplannen heen hangt.



Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2



Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3a

Voor de planlocatie gelden de dubbelbestemmingen Waarde -Archeologie 2 en 3a.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar

voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van archeologische monumenten (AMK-terrein), archeologische vindplaatsen en historische kernen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het oprichten van bebouwing toegestaan indien bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 100 m² of waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3a

De voor 'Waarde - Archeologie 3a' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van gronden met een hoge verwachting (diepteligging 0-0,5 m - Mv), waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3a' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het oprichten van bebouwing toegestaan indien bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 250 m² of waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld.

Conclusie

Op het vlak van archeologie zal het initiatief in deze ruimtelijke onderbouwing onderbouwd worden.

1.3.6 Conclusie

Het voorliggende initiatief kan niet gerealiseerd worden binnen het vigerende beleid. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggende Ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie. Het initiatief is vervolgens getoetst aan de relevante beleidsstukken op provinciaal en gemeentelijk niveau in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de randvoorwaarden, bestaande uit de milieuhygiënische en planologische verantwoording, opgenomen. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 beschreven in hoofdstuk 7 is het overleg met omwonenden beschreven. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de conclusie opgenomen.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

2.1.1 Historie

Andel bestaat uit Op- en Neder-Andel. De oorsprong van de naam Andel is te vinden in de Germaanse woorden ana=hoger gelegen en lo=bos.

De stijging van het zeewater tussen de 5e en de 9e eeuw veroorzaakte in het laaggelegen Land van Altena veel wateroverlast. Op een aantal plaatsen was zelfs sprake van een tijdelijke onderbreking van de bewoning. Ook Andel was gedurende deze periode nauwelijks bewoond. Toen het water zich in de 9e eeuw terugtrok, werd het weer meer bewoond. De hogere gronden werden als eerst weer bewoond en gecultiveerd, zoals de percelen Huiswerf en Konijnenberg, op de plaats van de gelijknamige straat en de Prins Bernhardstraat. Hier werden in de bodem de sporen van een versterkte boerderij gevonden. In het jaar 850 werd voor het eerst in geschreven bronnen melding gemaakt van Andel, geschreven als Villa Analo, toen ene Balderik een *mansum cum huba*, huis met hoeve, verkocht aan de Abdij van Lorsch. Hiervan getuigt de 12e-eeuwse Codex Laureshamensis. Uit 1258 of 1259 dateert opnieuw een document waarin de naam Andel voorkomt.

Niet gedocumenteerd is de verandering van de loop van de Maas, waarschijnlijk in de 11e of 12e eeuw, waarbij het toenmalige centrum van Andel buitendijks kwam te liggen en moest worden afgebroken, inclusief het kerkje dat er toen reeds stond. Vervolgens werd de kerk van Opanel gebouwd, deels met stenen uit het verdronken dorp. Ook de kavelpatronen wijzen op het verdwijnen van een stuk grondgebied. Vermoedelijk heeft Andel er toen grondgebied van Giessen bijgekregen. Hierop is Neerandel gebouwd, inclusief de Sint-Romboutskerk. Meer dan enkele tientallen huizen en boerderijen zal het dorp echter niet geteld hebben. Ook in de volgende eeuwen was er nauwelijks sprake van bevolkingsgroei. Uit een belastingkohier van 1632 weten we bijvoorbeeld dat er in dat jaar slechts 91 huizen in Andel stonden. Dat betekent een bevolking van ongeveer 450 personen. Honderd jaar later waren er 101 huizen, volgens een verpondingsregister van 1731. Sindsdien is het inwonertal meer dan vervijfvoudigd.

In het verleden is er in de Nederlanden langs wegen en vaarten een uitgebreid netwerk van herbergen ontstaan. Ze boden de reiziger de mogelijkheid tot overnachting, verpozing en het gebruik van een maaltijd. Langs de doorgaande wegen bedroeg de afstand van de ene naar de andere herberg vaak niet meer dan tien kilometer. Ook Andel had binnen zijn grenzen in het verleden in ieder geval twee van zulke logementen.

Andel maakt deel uit van de gemeente Altena. De gemeente Altena is ontstaan op 1 januari 2019 door samenvoeging van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem.

2.1.2 Ruimtelijke karakteristiek Andel

De structuur van Andel wordt bepaald door de vorm van de Afgedamde Maas maar ook de wegen die juist afbuigen van de Afgedamde Maas. De Hoge Dijkweg (op de dijk en 5 meter hoger dan het binnendijksgebied) die dus later een stuk landinwaarts ligt, is een belangrijke doorgaande weg waaraan het dorp is ontwikkeld samen met de Burgemeester van Schansstraat die haaks het dorp in prikt. Aan deze wegen verleend Andel haar oriëntatie. Een duidelijke kern heeft Andel niet.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

Het historisch dorpsgebied bestaat uit lintbebouwing die in de loop der tijd is verdicht. Dit verdichtingsproces heeft gezorgd voor variatie in bebouwing: (arbeiders)woningen, serie-matig gebouwde, geschakelde, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande panden. Typerend voor het gebied is dat het grootste deel de bebouwing onderling verschilt van vorm, massa, materiaal, kleur, etc.

De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende bouwstijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Bij nieuwe inbreidingslocaties is een planmatige opzet met identieke panden aanwezig. Kenmerkend is de aaneengeslotenheid van de bebouwing (losse korrel), waardoor er weinig open tussenruimtes zijn. Belangrijk in het straatbeeld zijn de voortuinen, de afwisseling in groene erfafscheidingen en de oudste wegen die begeleid worden door geknotte linde.

2.2 Beschrijving planlocatie

2.2.1 Ruimtelijke aspecten

De planlocatie is onderdeel van een ensemble van vier bouwblokken. Samen vormen de bouwblokken een molenwiekstructuur. De planlocatie bevat het bouwblok dat zich oriënteert aan de Dokter Esseveldlaan en het bouwblok aan het Koolmeespadaan. De twee bouwblokken bevatten elk vier aanleunwoningen. Inmiddels zijn deze aanleunwoningen gesloopt. Te midden van het ensemble bevindt zich een groene ruimte.

2.2.2 Functionele aspecten

In de omgeving van het plangebied is de belangrijkste functie wonen. De woningen verschillen van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen, geschakelde woningen en appartementen. Aan Dokter Esseveldlaan bevindt zich een verzorgingshuis (De Notenhoff) en tandartsenpraktijk Andel.

In Andel zijn enkele bedrijven gevestigd. Deze bedrijven liggen niet in de nabijheid van de planlocatie.



Foto's huidige situatie plangebied

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling. Volstaan kan worden met het provinciaal en gemeentelijk beleid. De locatie is gelegen in de gemeente Altena.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Omgevingswet

De Omgevingswet is één wet die alle wetten voor de leefomgeving bundelt en moderniseert. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het gebruik maken en beschermen van de fysieke leefomgeving. 'Ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit' is het motto. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

1. Duurzaam economisch groeipotentieel;
2. Sterke en gezonde steden en regio's;
3. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid,

verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het bouwen van maximaal 12 woningen op een terrein dat deel uitmaakt van een bestaand woongebied. De woningbouwontwikkeling behorende bij de voorliggende onderbouwing is gepland in bestaand stedelijk gebied (kern landelijk gebied). De ontwikkeling past hiermee binnen de prioriteit “sterke en gezonde steden en regio’s” van de NOVI.

3.1.3 Regels voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Het initiatief betreft de toevoeging van 4 woningen. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de overige aspecten van de laddertoets hieronder wel aangehaald:

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van de gehele beoogde ontwikkeling niet mogelijk, omdat er meer woningen beoogd zijn dan toegestaan met een hogere bouw- en goothoogte dan toegestaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk

verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

In paragraaf 3.2.3, De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2020, zijn de provinciale prognoses opgenomen. Uit deze prognose blijkt dat de planningsruimte voor woningbouw in de gemeente Altena tot en met 2030 2185 woningen bedraagt.

Het stedenbouwkundig plan voor de planlocatie bestaat uit de toevoeging van vier woningen. Deze woningen dragen bij aan de invulling van de woningbehoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Andel. In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk gebied'. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de Provincie Noord Brabant is het plangebied aangeduid als 'landelijke kern'.

Conclusie

Voor de geplande ontwikkeling is de Ladder niet van toepassing omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de ontwikkeling wel onderbouwd.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling worden vier nieuwe woningen toegevoegd binnen een kern in het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen. De Omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

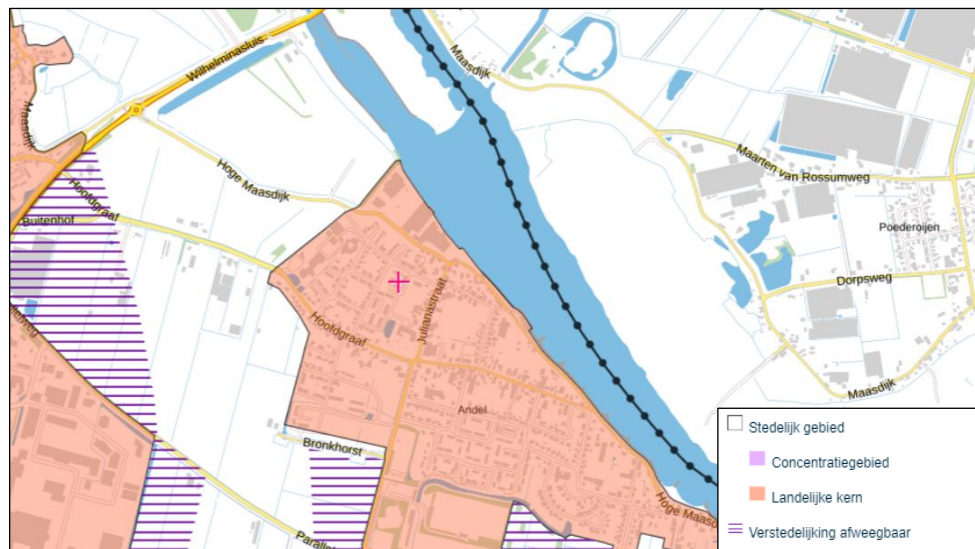
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Omgevingsverordening vervangt onder andere de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven, dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze algemene regels geven bijvoorbeeld ook aan of er een vergunning nodig is. Maar ook voor bestuursorganen van de overheid, dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het Waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2024 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Plan specifiek

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern'.



Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied aangeduid met roze kruisje (bron: Provincie Noord-Brabant)

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in de ruimtelijke onderbouwing een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Conclusie

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern'. De bebouwingsstructuur sluit aan op de structuur van de kern Andel.

Bij het ontwerp van de beoogde ontwikkeling is gekozen voor een zorgvuldige indeling die aansluit op de bebouwingsstructuur (grootte van de bebouwing, typologie en afstand tussen de bebouwing) van het gebied.

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom ook voorwaarden. De Laddertoets is opgenomen in paragraaf 3.1.3. De ontwikkeling is weliswaar niet ladderplichtig maar voldoet wel aan de aspecten die opgenomen zijn in de ladder. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Andel en is ingesloten door bestaande bebouwing. In het plangebied worden 8 woningen vervangen voor 12 woningen binnen hetzelfde bouwvlak. Hierdoor wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte.

In paragraaf 3.2.5 (Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021) van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

Naast bovenstaande is in voorliggende onderbouwing rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 à 4 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'. In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd.

Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden als geheel te maken met (geringe) bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking door-groeien, al neemt de groei ook hier af.

Brabant wacht de komende tijd nog een flinke bouwopgave

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 12.000 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. De groei concentreert zich in stedelijke gebieden.

Zoals is aangegeven in de Brabantse Agenda Wonen vragen demografische, sociaal-maatschappelijke en financieel-economische ontwikkelingen om "een gevarieerd en flexibel plannaanbod, met (blijvende) aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met (volop) ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen".

Het gemeentelijke woningbouwprogramma: een indicatie van de toename van de woningvoorraad

De bevolkings- en woningbehoefteprognose is uitgevoerd op het gemeentelijk schaalniveau. De gemeenten vormen hierbij de basis voor de vooruitberekeningen. De gegevens over de toename van de woningvoorraad die hiervan zijn afgeleid, sluiten aan op de gemeentespecifieke bevolkingskenmerken en -ontwikkelingen en zijn opgesteld binnen de kaders van het provinciale (verstedelijkings)beleid.

Per gemeente is een indicatie gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken; kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader. Ook de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen zijn hierbij een belangrijke leidraad.

In de onderstaande tabel is de indicatie van de woningvoorraad van Altena opgenomen.

	Feitelijke woning voorraad	Prognose van de woningvoorraad				Toename bevolking 2020-2030
		2025	2030	2035	2040	
Altena	22.400	23.620	24.585	25.240	25.335	2.185

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020-2040 (Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020, Provincie Noord-Brabant)

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2020) is voor Altena de prognose opgenomen dat het inwonertal blijft stijgen tot 2038. Om voldoende woningvoorraad te hebben in de gemeente Altena zijn volgens de prognose van de Provincie Noord Brabant nog 2.185 woningen nodig in de periode 2020-2030.

Conclusie

In Altena is behoefte aan extra woningen. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van maximaal vier woningen. De ontwikkeling sluit aan op de groeiende behoefte aan woningen.

De 'programma-indicatie' uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' is richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.2.4 en 3.2.5.

3.2.4 Brabantse agenda wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

Woningbehoefte verandert

Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen steeds vaker van overheden om experimenteeruimte te bieden. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Vanuit deze actieagenda wordt gestimuleerd dat gemeenten samen met de provincie en woningmarktpartijen per subregio een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' opstellen en actueel houden. In de agenda zijn vier actielijnen en zes richtinggevende principes opgenomen waarmee de provincie aangeeft welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken

Richtinggevende principes

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat
2. We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen
3. We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag
4. We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt,

veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering

6. We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer groot-schalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal vier extra woningen in bestaand stedelijk gebied. Er zijn op de locatie 8 aanleunwoningen (huur) gesloopt en er zullen 6 kleine koopwoningen en 6 sociale huurwoningen teruggebouwd worden. De bebouwing is ingepast in een bestaande bebouwingsstructuur. Hierdoor ontstaat een kwantitatief en kwalitatief passend woningaanbod. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse agenda wonen.

3.2.5 Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021

Op 9 juli 2021 heeft de provincie Noord-Brabant en de sub regio Breda e.o. het Perspectief op Wonen en Woningbouw sub regio Breda e.o. 2021 vastgesteld.

Het uitgangspunt voor het Perspectief op Wonen en Woningbouw zijn de volgende documenten, ambities en afspraken(kaders):

- Provinciale Interim-Omgevingsverordening (IOV) en Brabantse Agenda Wonen
- Werkafspraken
- Uitgangspunten versterken regionale samenwerking vanaf 2021
- Regionale Investeringsagenda/verstedelijkingsafspraken Breda-Tilburg
- Intensievere samenwerking met de corporaties

De kwalitatieve opgave voor de regio ligt in het creëren van meer doorstroming door het toevoegen van de juiste woning (ook belangrijk voor starters) én het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De centrale ambitie in het regionale woningmarktbeleid is het terugdringen van de druk op de woningmarkt door een versnelling van de woningbouwproductie. Zeker nu de laatste bevolkingsprognose laat zien dat de regio toegroeit naar 485.000 inwoners in 2030 en naar 495.000 inwoners in 2040.

De regio Breda staat gezamenlijk voor de kwantitatieve opgave van het toevoegen van minimaal 18.315 woningen in de periode 2020 tot 2030 (conform provinciale prognose 2020). Dit is nodig om de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Kijkend naar de groei- en verstedelijkingsambities van de regio Breda bevat het Perspectief op Wonen en Woningbouw een extra woningbouwopgave, boven op de provinciale prognose. De omvang van de 'plus' wordt geraamd op 11.995 woningen. De totale woningbouwopgave is daarmee ca. 30.000 woningen tot 2030. In de periode 2030 tot 2040 is de ambitie van de gemeenten gericht op de toevoeging van ca. 17.750 woningen. Deze woningbouw voorziet primair in de groeiende behoeften in de sub regio en draagt verder bij aan het versterken van het vestigingsklimaat en de stedelijke en regionale economie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van maximaal vier woningen in bestaand stedelijk gebied. De bebouwing is ingepast in een bestaand bebouwingsstructuur. Het Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021 vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

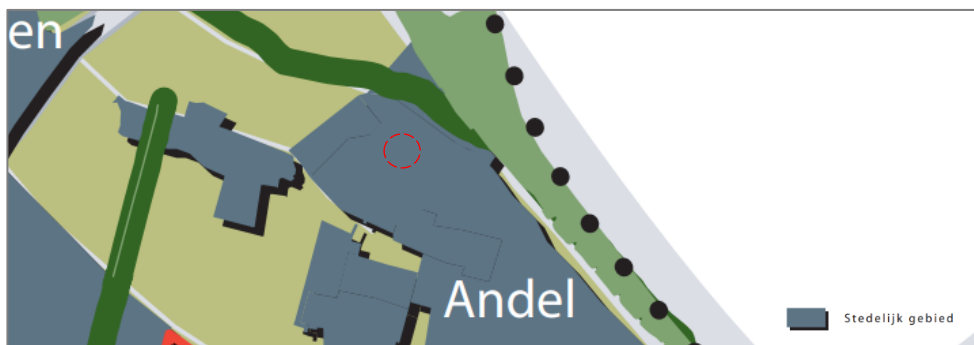
3.2.6 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' opgesteld. De structuurvisie zal vervangen worden door de Omgevingsvisie Gemeente Altena (zie 3.2.7). De Omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. Tot de vaststelling van dit plan is de structuurvisie geldend.

De structuurvisie is door de gemeenteraad van Aalburg vastgesteld op 2 juli 2013. De vorige StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart. De visie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot 2025 omgaan met de beleidsvelden wonen, voorzieningen (commercieel en niet-commercieel), economie ((bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven), omgeving en eigenheid ((waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving) en verkeer en mobiliteit. Voor de verschillende beleidsvelden zijn vier vormen van beleid uitgewerkt.

Het beleid voor goed wonen en leven is uitgewerkt in de volgende vormen van beleid:

- Een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen;
- Invulling geven aan de prestatieafspraken;
- Woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- Verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen.



Uitsnede Structuurvisie Land van Heusden en Altena, Gemeente Aalburg, vastgesteld 02-07-2013 (Bron: Structuurvisie Land van Heusden en Altena, BRO, 2013) (plangebied omlijnd)

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

1. 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;
2. 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.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het gebied wat in de structuurvisie is aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Op deze locatie is een invulling die passend is in de omgeving voorgesteld. Het initiatief bestaat uit zes huur- en 6 koopwoningen. Het initiatief draagt bij aan de woonkwaliteit van Andel. Het initiatief past goed in de structuurvisie.

3.2.7 Omgevingsvisie Gemeente Altena

De structuurvisie zal vervangen worden door de Omgevingsvisie Gemeente Altena. De Omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. Tot de vaststelling van dit plan is de structuurvisie geldend (zie 3.2.6). Het is de verwachting dat de omgevingsvisie in 2023 zal worden vastgesteld. Het initiatief is daarom ook getoetst aan dit plan.

In de omgevingsvisie van Altena staat wat de gemeente belangrijk vindt als het om de leefomgeving gaat. Dit kan gaan over vergrijzing, het omgaan met het buitengebied, bereikbaarheid en winkelaanbod. Over gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. In de omgevingsvisie wordt dus niet alleen gekeken naar de fysieke leefomgeving, ook wordt gekeken naar sociale onderwerpen die in de gemeente spelen. De visie zal naar verwachting in 2022 vastgesteld worden. In de omgevingsvisie laten de gemeente zien wat de gemeente Altena heeft en waar ze naar toe willen in de toekomst. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden.



Uitsnede Omgevingsvisie Gemeente Altena, ontwerp 03-06-2022 (Bron: Omgevingsvisie gemeente Altena, BRO, 2022) (plangebied omlind)

Het plangebied is gelegen in de legenda-eenheid "Kleine kernen". Hierover is in de omgevingsvisie het volgende opgenomen:

In Altena zijn de volgende kleinere kernen gelegen: Giessen, Rijswijk, Uitwijk, Waardhuizen, Drongelen, Eethen, Almkerk, Hank, Nieuwendijk, Uppel, Andel, Genderen, Veen, Dussen, Babyioniënbroek en Meeuwen. Ieder dorp en buurtschap is anders en heeft zijn eigen kwaliteiten en waarden. Bij de vorming van Altena is beloofd dat iedere kern zijn identiteit behoudt. Inwoners voelen zich over het algemeen meer betrokken bij hun eigen kern, dan bij de gemeente als geheel. Dit zorgt ervoor dat inwoners erg op het eigen dorp gericht zijn en er een sterke sociale cohesie voelbaar is. Er is sprake van een forse woningbouwopgave, maar dit kan ook kansen bieden. Door de vergrijzing en een afname van het aantal jongeren is het een uitdaging om de kwaliteit van voorzieningen overeind te houden. De veranderende bevolkingssamenstelling vraagt daarnaast ook om andere voorzieningen.

Toekomstperspectief

In de kleinere kernen spelen vergelijkbare opgaven als in de grotere kernen. Daarnaast speelt in de kleinere kernen specifiek de opgave voor het op peil houden van voldoende voorzieningen en de kwaliteit hiervan. Er is sprake van vergrijzing en onvoldoende passende (betaalbare) woningen voor starters en senioren. Hier gaat de gemeente zich voor inzetten.

In de kleinere kernen is het fijn om te wonen. De kleine kernen hebben betrokken inwoners door de kleinschalige ontmoetingsplekken. Door een netwerk van dorpen te creëren die elkaar aanvullen, zijn voorzieningen goed verbonden en wordt zelfredzaamheid en leefbaarheid versterkt. Dit wordt bereikt door in de kleinere kernen door (de kwaliteit van) voorzieningen in stand te houden en te zorgen voor het behoud van ontmoetingsfuncties, zoals de basisvoorzieningen en scholen. Daar waar een voorziening in een bepaalde kern niet in stand gehouden kan worden, helpt het netwerk ons om de bereikbaarheid van eenzelfde voorziening in een andere kern te behouden.

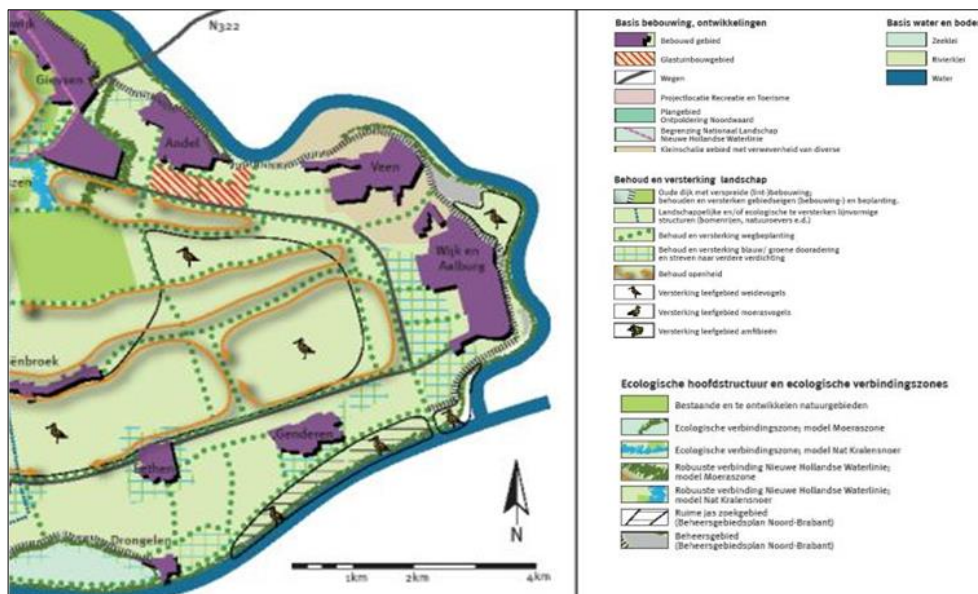
De gemeente zet zich in voor voldoende betaalbare woningen (huur en koop) in alle kernen. Het is van belang dat we in alle kernen kunnen bouwen. Zo voorziet de gemeente in de woningbehoefte én wordt de leefbaarheid en vitaliteit behouden. Daarbij kiest de gemeente zowel voor inbreiding als uitbreiding. Inbreiding mag niet ten koste gaan van de (groene)waarden in de kernen die zorgen voor een gezonde leefomgeving. Uitbreiding moet passend zijn bij de aanwezige kwaliteiten en waarden van de kernen. Ook bekijkt de gemeente de mogelijkheden bij bestaande woningbouw, zoals woningsplitsing. Op deze manier kan ook voldaan worden aan de doelen van de gemeente van wonen met zorg. Daarnaast gaat de gemeente wijkgericht grootschalig verduurzamen. Bestaande woningen worden klaargemaakt voor aardgasvrij wonen. Woning- en bedrijfsdaken worden zoveel mogelijk benut voor zonnepanelen. Ook zal de gemeente voor zowel herontwikkeling als nieuwbouw normen stellen rondom klimaatadaptatie, waterrobuustheid, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Relevantie voor het plangebied

De planlocatie is gelegen in het gebied dat aangeduid is als 'Kleine Kernen'. Er is in het plangebied sprake van het opvullen een stedenbouwkundige structuur. Het bouwen van de 12 woningen (6 huur- en 6 koopwoningen) draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad met vier woningen. Dit past in de visie van de gemeente.

3.2.8 Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena

Het landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena geeft de landschapsbeleidsplannen van de drie gemeenten - gemeente Aalburg, gemeente Woudrichem en gemeente Werkendam - weer.



Uitsnede visiekaart Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena

In het landschapsbeleidsplan is ingegaan op de beschermingswaardige gebieden die men wil herstellen/beschermen en anderzijds welke groenstructuren en gebieden (verder) kunnen worden ontwikkeld. Bij het landschapsbeleidsplan is een visiekaart opgenomen waarop alle aandachtspunten en uitgangspunten zijn samengebracht.

Relevantie voor het plangebied

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het gebied dat aangeduid is als bebouwd gebied.

3.2.9 Nota archeologie; Tot op de bodem

De beleidsnota Archeologie is tot stand gekomen door samenwerking van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem. Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 ligt de verantwoordelijkheid voor de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden. Om de nieuwe gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven hebben de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem besloten om gezamenlijk te komen tot één intergemeentelijk beleid ten aanzien van de erfgoedzorg voor de archeologische resten. De basis hiervoor is de actuele archeologie kaart en cultuurhistorie kaart, die in opdracht van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem in 2010 door RAAP Archeologisch Adviesbureau RAAP zijn vervaardigd. In 2018 hebben de voormalige gemeenten dit beleid herzien en vernieuwd. Op deze kaart zijn ook de resultaten van het onderzoek dat is uitgevoerd t.b.v. onderhavige ruimtelijke onderbouwing meegenomen.

Het uitgangspunt voor het archeologiebeleid van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem wordt gevormd door deze beiden tezamen en is uiteindelijk in de archeologische beleidskaart verbeeld. De beleidsnota en beleidskaart Land van Heusden en Altena zijn leidend voor het archeologiebeleid voor lokale projecten. Uitzondering hierop zijn de provinciale archeologische landschappen die dienen als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen.

Relevantie voor het plangebied

De nieuwe ontwikkelingen die in planologische procedures mogelijk worden gemaakt dienen te worden getoetst aan het beleid van de gemeente Altena. De Archeologische Beleidskaart is planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' dat van toepassing is op het plangebied van voorliggend plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bodemkwaliteitskaart

De bodemkwaliteitskaart is een digitale kaart waarop de algemene, verspreide bodemkwaliteit staat. Het gaat om een soort gemiddelde kwaliteit van de grond. Het plangebied is gelegen in zone 1.



Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Midden- & West-Brabant, Antea Group

Relevantie voor het plangebied

In het plangebied is nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan

3.3.2 Welstandsnota

De gemeente Altena vernieuwt de regels rondom welstand. De regels worden zoveel mogelijk losgelaten. Alleen voor het beschermd stadsgezicht Vesting Woudrichem en voor monumenten blijven welstandsregels gelden. Het blijft ook mogelijk dat er voor nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan wordt gevraagd en er is een excessenregeling voor de gehele gemeente opgenomen.

Voor inbreidingslocaties en andere grotere ontwikkelingen zoals dorpsuitbreidingen als ook voor ontwikkelingen in waardevol gebied zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie kan een stedenbouwkundig kader of beeldkwaliteitsplan worden vereist. Voor het plangebied is deze verplichting niet van kracht.

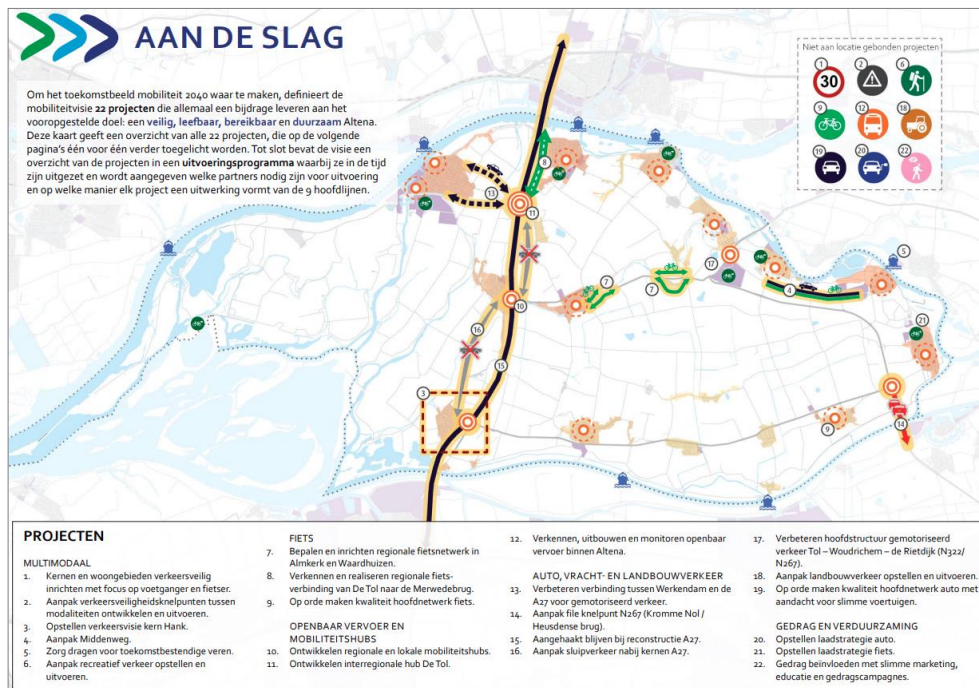
Bij de architectuur van de 12 te bouwen woningen zal aansluiting gezocht worden bij de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied.

Relevantie voor het plangebied

Er zijn geen specifieke welstandscriteria geformuleerd voor de planlocatie.

3.3.3 Mobiliteitsvisie 2040 Altena samen vooruit

In juni 2021 is de mobiliteitsvisie van de gemeente Altena 'Mobiliteitsvisie 2040 Altena samen vooruit' vastgesteld. De mobiliteitsvisie is erop gericht om de gemeente Altena beter bereikbaar te maken voor iedereen. Daarbij staat veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. Bij alles wat de gemeente in de gemeente doet op het gebied van mobiliteit zullen in de toekomst deze vier doelen centraal blijven staan. Op die manier blijft Altena een prettige omgeving om in te wonen, werken of recreëren.



22 projecten uit de Mobiliteitsvisie 2040 Altena samen vooruit (bron: Gemeente Altena in samenwerking met Goudappel, 2021)

In de mobiliteitsvisie worden 9 hoofdlijnen genoemd die de ambitie weergeven die Altena heeft op het gebied van mobiliteit. Ze beschrijven de belangrijkste principes, die de koers bepalen van de mobiliteitsvisie. Binnen deze hoofdlijnen staat de gebruiker steeds voorop en daarbij vormt continue aandacht voor de verkeersveiligheid een rode draad:

1. Verbindingen naar sterke ov-assen verbeteren;
2. Netwerken ontvlechten om leefbaarheid in kernen en veiligheid te vergroten;
3. Ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit gaan hand in hand;
4. Bedrijvenlocaties en distributie faciliteren met goede vrachtverbindingen;
5. Verplaatsingen op (e-)fietsafstand faciliteren met snelle, veilige en aantrekkelijke netwerken;
6. Mobiliteit levert een actieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen;
7. Robuust wegennet klaar voor de toekomst;
8. Verbindingen over water koppelen aan auto- en fietsnetwerk;
9. Breed samenwerken vanuit eigen verantwoordelijkheden en gezamenlijke doelstellingen.

De uitwerking van deze hoofdlijnen vormt het toekomstbeeld mobiliteit 2040. Om naar dit toekomstbeeld mobiliteit 2040 toe te werken, definieert de mobiliteitsvisie 22 projecten in de gemeente Altena.

Relevantie voor het plangebied

Geen van de 22 projecten heeft direct betrekking op het plangebied. De Mobiliteitsvisie 2040 Altena samen vooruit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief.

3.3.4 Nota Parkeernormen

Door de gemeente is de Nota Parkeernormen d.d. 15 december 2020 opgesteld. De Nota Parkeernormen van Altena hanteert de volgende doelstelling: "Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Altena om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan."

Relevantie voor het plangebied

Toetsing aan de parkeernormen is opgenomen in het 'paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie' dat van toepassing is op het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dienen hieraan te worden getoetst. De wijze waarop het parkeren in voorliggend initiatief is opgelost is beschreven in hoofdstuk 5.

3.3.5 Groenbeleidsplan (2006)

Op 17 januari 2006 is het Groenbeleidsplan van de gemeente Aalburg vastgesteld door het college. In het groenbeleidsplan van de gemeente Aalburg wordt het beleid met betrekking tot de inrichting en het beheer van het openbaar groen binnen de bebouwde kommen vastgelegd. Hierbij staan de volgende doelen centraal: Bepaling van het gemeentelijk beleid voor de komende tien jaar met betrekking tot inrichting en beheer van het groen in de kernen en ontwikkeling naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur.

De groenstructuur vormt de ruimtelijke basis van het Groenbeleidsplan. Er wordt een drietal niveaus onderscheiden:

- Groene dorpsstructuur: groen dat een gemeenschappelijke (bovenwijkse) functie vervult voor de hele kern en dat stedenbouwkundig functioneren ondersteunt. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig versterking van de aanwezige waarden.
- Groene wijkstructuur: groen dat een functie vervult voor een specifieke wijk of groep van woonhuizen. Uitgangspunt is behoud en waar nodig versterken van de

aanwezige waarden. Bij aantasting van de groenstructuur is terugbrengen van een gelijkwaardige groenstructuur vereist.

- Groen in woon- en werkomgeving: het groen in de buurt, straat of directe bedrijfsomgeving en primair gericht op het welzijn van de gebruiker ter plekke. Dit groen is doorgaans meer onderhevig aan wijzigingen als gevolg van een veranderd gebruik. Het beleid is gericht op het optimaal inrichten en beheren in aansluiting op de maatschappelijke behoeften en wensen van de gebruiker binnen vaste kaders.

Relevantie voor het plangebied

Het groengebied achter de nieuwe woningen aan het Koolmeespadij en de Dokter Esseveldlaan blijft behouden. Om het parkeren op te kunnen lossen zal het groengebied tussen het Koolmeespadij en het Vinkenpad verkleind worden. Het groengebied zal door de toevoeging van enkele parkeerplaatsen substantieel van omvang blijven en zal niet versnipperd worden.

3.3.6 Lijst waardevolle bomen

De lijst waardevolle bomen geeft een inventarisatie weer van waardevolle bomen in de gemeente Altena. Op deze lijst zijn de bomen opgenomen die niet zonder een vergunning mogen worden gekapt.

Relevantie voor het plangebied

De Dokter Esseveldstraat en het Koolmeespadij zijn niet opgenomen op de lijst. De lijst waardevolle bomen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3.7 Woonvisie 2021-2025 Gemeente Altena

Op 22 juni 2021 is de Woonvisie 2021-2025 van de Gemeente Altena vastgesteld. Deze visie is opgesteld door Companen. In de woonvisie worden de kaders gegeven voor beleid voor de lokale woningmarkt opgaven.

De opgaven waar de gemeente voor staat op het gebied van het wonen zijn divers. In de Hoofdlijnennotitie die in februari 2021 door de raad is vastgesteld, zijn de belangrijkste thema's bepaald. De volgende thema's vormen de kern van de Woonvisie:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit: kwantiteit en kwaliteit;
- Betaalbaar wonen: sociale huur, middeninkomens;
- Kwaliteit bestaande voorraad op peil: verduurzaming, levensloopgeschikt;
- Wonen met zorg: ouderen, mensen met verstandelijke beperking, maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek, prettige woonomgeving;
- Leefbare en vitale kernen: voldoende draagkracht, vitaliteit, groene woonomgeving;
- Bijzondere doelgroepen: spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders.

Afstemming regio Breda

De uitdagingen op het vlak van het wonen houden niet op bij de gemeentegrens. Regionale afstemming met andere gemeenten is daarom vaak gewenst. De gemeente Altena maakt deel uit van het regionale woonoverleg Breda en omstreken. In dit overleg vindt zowel ambtelijk als bestuurlijk afstemming plaats, bijvoorbeeld als het gaat om het realiseren van de woningbouwopgave. Waarbij ernaar gestreefd wordt om elkaar te versterken en aan te vullen in plaats van elkaar te beconcurreren. Daarnaast wordt er veel van elkaar geleerd als regiogemeenten verbinding zoeken. Zo werd de Regionale Investeringsagenda opgesteld (RIA). De regiogemeenten werken met een gezamenlijke investeringsstrategie op vier samenhangende pijlers:

- Wonen;
- Groenblauwe kwaliteit;
- Economie;
- Mobiliteit.

Deze regionale samenwerking wil de gemeenten komende jaren voortzetten en intensiveren

Toekomstvisie

De komende vijf jaar wil de gemeente Altena minimaal 1.220 woningen toevoegen om te voorzien in de verwachte woningbehoefte. Liefst nog iets meer, zodat ook de huidige druk op de woningmarkt vermindert kan worden én rekening houden kan worden met het aantal vestigers dat naar de gemeente Altena verhuist. Voor de lange termijn (t/m 2030) reikt de ambitie nog verder (+3.000 woningen). De woningbehoefte verschilt per kern. De omvang van de woningbehoefte hangt deels af van de lokale demografische trends (geboorte, sterfte, gezinsverdunding), deels van de aantrekkingskracht die kernen hebben, zowel op huishoudens vanuit andere kernen van Altena als op huishoudens van andere gemeenten.

Een indicatief kwalitatief nieuwbouwprogramma

Op basis van de uitgangspunten, de resultaten van het woningbehoefteonderzoek en met oog voor de landelijke Actieagenda Wonen, hanteert de gemeente het volgende indicatieve nieuwbouwprogramma (prijspeil 2021):

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
< € 752,33	< € 260.000	Koop € 260.000 - € 344.000 (NHG)	Koop € 344.000 - € 500.000	Koop > € 500.000
		Huur € 752,33 - € 1.000	Huur > € 1.000	
20-25%	15-20%	15-20%	15-25%	10-20%

Indicatieve nieuwbouwprogramma (prijspeil 2021) (Woonvisie Altena, Companen, 2021)

Dit programma is richtsnoer voor de totale bouwproductie in de gemeente in de komende 10 jaar. Daarbij zijn de volgende noties van belang:

- Het is met name een belangrijk uitgangspunt voor grotere locaties, waar differentiatie van belang is om een gemengde wijk te krijgen. Voor overige locaties is het tevens richtsnoer, waarbij maatwerk met het oog op haalbaarheid en de reeds bestaande woningvoorraad van de kern belangrijk is;
- De differentiatie borgt dat alle groepen aan bod komen, ook lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen. Met name de realisatie van sociale huur, betaalbare koop en middeldure koop en huur is van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen. En dit zijn woningsegmenten waar wij als overheid een belangrijke inspanningsverplichting hebben om te zorgen dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden;
- Dit programma is beslist niet in beton gegoten. De gemeente zal niet bij ieder initiatief rigide sturen op deze differentiatie. De gemeente ziet het als een uitvraag en uitdaging aan initiatiefnemers om hier een goed bod op te doen, passend bij de lokale omstandigheden en behoeften. Samen met initiatiefnemers bekijkt de gemeente per locatie en kern wat nodig en haalbaar is;
- Voor het maatwerk per kern zijn de uitgangspunten per kern het vertrekpunt (zie hieronder de uitgangspunten voor Wijk en Aalburg).

Andel

Huidige situatie

Er wonen ongeveer 2.470 mensen in Andel. De leeftijden huishoudenssamenstelling komt redelijk overeen met het gemeentelijk gemiddelde; de groep 45 tot 65-jarigen is het grootst en er wonen relatief veel gezinnen met kinderen. De huidige voorraad ligt op 970 woningen en wordt sterk gedomineerd door grondgebonden koopwoningen. Er is slechts een klein

percentage appartementen. Het aandeel sociale huur is er iets lager dan gemiddeld. Andel ligt in een aantrekkelijk landelijk gebied, waar in lintbebouwing en op (agrarische) erven wordt gewoond en gewerkt. De kern ligt aan de N322 en vlak bij de N267, maar ligt wat minder gunstig ten opzichte van de snelweg dan sommige andere kernen.

Woningbouwopgave

Voor de komende vijf jaar is er behoefte aan ongeveer 55 woningen. De plancapaciteit ligt in deze periode op ongeveer 130 woningen. De vraag richt zich met name op betaalbare grondgebonden koopwoningen gericht op starters. Daarnaast is er enige behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen onder senioren. Daarbij kan het zowel om een appartement (maar dan wel in de buurt van het centrum) als een kleine grondgebonden woning gaan. Er is een beperkte vraag naar huurwoningen. Met name onder senioren die kleiner willen wonen in een levensloopgeschikte woning.

		2021 - 2025	
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ +
Koop	EGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	++ + +
	MGW	< €250.000 €250.000 - €350.000 > €350.000	+
			55

Woningbouwbehoefte Altena (Woonvisie Altena, Companen, 2021)

In de woonvisie is aangegeven dat de prognose in de woningbehoefte per kern een duidelijke richting aangeeft, maar zeker niet in beton gegoten is. Om goed in te kunnen spelen op de woningvraag is een zekere mate van flexibiliteit nodig. Dit houdt in dat als er zich een plan aandient dat afwijkt van de verwachte behoefte in een kern, de gemeente mogelijk alsnog wil meewerken aan een plan. Er kunnen goede redenen zijn om zo'n plan toch door te laten gaan. Bijvoorbeeld omdat daarmee ook een deel van de behoefte van andere, nabijgelegen kernen wordt ingevuld, of omdat daarmee leegstaand agrarisch vastgoed kan worden getransformeerd tot woonruimte. Of omdat het plan van hoge kwaliteit is, ruimtelijke knelpunten oplost of een zeer gewenste toevoeging aan de bestaande voorraad is (woonvormen die er nu nog niet zijn). De gemeente stuurt op kwaliteit, op basis daarvan kan de gemeente goede argumenten hebben om mee te werken aan een plan dat in een ruimere opgave voorziet dan de geïnventariseerde behoefte.

Relevantie voor het plangebied

Het voorliggende initiatief voorziet in de bouw van 6 koop- en 6 huurwoningen (ter vervanging van 8 woningen). Uit de woningbouwbehoefteprognose uit de woonvisie blijkt dat er behoefte is aan deze woningen.

4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk is een verantwoording voor de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek, inclusief historisch onderzoek, en een verkennend onderzoek naar asbest (fase 1)

Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, inclusief historisch onderzoek, en een verkennend onderzoek naar asbest voor de onderzoekslocatie gelegen aan de Dokter Esseveldlaan 29-35 en het Koolmeespadaan 1-7 te Andel. De onderzoeken worden uitgevoerd in verband met de voorgenomen onroerend goed transactie en/of voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de normen NEN 5725:2017, NEN 5740/A1:2016 en de NEN 5707:2015/C2:2017. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage A bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De diverse verkennende (bodem)onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van de voorgenomen onroerend goed transactie en/of voorgenomen herontwikkeling (fase 1). Daarnaast wordt de kwaliteit van de bovengrond onder de gesloopte bebouwing na de sloop geactualiseerd in een later stadium (fase 2). Het doel van de diverse onderzoeken is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief OCB, PFAS en asbest) op de onderzoekslocatie vóór de sloop vast te stellen of er bezwaren bestaan tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie (fase 1). Vervolgens wordt na de sloop onderzocht of de sloopwerkzaamheden hebben geleid tot een bodemverontreiniging middels onderzoek naar de kwaliteit van de bovengrond onder de gesloopte bebouwing (fase 2).

Conclusies vooronderzoek

Uit de beschikbare informatie is gebleken dat voor de locatie de volgende aandachtspunten van toepassing zijn:

- Van de onderzoekslocatie en directe omgeving zijn geen bodemonderzoeken of overige gegevens bekend;
- Op de onderzoekslocatie is naar verwachting één watergang aanwezig geweest;
- Zowel op- als in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn boomgaarden aanwezig geweest;
- De huidige bebouwing is in 1969 gerealiseerd en er zijn diverse elementenverhardingen aanwezig, waaronder mogelijk een puinstabilisatie is toegepast;
- Door de opdrachtgever is aangegeven dat in/op de bebouwing asbesthoudende materialen zijn toegepast;
- Op de onderzoekslocatie zijn voor zover bekend geen overige bodembedreigende activiteiten aanwezig (geweest);
- Voorgenomen is om de bebouwing op de onderzoekslocatie te slopen. Dit wordt gezien als een bodembedreigende activiteit, waarbij een bodemverontreiniging kan ontstaan;
- In verband met de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie betreft het voorkomen van PFAS in de verdachte (boven)grond een aandachtspunt.

Op basis van de beschikbare gegevens dient ten behoeve van de voorgenomen onroerend goed transactie en/of herontwikkeling een verkennend onderzoek conform de NEN 5740

te worden uitgevoerd, waarbij het voorliggend onderzoek (fase 1) wordt uitgevoerd vóór de sloop. Hierbij vormen de voormalige watergang en het voorkomen van OCB in de teeltlaag aandachtspunten.

Tevens dient een aanvullend onderzoek naar PFAS te worden uitgevoerd naar de verdachte (boven)grond. Tevens dient tijdens fase 1 een verkennend onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd conform de NEN 5707 en/of conform de NEN 5897.

Verder zijn geen overige gegevens van (kritische) bodembedreigende activiteiten bekend. Met het plaatsen van de boringen, peilbuis en proefgaten wordt rekening gehouden met de eventuele aandachtspunten.

Na de sloop wordt vervolgens de grondlaag onder de gesloopte bebouwing aanvullend op NEN en asbest onderzocht (fase 2).

Verkennend bodemonderzoek

Voor de algemene kwaliteit werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging met de standaard NEN-parameters, waarbij de voormalige watergang en het voorkomen van OCB in de teeltlaag aandachtspunten vormden. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien maximaal licht verhoogde gehalten voor enkele zware metalen in de boven- en/of ondergrond zijn aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor barium en naftaleen aangetoond. Daarnaast heeft de voormalige watergang niet geleid tot een (ernstige) bodemverontreiniging.

De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende streef- en achtergrondwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarde van 0,5 en de interventiewaarde niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de WBB. Op basis van de indicatieve toetsingen aan de BBK is de grond altijd toepasbaar.

Teeltlaagonderzoek

Voor de (oorspronkelijke) teeltlaag zijn geen verhoogde gehalten voor de OCB-parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. De voormalige boomgaarden op en nabij de locatie hebben niet geleid tot een verontreiniging met OCB in de teeltlaag. PFAS Op basis van de aangetoonde gehalten voor de PFAS-parameters in de onderzochte mengmonsters van de verdachte (boven)grond (zand en klei) voldoet de grond aan de functieklassering "landbouw/natuur" (achtergrondwaarde) uit het tijdelijk handelingskader. Zodoende bestaan voor de grond voor wat betreft PFAS geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens in grondwaterbeschermingsgebieden.

Verkennend onderzoek naar asbest

Voor wat betreft asbest werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de verdachte hypothese te worden verworpen, aangezien zowel op het maaiveld als in de opgeboorde en opgegraven grond geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Analytisch is eveneens geen asbest aangetoond in de grondlagen.

Algehele conclusies en aanbevelingen

Middels onderhavige onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) ten behoeve van de voorgenomen onroerend goed transactie en/of voorgenomen herontwikkeling ter plaatse van de Dokter Esseveldlaan 29-35 en Koolmeespadij 1-7 te Andel in voldoende mate verkennend onderzocht. De boomgaarden en slootdemping hebben niet geleid tot een (ernstige) bodem en/of asbestverontreiniging en/of verslechtering van de bodemkwaliteit. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen belemmeringen

tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of voorgenomen herontwikkeling op de locatie, rekening houdend met onderstaande aandachtspunten. Na de sloop dient nog een aanvullend onderzoek van de grondlaag onder de gesloopte bebouwing te worden uitgevoerd (NEN en asbest, fase 2). Bij de eventuele afvoer van de grond dient rekening gehouden te worden met zowel de resultaten van de NEN- als PFAS-parameters.

4.1.2 Actualiserend bodem- en asbestonderzoek (fase 2, na sloop en verwijdering fundering), Dokter Esseveldlaan 29-35 en Koolmeespadij 1-7 te Andel

Door Verhoeven Milieutechniek b.v. is een onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en naar aanleiding van de sloop van de bebouwing. Het onderzoek had tot doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie te actualiseren om vast te stellen of de sloopwerkzaamheden hebben geleid tot een bodemverontreiniging. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen bij deze onderbouwing als bijlage N.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate geactualiseerd. In bovengrond (tot 0,5 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor kobalt, nikkel en/of PAK aangetoond. De overige onderzochte parameters (NEN) zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. Tevens is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond zijn niet per definitie te relateren aan de uitgevoerde sloopwerkzaamheden, aangezien voor de sloop geen gegevens bekend zijn van de bodemkwaliteit onder de bebouwing. Naar verwachting zijn de verhoogde gehalten historisch van aard gezien de vergelijkbare zintuiglijke bijmengingen als tijdens voorgaand onderzoek buiten de voormalige bebouwing. Wel was sprake van geroerde grond.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen tegen de voorgenomen herontwikkeling. De voormalige bebouwing en fundering zijn in voldoende mate verwijderd en hebben niet geleid tot een noemenswaardige verslechtering van de bodemkwaliteit.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de

nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2024 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

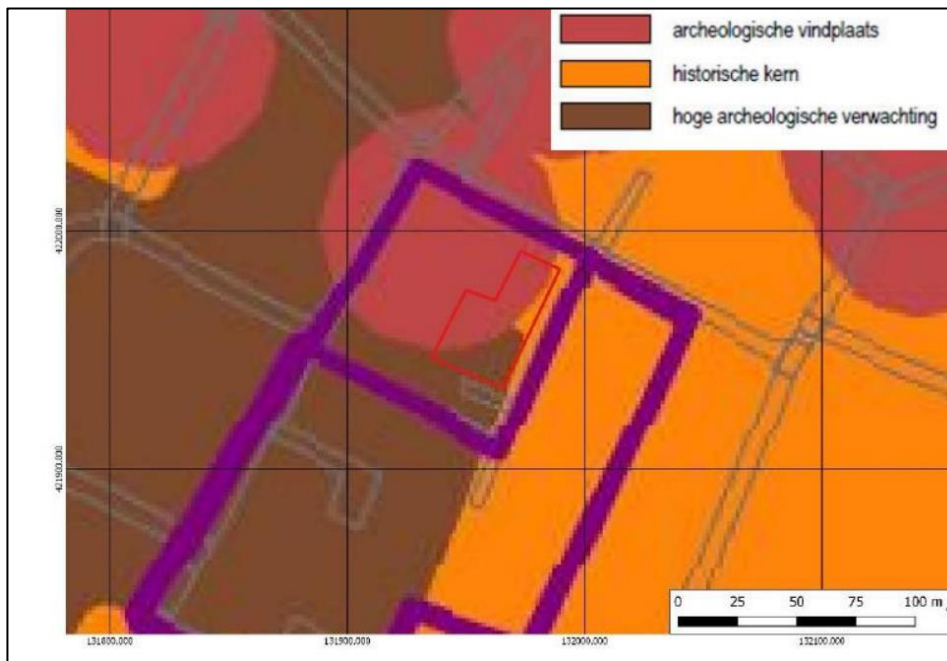
Planspecifiek

Voor de planlocatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het onderzoek is de sloop van de bestaande bebouwing (540 m²), die gevolgd wordt door de realisatie van 12 woningen (circa 480 m²), met bijbehorende schuren, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen.

Voor deze ontwikkeling gaat het grootste deel van het plangebied op de schop. Het plangebied heeft een totale omvang van 1453 m². Tot welke diepte graaf- (en eventueel heil-) werkzaamheden zullen reiken is in het huidige stadium van de planvorming nog niet precies bekend. Voor de funderingen wordt gerekend op een diepte van circa 1 m -Mv.

Volgens het bestemmingsplan 'Notenhoff – partiele herziening 2015' geldt in het plangebied een 'Waarde – Archeologie 2'. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen vanaf 100 m² die dieper reiken dan 30 cm -Mv.

De waarde archeologie is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (Ellenkamp, 2018). Op deze kaart is in het plangebied sprake van drie archeologische kaart-eenheden: het westen van het plangebied valt binnen een bekende archeologische vindplaats, het noordoosten van het plangebied ligt binnen de historische kern van Andel, en het zuiden van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. De archeologische vindplaats duidt op het huis/kasteel van Andel.



Gemeentelijke beleidskaart (Ellenkamp, 2018)

Archeologisch bureauonderzoek

In het kader van de werkzaamheden is in december 2020 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Hamaland Advies. De volledige rapportage is opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage B.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op de Biesheuvel-Hamer stroomrug.

Deze stroomrug heeft zich gevormd vanaf circa 2070 v.Chr. (de Vroege-Bronstijd). Op de oevers kan vanaf de actieve periode van de stroomrug bewoning hebben plaatsgevonden. Na het inactief worden van de stroomrug, aan het einde van de Bronstijd (circa 1260 v.Chr.), kan men ook de geulopvulling in gebruik hebben genomen. Het zwaartepunt van de archeologische verwachting ligt in de periode Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd: in het plangebied bevinden zich mogelijk resten die zijn gerelateerd aan het kasteel van Andel. Deze resten kunnen direct onder maaiveld voorkomen.

Op grond van het bureauonderzoek is geadviseerd de ondergrondse sloopwerkzaamheden in het plangebied archeologisch te laten begeleiden. De bevoegde overheid, de gemeente Altena, heeft echter niet met dit advies ingestemd en eist dat voorafgaande aan de ondergrondse sloopwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden een archeologisch proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd.

Programma van Eisen

Door Transect is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld dat voorziet in de kaders voor het proefsleuvenonderzoek. Het PvE is vóór aanvang van het veldwerk beoordeeld en ondertekend door de archeologisch adviseur van de bevoegde overheid. Het PvE is opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage C.

Proefsleuvenonderzoek

Transect b.v. heeft in oktober 2021 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Dr. Esseveldlaan en het Vinkenpad in Andel (gemeente Altena). Het doel van dit onderzoek is het toetsen en aanvullen van de archeologische verwachting door het opsporen en het waarderen van eventueel aanwezige archeologische resten. Het onderzoek moet de vraag beantwoorden of in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of deze behoudenswaardig zijn en onder welke randvoorwaarden behoud mogelijk is. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage D.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn drie proefsleuven aangelegd met een totale oppervlakte van 164 m² (10% van het onderzoeksgebied).

Resultaten

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is één antropogeen spoor gevonden, een paalkuil, en zijn er zeven vondsten gedaan. Deze archeologische resten bevonden zich in de top van de oeverafzettingen van de Biesheuvel-Hamer stroomrug, die tijdens de Bronstijd actief was. De aangetroffen archeologische resten dateren uit de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen. Het enige aangetroffen spoor, kan door de aanwezigheid van een sterk verweerd fragment handgevormd aardewerk niet nauwer gedateerd worden dan de bovengenoemde periode.

Uit de waardestelling van de aangetroffen vindplaats is gebleken dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied. Archeologische resten in relatie tot het kasteel of hof van Andel die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, zijn hier dan ook niet gevonden.

Selectieadvies

Het selectieadvies omvat de volgende mogelijkheden: (1) het vrijgeven van het plangebied; (2) het behoud in situ van vindplaatsen (fysiek beschermen); of (3) het behoud ex situ van vindplaatsen (definitief opgraven). Het selectieadvies wordt voorgelegd aan de bevoegde overheid, die uiteindelijk een selectiebesluit moet nemen. Het voornemen bestaat om in het plangebied de bestaande bebouwing, waarvan ten tijde van het onderzoek alleen nog de funderingen resteren, te slopen. Hiervoor zullen twaalf nieuwe woning worden gebouwd. Het is ten tijde van het onderzoek niet bekend hoe diep de funderingen van de nieuwbouw zullen reiken, er wordt uitgegaan van 1,0 m -Mv. Aangezien er tijdens het

proefsleuvenonderzoek geen behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen, adviseren wij om het plangebied archeologisch vrij te geven voor de bovengenoemde ontwikkeling. Bovenstaande vormt een advies. Op basis van het advies is het aan de bevoegde overheid van de gemeente Altena om een selectiebesluit te nemen.

Selectiebesluit

Het advies van de Regio West-Brabant betreffende het selectiebesluit is om in te stemmen met het advies van Transect om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Dit besluit is door de gemeente genomen.

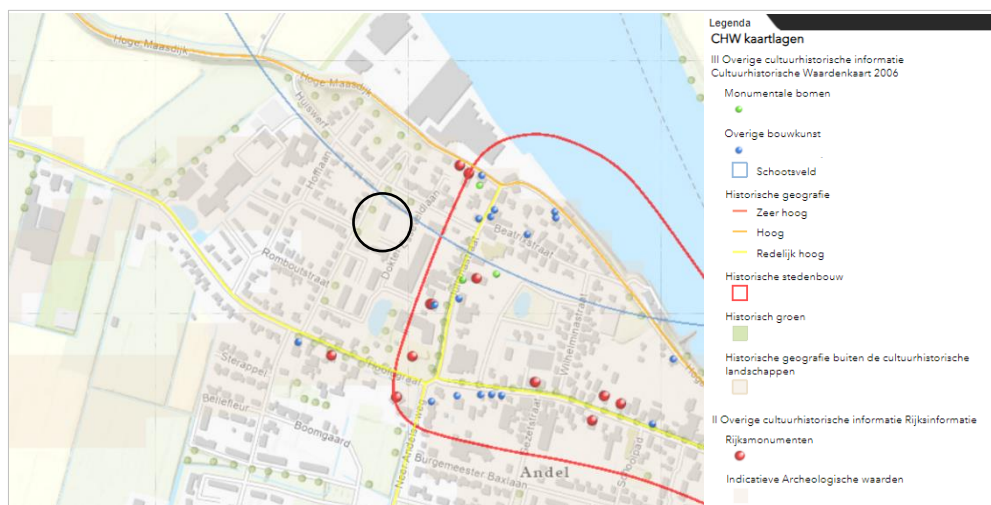
4.2.2 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (bron: Provincie Noord-Brabant), de planlocatie zwart omcirkeld.

Planspecifiek

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat de begrenzing van een schootsveld over een klein deel van het plangebied valt. Dit schootsveld behoort tot het aan de andere zijde van de Afgedamde Maas gelegen Fort Poederloijen.

De schootsvelden dienen zo veel mogelijk gevrijwaard te blijven van hoge bebouwing. In

voorliggend initiatief wordt reeds bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw in een reeds bebouwde omgeving. De bebouwing zal bestaan uit één laag met kap. Van hoge bebouwing is geen sprake. Dit initiatief leidt dan ook niet tot een aantasting van het schootsveld.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn naast het schootsveld geen elementen aangegeven die door het initiatief aangetast worden ofwel waar in het plan rekening mee gehouden kan worden.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 De watertoets

Econsultancy heeft een watertoets voor een ontwikkeling aan het Koolmeespadij en de Dr. Esseveldlaan te Andel uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage E.

In de waterparagraaf is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Rivierenland en de gemeente Land van Altena).

In onderhavige rapportage zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. Deze rapportage vormt de basis voor invulling van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Hiermee is invulling gegeven aan de verplichte watertoets en is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan worden opgesteld.

De planlocatie (ca. 1.500 m²) ligt aan het Koolmeespadij en de Dr. Esseveldlaan (ong.), te Andel en is kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie I, nummers 478 en 3223 (ged.). De coördinaten van een centraal punt zijn X = 131.960, Y = 421.960. De planlocatie is momenteel braakliggend en volledig onbebouwd en onverhard. In het verleden hebben op de planlocatie enkele woningen gestaan (Koolmeespadij 1 t/m 7 en Dr. Esseveldlaan 29 t/m 35). De woningen zijn momenteel al geheel gesloopt.

De initiatiefnemer is voornemens 12 woningen te realiseren, opgebouwd uit twee rijen van 6 woningen. Om te kunnen voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte worden aan de bestaande parkeerhavens in het Koolmeespadij 10 parkeerplaatsen toegevoegd.

Ten opzichte van de voormalige verhardingssituatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 180 m². Vanuit de gemeente Altena dient in alle gevallen de toename van verharding gecompenseerd te worden. Ten aanzien van extreme buien wordt vanuit de gemeente uitgegaan van een bui die statistisch 1 keer in de 100 jaar optreedt. Rekening houdend met de toekomstige klimaatverandering gaat de gemeente uit van 25% extra compensatie. Voor de gemeente Altena komt dit overeen met een bui van 75 mm in 60 minuten. De waterbergingsopgave voor de planlocatie bedraagt in totaal ca. 14 m³ (180 m² x 75 mm /1.000).

Op basis van een boorprofiel uit het archief van TNO blijkt de bodem nabij de planlocatie te zijn opgebouwd uit een deklaag van klei met een dikte van ca. 3,5 meter. Daaronder zijn tot de onderzochte diepte (7,5 m -mv) wisselende zand en kleilagen aangetroffen. Volgens gegevens uit de Atlas van de provincie Noord-Brabant en de KlimaatEffectAtlas wordt er vanuit gegaan dat de GHG is gelegen op ca. 0,8 m -mv. Op basis van een gemiddeld

maaiveldniveau van 1,6 m +NAP, zou de GHG op ca. 0,8 m +NAP zijn gelegen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen oppervlaktewateren gelegen.

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt.

De voorkeur vanuit de gemeente gaat uit naar berging in open water op locatie. Dit is op deze locatie echter niet mogelijk. Voor het initiatief wordt nu gekozen voor een centrale opvangplek binnen het plangebied. Dit betreft de groenvoorziening dat omsloten wordt door de bouwblokken aan Koolmeespas/Dr. Esseveldlaan/Langenhof/Koningin Emmastraat. In deze groenvoorziening wordt het hemelwater geïnfilteerd, gebufferd en uitgevoerd met een vertraagde overstort naar het om het hemelwaterriool in het Koolmeespas. Deze buffer/infiltratievoorziening is bestemd voor de opvang van hemelwater dat op de achtergevelvlakken van de 12 woningen, op de bergingen en op de brandgangen valt. Het hemelwater dat op de voorgevelvlakken van de woningen valt, wordt afgevoerd naar het bestaande gescheiden rioleringsstelsel in de weg. De uitbreiding van 10 parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfopen bestrating (graskeien) zodat het hemelwater goed kan infiltreren in de bodem.

Het afvalwater wordt gescheiden ingezameld en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120$ liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. In de voormalige situatie waren reeds 8 woningen aanwezig. Conform het planontwerp worden in totaal 12 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er sprake is van in totaal 4 woningen extra. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca. $1,2 \text{ m}^3/\text{dag}$. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

4.3.2 Conclusie

Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het plan. In het kader van de vergunningsaanvraag zal nog inzichtelijk worden gemaakt dat daadwerkelijk voldoende berging gerealiseerd wordt. De totaal te bergen capaciteit zal als voorwaarde in de vergunning (en anterieure ovk.) opgenomen worden.

4.4 Geluidshinder wegverkeerslawaai

Om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan heeft Econsultancy een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage F.

4.4.1 Onderzoeksresultaten

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen in de geluidzone van een weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening

worden de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Beatrixstraat, Dokter Esseveldlaan, Hofflaan, Hoge Maasdijk, Huiswerf, Julianastraat, Koningin Emmastraat, Langenhof en Pr. Bernhardstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.31.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 48 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

4.4.2 Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Essentie heeft een onderzoek uitgevoerd naar Bedrijven en milieuzonering. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen.

4.5.1 Inleiding

Bij het beoordelen van (binnen het plangebied of elders gelegen) de bedrijven welke invloed hebben op het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De VNG-brochure is een richtlijn en vormt geen wettelijk kader. Er is voor deze richtlijn gekozen omdat er verder geen goede andere richtlijnen of kaders voorhanden zijn om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar die gebaseerd zijn op een "gemiddeld" modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf de perceelsgrens (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een 'rustige woonwijk'. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. Zodra er sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met een trede verlaagd mogen worden. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging.

4.5.2 Doorwerking projectlocatie

De voorgestane ontwikkeling betreft de sloop- en nieuwbouw van de aanwezig woningen in de projectlocatie, waarbij vier wooneenheden worden toegevoegd. Aangezien het nieuwe bouwplan binnen het huidige bouwvlak blijft komt er geen nieuwe milieugevoelige functie dichterbij tot omliggende functies te liggen. Het aspect bedrijven en milieuzonering zal daarom geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Omdat er wél sprake is van het toevoegen van vier milieugevoelige functies wordt het aspect bedrijven en milieuzonering wel nader beschouwd.

In de VNG-brochure wordt het omgevingstype "gemengd gebied" als volgt omschreven: "Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd". In de directe omgeving van de projectlocatie zijn naast woningen ook een groot aantal andere functies aanwezig. De omgeving van de projectlocatie kan daarom worden aangemerkt als gemengd gebied en de richtafstanden kunnen met één stap worden verlaagd. De volgende functies zijn in de omgeving van de

projectlocatie aanwezig:

Maatschappelijke voorzieningen

In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen zoals een woonzorgcomplex (Dokter Esseveldlaan 66, tandarts (Dokter Esseveldlaan 50) en verzorgingstehuis (Nachtegaallaantje 1). Deze voorzieningen dragen maximaal milieucategorie 2. De richtafstand van deze categorie is in een 'rustige woonwijk' 30 meter, deze afstand mag met één stap worden verlaagd naar 10 meter. De dichtstbijzijnde functie (Dokter Esseveldlaan 66) ligt op ca. 18 meter afstand van de projectlocatie en valt daarmee buiten de richtafstand. Deze functies vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Autogarage

Op 66 m afstand van de projectlocatie ligt een autogarage (Julianastraat 3). Dit is een bedrijf met milieucategorie 3.2. Voor dit soort bedrijven geldt een richtafstand van 100 m. Aangezien de projectlocatie binnen een gemengd gebied ligt, mag deze richtafstand verlaagd worden naar 50 m. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan, deze inrichting vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

De Heus veevoerders BV

Aan de rand van het dorp Andel, op een afstand van ca. 150 meter tot de projectlocatie, ligt het bedrijf De Heus Veevoerders (Hoge Maasdijk 1). Dit bedrijf kent milieucategorie 4.2 en is daarmee van invloed op de kern Andel. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 300 m. De geluidzone van het bedrijf is geborgd in het vigerende bestemmingsplan, daarin is de volgende regeling opgenomen: "In afwijking van het overige in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein."

Met dit planvoornemen worden ten opzichte van de huidige situatie vier geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Derhalve is door Econsultancy een geluidsonderzoek industrielawaai uitgevoerd naar het gezoneerde industrieterrein van De Heus Veevoerders. Dit onderzoek is als bijlage G bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het onderzoek van Econsultancy blijkt dat het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van industrieterrein De Heus 48 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Deze geluidsbelasting treedt op een hoogte van 5 meter. Op grond van de huidige berekening heeft de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant aangegeven dat de geluidsbelasting 2 dB hoger wordt, waardoor de etmaalwaarde 50 dB(A) bedraagt.

Hiermee wordt voldaan aan de zonegrenswaarde en hoeven er geen hogere waarde te worden vastgesteld. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt ondanks de ligging binnen de zone geen belemmeringen voor het plan.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project passend is binnen de kaders van bedrijven en milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

De Essentie heeft een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen.

4.6.1 Onderzoekresultaten

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

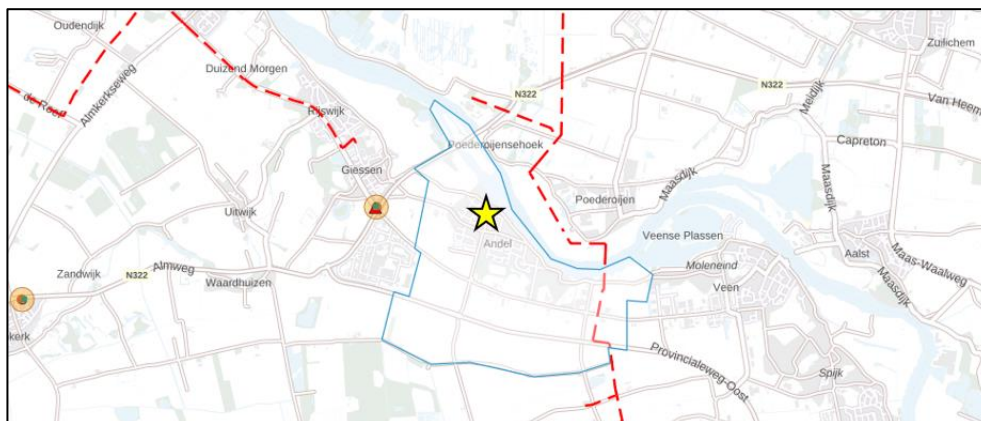
Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

4.6.2 Doorwerking projectlocatie

Aan de hand van de risicokaart is beoordeeld of er risicovolle inrichtingen of transportroutes in de buurt van de projectlocatie liggen. Op onderstaand figuur is een uitsnede van deze risicokaart weergegeven.



Uitsnede risicokaart, projectlocatie is met geel aangegeven (risicokaart.nl)

Transport over water

Op circa 3.4 km afstand van de projectlocatie ligt het basisnet – watervervoer. Het gaat hierbij om de Afgedamde Maas. Door de Regeling Basisnet wordt deze niet specifiek genoemd als route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Volgens het 'Definitief ontwerp basisnet water' uit 2008 is de Afgedamde Maas een groene vaarweg. Groene vaarwegen zijn binnenvaartroutes zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is dan ook geen PR 10-6-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Daarnaast is het groepsrisico vanwege het beperkt aantal transporten bij groene vaarwegen minder dan 0,1 maal de orientatiewaarde. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over water vormen geen aandachtspunt voor de projectlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg

De projectlocatie ligt niet binnen een PR 106-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van een nabijgelegen weg waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook bevindt de projectlocatie zich niet binnen het invloedsgebied van een nabijgelegen weg. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de weg vormen geen aandachtspunt voor de projectlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over het spoor

De projectlocatie ligt niet binnen een PR 10-6-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van een nabijgelegen spoorweg waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plan bevindt zich ook niet binnen het invloedsgebied van een nabijgelegen spoorlijn. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor vormen geen aandachtspunt voor de projectlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Buisleidingen

Op circa 800 m ligt een buisleiding van de Gasuni voor het transport van aardgas. Dit traject van de aardgasleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 230 m. Daarmee valt de projectlocatie niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor de projectlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Op circa 1.2 km afstand tot de projectlocatie ligt een lpg-inrichting met een vulpunt en tankzuil. Het invloedsgebied van deze inrichting is maximaal 150 m. Daarmee valt de projectlocatie buiten het invloedsgebied van deze inrichting. Verder bevindt de projectlocatie zich niet binnen een PR 106-risicocontour of een ander invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de projectlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt voor de beoogde ontwikkeling geen beperkingen.

4.7 Luchtkwaliteit

De Essentie heeft een onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen.

4.7.1 Beleidskader

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en daar waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

4.7.2 Doorwerking projectlocatie

Toename verkeersbewegingen

Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen' is voor de te realiseren woningen de verkeersgeneratie (licht verkeer) bepaald, door het maximum in de door de CROW opgegeven bandbreedte aan te houden. Daarnaast is er uitgegaan van de categorie 'rest van de bebouwde kom' in een 'weinig' of 'niet-stedelijke omgeving'. Onderstaande tabel toont de verkeersgeneratie op basis van deze uitgangspunten in de huidige situatie en in de toekomstige situatie:

Huidige situatie			
Woningtype	Aantal	Verkeer/won	Verkeer totaal
Rijwoningen (sociale huur)	8 won	5,2-6,0 mvt/etm/won	48 mvt/etm
Rijwoningen (koop)			
Totaal	8 won		48 mvt/etm

Toekomstige situatie			
Woningtype	Aantal	Verkeer/won	Verkeer totaal
Rijwoningen (sociale huur)	6 won	5,2-6,0 mvt/etm/won	36 mvt/etm
Rijwoningen (koop)	6 won	7,0-7,8 mvt/etm/won	47 mvt/etm
Totaal	12 won		83 mvt/etm

Overzicht verkeersgeneratie vanuit de woningen.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er maximaal (83-48=) 35 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) te verwachten zijn.

Bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het initiatief op de luchtkwaliteit

Ten opzichte van de huidige situatie worden er vier nieuwe woningen toegevoegd. De realisatie van vier extra woningen blijft ver onder de grenswaarden en kan aangemerkt worden als een niet in betekende mate (NIBM) project. Voor de volledigheid is er aan de hand van de NIBM-tool een berekening gemaakt. Op basis van een verkeersgeneratie per etmaal van 7,8 bij de koopwoningen en 6,0 bij de sociale huurwoningen blijkt dat de maximale bijdrage extra verkeer 0,02 µg/m³ NO₂ en 0,01 µg/m³ PM₁₀ is. Hieruit volgt dat er geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit nodig is.

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	35
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022 (NIBM-tool)

Naast de bijdrage aan de luchtkwaliteit is het ook van belang om de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie te beoordelen. Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor fijnstof (PM_{2,5}) geldt een grenswaarde van 25 µg/m³. Op onderstaande tabel is weergegeven welke waarden er op de projectlocatie gelden.

Stof	Toetsing van	Waarde op projectlocatie
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	11,02 µg/m ³
Stikstofoxide (NO _X)	jaargemiddelde concentratie	13,89 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	14,88 µg/m ³

Luchtkwaliteit op projectlocatie

De waarde op de projectlocatie vallen onder de grenswaarden gesteld door het RIVM, ter plaatse van het projectgebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het initiatief.

4.8 Stikstof

De Essentie heeft een onderzoek uitgevoerd naar stikstof. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage H opgenomen bij deze onderbouwing.

4.8.1 Wettelijk kader

In Nederland behoren ruim 160 natuurgebieden tot Natura 2000. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van deze gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan mogelijk leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er mogelijk sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Door middel van AERIUS Calculator moet worden berekend of er, ten gevolge van het plan, sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden: als uit de AERIUS-berekening blijkt dat er sprake is van een toename van deposities (> 0,00 mol/ha/jr) dan kunnen gevolgen voor de natuur niet worden uitgesloten. Dit wordt onderzocht in deze voortoets.

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator. In de berekeningen zijn de emissies van NO_X en NH₃ van de relevante bronnen meegenomen. Het plan voorziet op dit moment van schrijven in 12 grondgebonden woningen.

Stikstofemissies bouwfase

Tijdens de bouwfase vinden stikstofemissies plaats als gevolg van de inzet van bouwverkeer en de inzet van mobiele werktuigen. De mogelijkheid tot stikstofemissies is relatief beperkt vanwege de nabijheid van Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompsveld & Kornsche Boezem'. Hierdoor is het noodzakelijk dat een deel van de bouw elektrisch plaatsvindt.

In dit geval is ervoor gekozen om een gedeelte van de werkzaamheden (105 draaiuren) middels een elektrische hijskraan uit te voeren om zodoende de stikstofuitstoot te reduceren. In bijlage H is (in bijlage 2) het overzicht opgenomen van de raming van de inzet van mobiele werktuigen en van bouwverkeer. Dit op basis van input vanuit de aannemer en kengetallen voor de inzet per 100 woningen op basis van ervaringen vanuit eerdere projecten. Bij de mobiele werktuigen op diesel is de aanname dat indien het STAGE klasse IV & V betreft Adblue wordt toegepast. Daarnaast is aangenomen dat alle activiteiten inclusief het bouw- en woonrijp maken in één jaar plaatsvinden.

Het bouwverkeer wordt volledig via de westelijke route uit het dorp geleid naar de N322. Aangenomen wordt dat het verkeer hier opgaat in het heersende verkeersbeeld. Er is ook rekening gehouden met het manoeuvreren en stationair draaien van het bouwverkeer op de bouwplaats. Hiervoor is een route ingetekend met 100% filevorming.

De totale stikstofemissie tijdens de bouwfase bedraagt 20,5 kg NOx / jr. en 0,5 kg NH3 / jr. (zie de AERIUS berekening in Bijlage H (bijlage 2 van bijlage H)).

Stikstofemissies gebruiksfase

Verwarming

Het gebruik van woningen kan stikstofemissies veroorzaken. Hoewel de precieze uitwerking van de verwarming van de woningen nog niet bekend is, staat wel vast dat dit gasloos zal zijn. Hierdoor zal de verwarming geen stikstofemissie tot gevolg hebben.

Gebruiksverkeer

Tijdens de gebruiksfase van het project zal er verkeer van en naar de locatie gegenereerd worden door bewoners en bezoekers. In AERIUS wordt de verkeersemissie berekend op basis van de lengte van de ingetekende rijroute, het aantal en type voertuigen, het omgevingsstype en de mate van stagnatie. Wat betreft de route, dient het verkeer meegenomen te worden totdat het opgaat in het heersend verkeersbeeld, een en ander conform de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023'. Dit is het moment dat het verkeer zich qua rij- en stopgedrag niet meer onderscheidend maakt aan het overige (autonome) verkeer, waarbij de bijdrage van het planeffect in de regel niet meer mag zijn dan enkele procenten.

Op basis van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' is voor de te realiseren woningen de verkeersgeneratie (licht verkeer) bepaald, door het maximum in de door de CROW opgegeven bandbreedte aan te houden. Daarnaast is er uitgegaan van de categorie 'rest van de bebouwde kom' in een 'weinig' of 'niet-stedelijke omgeving'. Onderstaande tabel toont de verkeersgeneratie op basis van deze uitgangspunten.

Woningtype	Aantal	Verkeer / won	Verkeer totaal
Rijwoning (sociale huur)	6 won	5,2 - 6,0 mvt/etm/won	36 mvt/etm
Rijwoning (koop)	6 won	7,0 - 7,8 mvt/etm/won	47 mvt/etm
Totaal	12 won		83 mvt/etm

Overzicht verkeersgeneratie vanuit de woningen.

Bovenstaande verkeersgeneratie betreft het lichte verkeer (personenauto's). Daarnaast zal er ook in geringe mate sprake zijn van middelzwaar vrachtverkeer (bakwagens) en zwaar

vrachtverkeer. Er is rekening gehouden met 2 verkeersbewegingen middelzwaar verkeer per etmaal en 0,5 verkeersbeweging zwaar vrachtverkeer per etmaal.

In de voorliggende situatie is niet precies duidelijk vanaf welk punt het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld omdat er geen beeld is van de huidige verkeersintensiteit in Andel. Derhalve is gekozen voor het worst-case-scenario dat het verkeer pas op de provinciale N-wegen opgaat in het heersende verkeersbeeld. Aangenomen is dat 50% van het verkeer via een westelijke route naar de N322 gaat en de overige 50% via een zuidelijke route naar de N267. In de AERIUS berekening is 2024 gebruikt als rekenjaar, zijnde het eerstmogelijke jaar waarin de woningen in gebruik genomen gaan worden.

De totale stikstofemissie in de gebruiksfase bedraagt 12,2 kg NOx / jr. en 0,7 kg NH3 / jr. (zie de AERIUS berekening in Bijlage H (bijlage 3 van bijlage H)).

4.8.3 Conclusie

Er zijn twee AERIUS Calculator berekeningen uitgevoerd:

- Een berekening van de bouwfase (bijlage 2 van bijlage H);
- Een berekening van de gebruiksfase (bijlage 3 van bijlage H).

Op basis van de in deze rapportage genoemde uitgangspunten is berekend of er vanuit de bouwfase of vanuit de gebruiksfase mogelijk sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde berekeningen voor de bouwfase en de gebruiksfase van het initiatief blijkt dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase er geen sprake is van een significante toename van de stikstof deposities: nergens wordt een netto toename van meer dan 0,00 mol/ha/j berekend. Het gebruik zal dan ook niet leiden tot mogelijke significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Er wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie veroorzaakt door het project.

4.9 Natuurwaarden

4.9.1 Quickscan Flora en Fauna

In 2019 is door BTL Advies een QuickScan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van Koolmeespadij 1-7 en Dokter Esseveldlaan 29-37 te Andel (zie bijlage I voor rapportage). Dit onderzoek bestond uit een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Het veldbezoek is uitgevoerd op 18 januari 2019. Uit de QuickScan flora en fauna is gebleken dat beide panden kunnen fungeren als verblijfplaats (zomer- en paarverblijf) voor vleermuizen. Eveneens blijkt uit het verkennend onderzoek van de QuickScan flora en fauna dat algemeen beschermde broedvogels, algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, algemeen voorkomende amfibieën kunnen voorkomen. Het overtreden van verbodsartikelen van de Wnb op deze soortgroepen is niet uit te sluiten. Voor de algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën die binnen het plangebied kunnen worden verwacht geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn jaarrond beschermde (broed-)vogels, zowel verblijfplaatsen en essentiële leefgebieden, niet te verwachten. Overige niet benoemde soortgroepen zijn eveneens niet te verwachten in het plangebied. Wel geldt te allen tijde, voor alle soortgroepen, de zorgplicht. Naar aanleiding van deze QuickScan is in 2019 een vleermuisonderzoek uitgevoerd.

4.9.2 Aanvullend onderzoek vleermuizen

Door BTL Advies is in 2019 een aanvullend onderzoek Vleermuisonderzoek Andel uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage J. Als onderdeel van dit onderzoek zijn op verschillende data veldbezoeken uitgevoerd ter inventarisatie van vleermuizen. Voor het onderzoek naar verblijfplaatsen in beide panden is éénmaal het plangebied in de paarperiode (15 mei-15 juli) en tweemaal in de paarperiode (15 augustus – 31 oktober) bezocht en uitgevoerd. Tijdens het vleermuisonderzoek is specifiek onderzoek gedaan naar de laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Gewone dwergvleermuis

Kraamperiode

Doordat het plangebied niet in 1x goed onderzocht kon worden door één ecoloog zijn voor ieder kraamverblijfbezoek 2 veldbezoeken uitgevoerd (totaal 4). Hierbij is rekening gehouden met de onderzoeksperiodes van de laatvlieger, ruige en gewone dwergvleermuis. Tijdens beide veldbezoeken zijn meerdere gewone dwergvleermuizen waargenomen. In de meeste gevallen betrof het overvliegende en kortstondig foeragerende exemplaren.

Tijdens de tweede ronde in de kraamperiode is een zomerverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis onder het dak van Dokter Esseveldlaan 29 vastgesteld.

Paarperiode

Tijdens de eerste twee veldbezoeken zijn geen waarnemingen gedaan die paarverblijven binnen het plangebied doen indiceren. De activiteit van vleermuizen was tijdens het veldbezoek aanmerkelijk lager dan in de kraamperiode. Slechts een enkel foeragerend exemplaar van de gewone dwergvleermuis is waargenomen. Op de binnenplaats en ter plaatse van de noordelijke bommenrij zijn in het begin van het veldbezoek meerdere foeragerende en overvliegende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Daarnaast is een laatvlieger waargenomen. Dit exemplaar werd overvliegend waargenomen en had verder geen binding met het plangebied. Tijdens het derde paarverblijfbezoek (30 september 2019) zijn meerdere waarnemingen gedaan van baltende gewone dwergvleermuizen. Het gaat hierbij om paarverblijfplaatsen in het woningblok aan de Koningin Emmastraat (buiten het plangebied). Langs de bommenrijen aan de Koningin Emmastraat en de Langenhof zijn gedurende het veldbezoek meerdere foeragerende en overvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek meerdere overvliegende laatvliegers en rosse vleermuizen waargenomen.

De waargenomen exemplaren vertoonden echter geen binding met het plangebied. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld.

Soort	Functie	Locatie	Aantal exemplaren
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats	Dokter Esseveldlaan 29	1 exemplaar
Gewone dwergvleermuis	Foerageergebied	Meerdere locaties rondom plangebied	3-10 exemplaren

Aangetroffen functionaliteiten vleermuizen in en rondom het plangebied

4.9.3 Activiteitenplan

Door idverde is in 2020 een activiteitenplan opgesteld die als bijlage K is toegevoegd. Het activiteitenplan diende als bijlage van een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming. De ontheffing is aangevraagd voor de periode van februari 2021 - februari 2023, en voor de volgende soorten en wetsartikelen:

Soort	Artikel 3.5	
	Lid 2	Lid 4
Gewone dwergvleermuis	X	x

Soorten waarvoor een ontheffing voor wordt aangevraagd

Voor het overtreden van bovenstaande verbodsbepalingen wordt een ontheffing aangevraagd in “het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten” (Artikel 3.5).

Het doel van dit activiteitenplan is om inzichtelijk te maken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling invloed heeft op de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis. Geconstateerd is dat verblijfplaatsen van deze soort aanwezig is in woningblok Dokter Essenveldlaan 29-37. Door het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling worden verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. In het activiteitenplan is beschreven op welke wijze zorgvuldig wordt gehandeld om aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en broedvogels te voorkomen.

Door toepassing van mitigerende maatregelen tijdens de ingreep en rekening te houden met onderstaande factoren tijdens de inrichtingsmaatregelen, wordt schade aan voorkomende beschermde soorten zo veel mogelijk voorkomen.

- Werken buiten kritische periode van de gewone dwergvleermuis
Alle maatregelen (mitigerende maatregelen voorgeschreven in het activiteitenplan en inrichtingsmaatregelen zoals beschreven in §2.2 van het activiteitenplan) dienen zo veel mogelijk te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode van de in het werkgebied voorkomende beschermde soortgroepen.
- Aandachtspunten compensatie verblijfplaats vleermuizen (project specifieke maatregelen)
 - Tijdelijke mitigatie
Om de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis te mitigeren dienen vier nieuwe alternatieve verblijfplaatsen (type VK WS 01) te worden aangeboden Deze alternatieve (tijdelijke) vleermuiskasten zijn 6 maart 2019 gerealiseerd, waardoor voldoende gewinningstijd (minimaal 3 maanden) is genomen.
 - Permanente mitigatie
In de nieuwbouw dienen permanente vleermuiskasten te worden ingebouwd. Het plangebied blijkt uit aanvullend onderzoek in gebruik te zijn als zomerverblijfplaats door de gewone dwergvleermuis. Conform het kennisdocument Gewone dwergvleermuis wordt geadviseerd 3x2 inbouwstenen voor vleermuizen te realiseren in de nieuwbouw. Hierbij dient het interne schot tussen de inbouwstenen verwijderd te worden. Dit is van belang zodat vleermuizen intern van de ene naar de andere kast kunnen bewegen. Hierdoor ontstaat één grotere verblijfplaats wat de acceptatie door vleermuizen vergroot. Vleermuizen zijn warmte minnend en daarom dienen de kasten in de gevel aan de zuid-, west- en oostzijde van de nieuwbouw geplaatst te worden. De vleermuiskasten dienen zo hoog mogelijk, minimaal 3,5 meter ingebouwd te worden. Hierbij is het belangrijk dat de ingang een vrije aanvliegroute heeft zonder obstakels (zoals bomen, andere gebouwen, lantaarnpaal of direct boven een plat dak). Het beste is om de inbouwkasten aan de kopse kant in de nok in te bouwen.
 - In samenspraak met de ecooloog van idverde advies wordt het voorstel vanuit Woonlinie en de hiermee te realiseren permanente voorzieningen voor de vleermuizen besproken en de locaties vastgesteld. Het is zelfs mogelijk om voor andere soorten zoals huismus permanente voorzieningen op te nemen in de nieuwbouw.

4.9.4 Ecologisch Werkprotocol

Door idverde is in 2020 een activiteitenplan opgesteld die als bijlage L is toegevoegd. Het doel van een ecologisch werkprotocol is om aantoonbaar te maken dat voldoende zorgvuldig wordt gehandeld ten aanzien van de gewone dwergvleermuis. In het werkprotocol is wat de functionaliteit is van het plangebied voor deze soort en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen (mitigatie).

4.9.5 Ontheffing

Ten behoeve van de sloop van de bebouwing heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in januari 2020 besloten, aan Bazalt Wonen, de gevraagde ontheffing te verlenen, op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor de: - gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*); voor de periode tot en met 1 februari 2023. Deze ontheffing is als bijlage M opgenomen. De sloop is conform de ontheffing vóór 1 februari 2023 afgerond.

4.9.6 Conclusie

Ten behoeve van vleermuizen zullen 3x2 permanente locaties in de nieuwbouw toegepast worden. Daarnaast zullen de reeds aangebrachte tijdelijke voorziening blijven hangen op de huidige locaties. Op basis van de informatie in deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat Natuurwaarden geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Milieueffectrapportage

De Essentie heeft onderzocht of het planvoornemen m.e.r.-plichtig is. De bevindingen hiervan zijn in deze paragraaf opgenomen.

4.10.1 Beleidskader

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings)plichtig. Bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., worden de concrete omstandigheden afgewogen, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenoemen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

Kolom 1: de activiteit zelf

Kolom 2: drempelwaarden activiteit

Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)

Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten (zoals een omgevingsvergunning).

4.10.2 Doorwerking projectlocatie

In dit kader is met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Het projectvoornemen betreft de sloop van 8 woningen en de realisatie van 12 nieuwe grondgebonden woningen. De nieuwe woningen worden binnen de huidige bouwvakken geprojecteerd. De ontwikkeling vraagt daarmee geen nieuw ruimtebeslag. Het projectgebied ligt in stedelijk gebied, binnen de bebouwde kom van Andel en de woningbouwtypen en bouwvolumes komen overeen met de directe omgeving van de projectlocatie. De beoogde ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige woonmilieu.

Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur aan het Koolmeespadaan en de Dokter Esseveldlaan, dat blijft ten opzichte van de woningen in de huidige situatie onveranderd. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde onderzoeken (bodem, flora & fauna, milieuzonering, geluid en water) aantonen dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken ondersteunen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daardoor niet van toepassing.

4.10.3 Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

5 Planbeschrijving

5.1 Beogde situatie

5.1.1 het initiatief

Het initiatief betreft het creëren van twee nieuwe rijen van geschakelde huur- en koopwoningen ter plaatse van 8 reeds gesloopte aanleunwoningen.



Huidige situatie



Beogde situatie

5.1.1 Situering bebouwing

De voorgestelde ontwikkeling op de planlocatie omvat de bouw van 12 woningen in twee rijen van 6, ter plaatse van de gesloopte 8 aanleunwoningen.

De nieuwe woningen worden binnen de huidige bouwvakken geprojecteerd. De ontwikkeling vraagt daarmee geen nieuw ruimtebeslag. De molenwiekstructuur zal door de wijze van invulling behouden blijven.

5.1.2 Planologisch

De ontwikkeling is geprojecteerd binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan en is, te realiseren binnen de bestemming 'wonen'. De parkeerplaatsen zijn geprojecteerd in de bestemming 'groen' van het vigerende bestemmingsplan.

5.1.3 Bouwhoogte

De woningen zullen bestaan uit één laag met een kap. De bouwhoogte van de woningen zal ca 9 meter bedragen en de goothoogte ca 3,7 m. De woningbouwtypen en bouwvolumes komen hiermee overeen met de bebouwing in de directe omgeving van de projectlocatie. De beoogde ontwikkeling sluit daardoor goed aan op de bestaande bebouwing in de omgeving.



Aanzichten beoogde bebouwing

5.1.4 Groen

De kop van de parkeerkoffer wordt groen ingepast. Het kunstwerk zal opnieuw ingepast worden in het groen.

De nieuwe blokken krijgen aan de koppen hagen voor een groene inpassing. Het binnenterrein blijft groen met daarin een wadi om de afwatering van de middenruimte grotendeels op te lossen.

5.1.5 Ontsluiting

De woningen zullen zich oriënteren naar de Dokter Esseveldlaan en het Koolmeespas. De nieuwe woningen zijn via de achterzijden te bereiken door een achterpad.

Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' is voor de te realiseren woningen de verkeersgeneratie (licht verkeer) bepaald, door het maximum in de door de CROW opgegeven bandbreedte aan te houden.

Daarnaast is er uitgegaan van de categorie ‘rest van de bebouwde kom’ in een ‘weinig’ of ‘niet-stedelijke omgeving’. Onderstaande tabel toont de verkeersgeneratie op basis van deze uitgangspunten in de huidige situatie en in de toekomstige situatie:

Huidige situatie			
Woningtype	Aantal	Verkeer/won	Verkeer totaal
Rijwoningen (sociale huur)	8 won	5,2-6,0 mvt/etm/won	48 mvt/etm
Rijwoningen (koop)			
Totaal	8 won		48 mvt/etm

Toekomstige situatie			
Woningtype	Aantal	Verkeer/won	Verkeer totaal
Rijwoningen (sociale huur)	6 won	5,2-6,0 mvt/etm/won	36 mvt/etm
Rijwoningen (koop)	6 won	7,0-7,8 mvt/etm/won	47 mvt/etm
Totaal	12 won		83 mvt/etm

Overzicht verkeersgeneratie vanuit de woningen.

Bovenstaande verkeersgeneratie betreft het lichte verkeer (personenauto's). Daarnaast zal er ook in geringe mate sprake zijn van middelzwaar vrachtverkeer (bakwagens) en zwaar vrachtverkeer maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer intensiveert met de bouw van 4 extra woningen.

Het aantal verkeersbewegingen zal met ca 33 bewegingen per etmaal toenemen. Deze zeer geringe toename kan ruimschoots opgevangen worden door de bestaande wegen.

5.1.6 Parkeren

De gemeente heeft parkeernormen vastgesteld op 15 december 2020 in de Nota Parkeernormen Altena. Deze parkeernormen zijn verwerkt in onderstaande parkeerbalans:

Parkeerbalans				
Te verwijderen woningen				
Type woning	Aantal	Parkeernorm	Benodigde p.p.	Totaal
Aanleunwoningen	8	1,5	12	12
Nieuw te bouwen woningen				
Type woning	Aantal	Parkeernorm	Benodigde p.p.	Totaal
Huurwoningen	6	1,5	9	21
Koopwoningen	6	2	12	
Saldo (benodigde p.p. nieuwe situatie minus benodigde p.p. oude situatie)				9
Toegevoegde parkeerplaatsen (verlenging parkeerkoffer)				10
Parkeerbalans				1

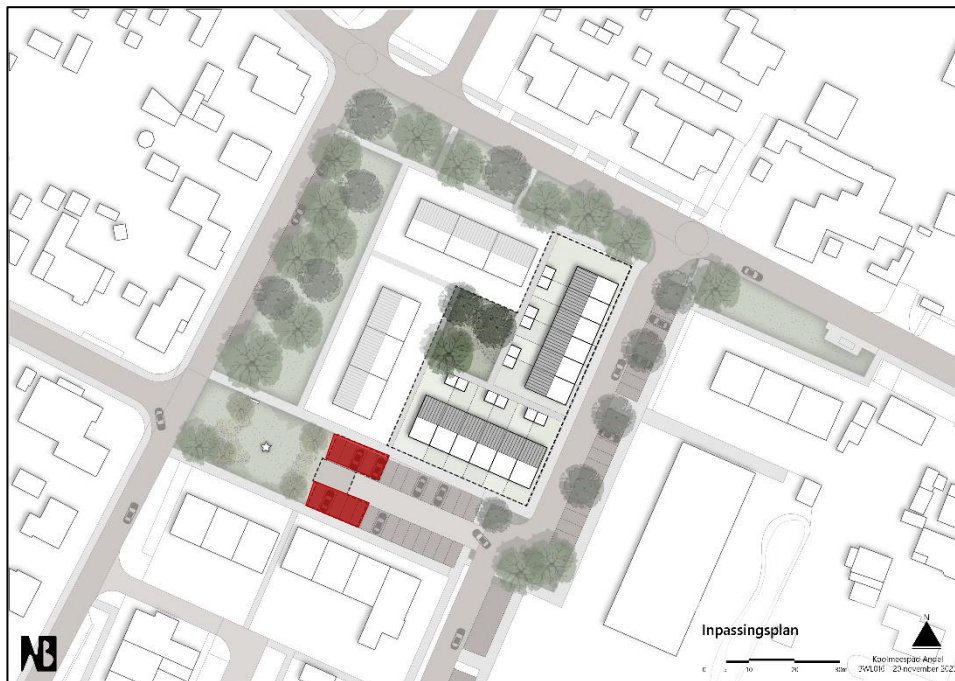
Parkeerbalans

In het plangebied zullen 9 extra parkeerplaatsen gecreëerd moeten worden om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. Deze extra parkeerplaatsen zijn toegevoegd aan de reeds bestaande parkeerkoffer aan het Koolmeespada. Aangezien de parkeerkoffer symmetrisch van opzet is zijn er in het plan 10 extra parkeerplaatsen geprojecteerd in plaats van 9 waardoor de parkeerbalans uitkomt op 1 (positief).

Een uitgangspunt in het parkeerbeleid is dat parkeren in beginsel op eigen terrein wordt opgelost. Bij voorliggende ontwikkeling wordt hier gemotiveerd van afgeweken. Door de parkeerplaatsen te realiseren aan de bestaande en naastgelegen parkeerkoffer wordt aangesloten op de structuur van de bestaande parkeerkoffer. Door de parkeerplaatsen op deze locatie te realiseren blijft de stedenbouwkundige structuur van de nieuw te realiseren bouwblokken gelijk en kan het groene middengebied en de bestaande bomen tussen de

vier bouwblokken behouden blijven. De extra parkeerplaatsen zijn binnen loopafstand gelegen van de nieuwe beoogde woningen.

Als alternatief is onderzocht of het mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen te realiseren langs de Koningin Emmastraat en Langenhof. Dit blijkt niet mogelijk. Het is namelijk niet wenselijk om haaksparkeerplaatsen langs deze straten toe te voegen i.v.m. de verkeersveiligheid. Langsparkeren zou kunnen, maar de verwachting is dat hiervoor langs de Koningin Emmastraat bomen moeten wijken. Dit is niet wenselijk. Daarnaast zijn er langs de Langenhof al langsparkerplaatsen aanwezig, waardoor er daar (nagenoeg) geen parkeerplekken toegevoegd kunnen worden. Het is daarom logisch om de parkeerplaatsen in de parkeer-koffer langs het Koolmeespade te situeren.



Projectie van de 10 extra parkeerplaatsen

6 Economische uitvoerbaarheid

Een plan moet naast ruimtelijk ook economisch haalbaar zijn. Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld.

De gronden ter plaatse van de voortuinen van de woningen die in eigendom zijn van de gemeente zullen door de gemeente verkocht worden aan Bouwlinie B.V. zodat de woningen, inclusief de percelen, op gronden van Bouwlinie B.V. gerealiseerd kunnen worden.

De initiatiefnemer zal daarmee eigenaar zijn van de gronden waar de woningen zijn geprojecteerd. De kosten voor de bouw van de woningen komen geheel voor rekening van Bouwlinie B.V....

De kosten voor de aanleg van de extra parkeerplaatsen zullen in een anterieure overeenkomst worden opgenomen.

De kosten voor de ambtelijke ondersteuning worden verhaald op de initiatiefnemer, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.

7 Overleg

7.1 Omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure

Het voorliggend project betreft een afwijking met omgevingsvergunning op de bepalingen uit het bestemmingsplan " WAAU2017" van gemeente Altena conform de procedure zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp omgevingsvergunning voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzage termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Wanneer het besluit en de vergunning met bijbehorende onderbouwing ter inzage ligt wordt gepubliceerd op de gebruikelijke wijze conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog geïnitieerd. Omwonenden zijn per brief, telefonisch en in gesprekken geïnformeerd over het planvoornemen en hebben de gelegenheid gekregen om hun opmerkingen op het plan kenbaar te maken. Twee respondenten hebben opmerkingen gemaakt ten aanzien van het initiatief. Deze opmerkingen hadden voornamelijk betrekking op het oplossen van het parkeren. Na bestudering van de aangedragen alternatieven en overleg met de gemeente hierover is besloten dat de plannen ongewijzigd blijven. De opmerkingen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage O toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

7.3. Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Altena vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

8 Conclusie

Bouwlinie heeft het voornemen om op de planlocatie 8 aanleunwoningen te slopen (dit is reeds uitgevoerd) en 12 woningen (6 huur- en 6 koopwoningen) te bouwen. Het initiatief draagt bij aan de wens van de gemeente om te zorgen voor voldoende woningen voor de eigen bevolking.

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de toevoeging van vier woningen geen belemmeringen oplevert met betrekking tot het beleid van het Rijk, de Provincie Noord-Brabant en/of de Gemeente Altena. In hoofdstuk 4 zijn de randvoorwaarden ten aanzien van milieuhygiëne beschreven. Uit deze toets zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Uit hoofdstuk 6 blijkt dat het plan economisch en maatschappelijk haalbaar is.

Deze onderbouwing toont aan dat het beschreven initiatief passend is op de planlocatie. Er zijn geen belemmeringen op het vlak van ruimtelijk beleid en stedenbouwkundig-ruimtelijk is het initiatief goed in te passen. De toevoeging van vier woningen past goed in de omgeving van het plangebied.

