

Gemeente Altena

Bestemmingsplan

Landgoed Kraaiveld – 1^e herziening

Vastgesteld
13 juli 2021



1. Inleiding

1.1 Algemeen

In 2009 is het bestemmingsplan "Landgoed Kraaiveld" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van Landgoed Kraaiveld tussen Sleeuwijk en Oudendijk. De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling van dit landgoed omvat onder andere de bouw van 8 nieuwe landhuizen in één cluster bij Oudendijk.

De ontwikkeling van het landgoed is, mede door de economische crisis, moeizaam tot stand gekomen. De oorspronkelijke initiatiefnemer van het landgoed was daardoor vanwege een faillissement gedwongen om het landgoed te verkopen. Om de ontwikkeling van het landgoed op gang te brengen, heeft de huidige eigenaar van het landgoed aanvullende afspraken gemaakt over de verdere realisatie, instandhouding en beheer van het landgoed. Tevens heeft het college van burgemeester en wethouders van Altena uitgesproken bereid te zijn om een extra woning op het forteiland van het landgoed toe te staan. De locatie van de beoogde woning is hieronder weergegeven.

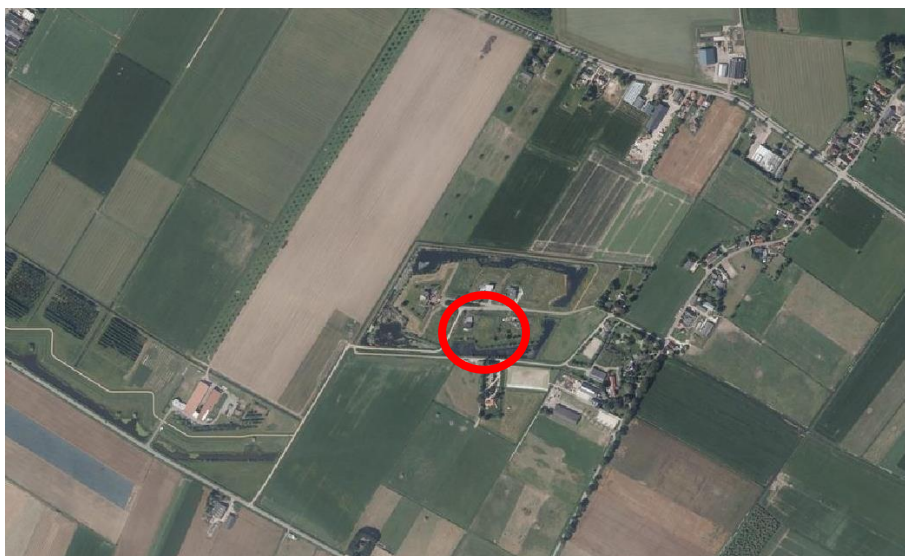


Beoogde situatie

De bouw van een extra woning op het forteiland van Landgoed Kraaiveld is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze extra woning juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Landgoed Kraaiveld ligt in het buitengebied van de gemeente Altena, tussen de kernen Sleeuwijk en Oudendijk. Op de afbeelding hieronder is de ligging van het landgoed weergegeven.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor Landgoed Kraaiveld geldt het bestemmingsplan “Landgoed Kraaiveld” zoals dat op 15 december 2009 is vastgesteld door respectievelijk de gemeenteraad van de voormalige gemeente Woudrichem en de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam. Hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en beoogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een overzicht van het gevoerde overleg.

2. Beschrijving bestaande en beoogde situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

Landgoed Kraaiveld ligt tussen Sleeuwijk en Woudrichem in de gemeente Altena en beslaat een oppervlakte van ruim 73 hectare. Aan de noordzijde grenst het landgoed aan de Groesplaat, een buitendijks natuurgebied langs rivier de Merwede. De zuidelijke grens van het landgoed valt samen met de hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie langs de Roef. De planlocatie op het landgoed is oostelijk gelegen tussen noordelijk de Jan Spieringweg en zuidelijk De Roef.

2.2 Beschrijving planlocatie

Het cluster Kraaiahof grenst aan de bebouwing van de Oudendijk. Op het cluster Kraaiahof zijn op dit moment 8 ruime percelen. De groep woningen liggen gegroepeerd op een groen eiland omringd door water, en vormen een gemeenschap dat is geïnspireerd op forten en vestingen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In tegenstelling tot een echt fort dat een gesloten karakter heeft is dit 'fort' juist gericht op de weidsheid van het polderlandschap. De woningen zijn gericht op de weidsheid van het polderlandschap. Het perceel waarop de nieuwe woning is gepland, is kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie D nummer 2289.

2.3 Beoogde situatie

Op het perceel tussen Kraaiveld 7 en Kraaiveld 8 wil de opdrachtgever graag een vrijstaande woning realiseren dat past binnen de regels van het bestemmingsplan "Landgoed kraaiveld". De woning zal niet groter worden dan 750 m³ en er zal een grondwal met daarop grasland ontwikkeld en in standgehouden worden. De woning zal binnen het bestaande bouwvlak gebouwd worden.

De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd binnen een landgoed. Het is daarom van belang dat de woning voldoende allure heeft. In dat verband wordt vermeld dat ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan "Landgoed Kraaiveld, terug van weggeweest" is opgesteld. Dit plan geeft sturing aan de uitstraling, vormgeving en architectuur van de onder andere te bouwen woningen.

Volgens het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan maakt de locatie van de geplande woning onderdeel uit van het cluster Kraaiveld. Het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan kiest ervoor om de woningen binnen dit cluster een eigen identiteit te geven. De woningen krijgen een eigen architectonische vormgeving met een bijzondere uitstraling. Het is de bedoeling dat de woningen binnen het robuuste groen-blauwe casco als een samenhangend geheel worden ervaren.

Het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan is via de notariële akte, houdende vestiging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen Landgoed Kraaiveld, d.d. 11 januari 2011, juridisch geborgd. Op basis van deze akte dienen de bouwplannen voor de woningen op het landgoed te voldoen aan het genoemde beeldkwaliteits- en inrichtingsplan. De toetsing van bouwplannen aan dit plan geschiedt door een Kwaliteitsteam. Met één en ander is geborgd dat de nieuw te bouwen woning een woning is met allure wordt, die past bij de uitstraling en architectuur van de bestaande woning op het landgoed.

Het principe om tussen woningen een grondwal aan te leggen wordt ook bij de nu nieuw geplande woning gehanteerd. Tussen de bestaande woning op Kraaiveld 7 en de nieuw te bouwen woning zal overeenkomstig het Beeldkwaliteits- en inrichtingsplan een nieuwe aarden wal worden aangelegd, als afscheiding tussen beide woningen. Eén en ander is privaatrechtelijk geborgd, onder andere op basis van kwalitatieve verplichtingen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen bouw van de woning op Landgoed Kraaiveld is niet in strijd met Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 1 maart 2020 is een geconsolideerde versie verschenen. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Landgoed Kraaiveld ligt volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in gemengd landelijk gebied. Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat de regels over landgoederen in gemengd gebied. Uit de toelichting van de verordening blijkt dat op basis van deze regeling ook op bestaande landgoederen nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd.

Volgens lid 1 sub c is de nieuwvestiging van één of meer woongebouwen toegestaan als:

1. De woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
2. Per 1.500 m³ woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd;
3. Per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten.

De nieuw te bouwen woning vormt het sluitstuk van de ontwikkeling van Landgoed Kraaiveld. Deze woning dient aan dezelfde eisen te voldoen als andere woning binnen dit cluster van het landgoed. Dit komt tot uiting door het feit dat de (bouw)regels van het bestemmingsplan “Landgoed Kraaiveld” ook van toepassing zijn op de nieuwe woning. Daarnaast zal de uitstraling, vormgeving en architectuur van de woning in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan. Op basis van één en ander wordt geconcludeerd dat de nieuwe woning passend is de aard en het karakter van het landgoed.

Volgens het geldende bestemmingsplan “Landgoed Kraaiveld” is op de betreffende locatie één woning toegestaan met een maximale inhoud van 1.500 m³, exclusief bijgebouwen. Gezien deze omvang is het, gelet op het bepaalde in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening, mogelijk om in plaats van één woning van 1.500 m³, twee woningen van elk 750 m³ toe te staan.

Op de betreffende locatie op het forteiland is al een woning gebouwd. Deze bestaande woning heeft een inhoud van minder dan 750 m³, exclusief bijgebouw. Gelet op de inhoud van de Interim omgevingsverordening is het daarom mogelijk om nog een woning met een inhoud van maximaal 750 m³ toe te voegen.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied een motivatie bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

In de gemeente Altena is ter uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019 door burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze regeling deelt ruimtelijke ontwikkelingen in in drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere

categorie. Hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van Landgoed Kraaiveld, waaronder de woningen op het forteiland, is: in totaal zal circa 34 ha landbouwgrond omgevormd tot bos- en natuurgebied, water en landschapselementen. Tevens zijn de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden versterkt door herstel van het oude landgoed en de landschappelijke inpassing en toeristische ontsluiting van delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning met een inhoud van maximaal 750 m³. Tegelijkertijd wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid weg genomen om de bestaande woning met 750 m³ te vergroten. Per saldo neemt de omvang van de toegestane bebouwing niet toe.

Gezien de maatregelen die bij de ontwikkeling van het Landgoed Kraaiveld zijn genomen en het feit dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de omvang van de bebouwing niet toeneemt, wordt geconcludeerd dat het hier gaat om een ontwikkeling in categorie 1. Derhalve zijn geen verdere maatregelen nodig in het kader van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg maakt de provincie samen met de regio-gemeenten in West Brabant jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij deze afspraken hoort een set van regionale spelregels of uitgangspunten die de aard en strekking van de afspraken aangeven. De bindende afspraken zijn tenminste kwantitatief, maar kunnen ook kwalitatieve aspecten omvatten.

In het najaar van 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. In deze agenda is aan de hand van 4 actielijnen en 6 richtinggevend principes aangegeven, welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant en welke rol de provincie hierbij speelt. Met de actielijnen en richtinggevend principes uit de Brabantse Agenda Wonen als insteek wordt jaarlijks, via een voortgangsrapportage, verslag gedaan van tal van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in de provincie Brabant. Kernpunten hierbij zijn het versnellen van het bouwtempo, vraaggericht en met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik. In de meest recente voortgangsrapportage (3 maart 2020) is een beeld geschetst van de 'stand van de woningmarkt' in Brabant anno 2019/2020.

Vrijwel overal in Brabant is de laatste jaren de woningmarkt (stevig) aangetrokken, al zijn er regionale en gemeentelijke verschillen. In Brabant zijn er plannen voor de bouw van in totaal zo'n 125.000 woningen. Hiervan zijn ca. 81.500 woningen (71%) voorzien voor de eerstkomende jaren (2019 t/m 2023). Kwantitatief gezien zijn er voor de korte termijn, Brabant-breed gemeten, (ruim) voldoende plannen voor de benodigde woningbouwproductie. Ook als al rekening wordt gehouden met de naar verwachting (beduidend) hogere woningbouwaantallen, nodig om in te kunnen spelen op de recente sterkere bevolkingsgroei. Voor de wat langere termijn zal aanvullende plancapaciteit moeten worden gevonden. Dit betekent ook dat het planaanbod van 125.000 woningen (anno 2019), dat volgens de vigerende prognose (uit 2017) zou kunnen voorzien in de Brabantse woningbehoefte tot iets voorbij 2030, hoogstwaarschijnlijk al voor 2030 geheel zal moeten worden aangesproken.

Met het oog op een duurzaam gebruik van de ruimte in de provincie Brabant vinden ze het van groot belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor het versterken van de omgevingskwaliteit in de steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Van het totale planaanbod voor woningbouw in Brabant heeft 64% betrekking op een binnenstedelijke locatie. Voor de korte termijn (2019 t/m 2023) is maar liefst 69% van de plancapaciteit voorzien op een inbreidingslocatie.

Voor voortgang en continuïteit in de bouwproductie is het van belang dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende aansluit op de (veranderende) vraag van huishoudens. Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd; 'geen kwantiteit zonder kwaliteit'. Voor voortgang in de woningbouw zal het (verder) in balans brengen van vraag en aanbod ook de komende tijd een belangrijk thema zijn op de regionale agenda's en in het overleg met gemeenten en marktpartijen.

In 2019 is in vrijwel alle te onderscheiden (sub)regionale woningmarktgebieden diverse (vervolg)stappen gezet gericht op het actueel houden van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen'. De regionale perspectieven brengen in beeld welke opgaven er liggen. Dat is regionaal maatwerk. En welke concrete uitvoeringsstrategieën kunnen worden ingezet om tijdig en adequaat in te spelen op actuele (regionale) bevolkingstrends, veranderende marktomstandigheden en nieuwe (binnenstedelijke) ruimtelijk kwalitatieve vraagstukken. Voor de subregio gemeente Altena (Land van Heusden en Altena) is er een regionale woonvisie opgesteld die in 2019 is geactualiseerd. Deze wordt in paragraaf 3.4 behandeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op 25 juni 2013 hebben de gemeenteraden van Aalburg, Woudrichem en Werkendam de Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het grondgebied van de huidige gemeente Altena.

De structuurvisiekaart duidt de locatie Landgoed Kraaiveld te Woudrichem aan als "Gemengde plattelandseconomie". In deze gebieden zijn mogelijkheden voor ontwikkelingen in de vorm van bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte, landgoederen en integratie stad en land toegestaan, mits deze goed ingepast zijn in de groen-blauwe kwaliteiten. Van oudsher kenmerken deze zones zich door een kleinschalig landschap, met daarin de bebouwingsconcentraties, buurtschappen, werkgebieden, kernen en landschappelijke eenheden. Ontwikkelingen die dit kleinschalig landschap versterken, kunnen op basis van deze structuurvisie doorgang vinden.

Verder blijkt dat uit de structuurvisie dat de gemeenten nadrukkelijk aandacht hebben voor de cultuurhistorische waarden die samenhangen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Volgens de structuurvisie moeten initiatieven in de Nieuwe Hollandse Waterlinie de samenhang van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen niet verstoren, maar juist zoveel mogelijk versterken.

De geplande woning op landgoed Kraaiveld past in het bebouwingbeeld van het buurtschap Oudendijk. Tevens wordt met het stellen van voorwaarden aan de zichtbaarheid van de kazematten rekening gehouden met het beleid om de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie te behouden en te versterken. De ontwikkeling van de nieuwe woning is daarom niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam de regionale woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Deze regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (vanaf 1 januari 2019 opgegaan in de gemeente Altena) en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016-2019. In deze woonvisie is de woningbehoefte in beeld gebracht voor heel Altena. Deze behoefte is in 2017 en 2019 geactualiseerd. Hieruit blijkt dat er nog ongeveer 2300 woningen in Altena moeten worden gerealiseerd tot 2029. Deze opgave zal grotendeels binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen zijn de bewoners van dit gebied. De eigenschappen van de bewoners bieden ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.

In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. De woningvoorraad sluit niet meer op alle punten aan bij de behoeften van de wijzigende bevolking. Er komen veel meer 1- en 2-persoonshuishoudens en veel meer ouderen. Dit zal leiden tot een vraag op de woningmarkt naar andere woonvormen en ook goedkopere woningen. Meer en betere communicatie tussen partijen en vooral met de bevolking zal eraan bijdragen dat behoeften scherper in beeld worden gebracht en investeringen op elkaar worden afgestemd, waardoor meer bereikt kan worden. In de woonvisie zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten goed aan op de lokale cultuur en de vraagstukken voor de komende jaren. Er wordt ingezet op een andere manier van sturing. De gemeenten willen minder zelf bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen zullen de gemeenten toetsen aan de principes en vervolgens die ontwikkelingen toelaten, dan wel stimuleren, die daaraan het beste tegemoetkomen. Dat vereist een grotere duidelijkheid naar de burgers en externe partijen toe, die de gemeenten nadrukkelijk zullen uitnodigen om met ideeën en voorstellen te komen.

Beleidsvisie riolering en water Altena

Op 19 december 2017 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Woudrichem de Beleidsvisie riolering en water Altena vastgesteld. Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem per 1 januari 2019 tot gemeente Altena was besloten een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water op te stellen. Deze visie anticipeert op de nieuwe (vastgestelde en nog in werking te treden) Omgevingswet en vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) zoals nu nog voortkomt uit de Wet milieubeheer. Deze visie is tevens input voor de nieuwe Omgevingsvisie en het daaruit voortvloeiende Omgevingsplan. Het beleid uit de Beleidsvisie riolering en water Altena is ingegaan per 2018 en geeft invulling aan de volgende thema's:

- Een gezonde leefomgeving;
- Een klimaatbestendige leefomgeving;
- Een participerende leefomgeving;
- Een betaalbare leefomgeving.

De perceeleigenaar is volgens deze beleidsvisie primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Voor nieuwbouw moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd zodat schoon hemelwater in principe niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Hiervoor is instemming van de gemeente nodig. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- het overtollig hemelwater wordt geloosd op de B-watgang,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Principe-toezegging

Burgemeester en wethouders van Altena hebben bij brief van 14 juni 2019 in beginsel medewerking toegezegd aan de geplande bouw van een extra woning op landgoed Kraaiveld. Aan deze toezegging heeft het college de voorwaarde verbonden dat wordt voldaan aan de afspraak vermeld in de realisatieovereenkomst d.d. 11 november 2015. Gezien de principe toezegging en de reeds genoemde geprognoseerde woningbehoefte, is te verantwoorden dat de geplande woning binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering past.

4. Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In deze herziening van het bestemmingsplan “Landgoed Kraaiveld” wordt gebruik gemaakt van de verschillende onderzoeken die in het verleden al zijn gedaan voor het realiseren van het bestaande plan.

4.2 Besluit MER

Vanaf 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ opgesteld worden. Voor het toevoegen van een woning op Landgoed Kraaiveld is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D11.2: ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer betreft. Deze (indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de functiewijziging in het bestemmingsplan niet leidt tot specifieke significante milieueffecten die een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Op grond van deze uitkomsten heeft het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan, besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

4.3 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn wel de Oudendijk, De Roef en de Jan Spieringweg. De Oudendijk en De Roef zijn 60 km wegen. De Jan Spieringweg is een 50 km weg. Tussen de oostelijke perceelgrens van de planlocatie en de Oudendijk zit circa 300 meter. Tussen de zuidelijke perceelgrens van de planlocatie en De Roef zit een afstand van circa 500 meter. Tussen de noordelijke perceelgrens van de planlocatie en de Jan Spieringweg zit ook een afstand van circa 500 meter. Voor deze wegen geldt een richtafstand van 200 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Verder wordt vermeldt dat het Kraaiveld, de weg waaraan de nieuwe woning wordt gesitueerd, enkel een functie heeft als toegangsweg voor de overige 8 woningen op dit deel van het landgoed. In totaal dient deze doodlopende straat voor de ontsluiting van 9 woningen. Uitgaande van 10 verkeersbewegingen per dag per woning, zal het aantal verkeersbewegingen circa 90 per etmaal bedragen. Dit aantal verkeersbewegingen is zodanig laag dat het geluid daarvan geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen nieuwbouw.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de bouw van één woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

Verder is op basis van de NSL-monitoringstool nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM10 en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van de planlocatie. Uit de monitoringstool blijkt dat de grenswaarden van NO₂, PM10 en PM_{2,5} om de jaren 2018, 2020 en 2030 niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat bezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland ligt in de omgeving van het plangebied één hogedruk aardgasbuisleiding langs De Roef. De voorgenomen ontwikkeling ligt echter niet binnen de risicocontouren van de omliggende hogedruk aardgasleiding. Andere risicobronnen zijn voor de ontwikkeling niet relevant. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.



Uitsnede risicokaart Nederland

4.6 Brandveiligheid

De woning is goed benaderbaar voor hulpdiensten. Verder zal de te realiseren woning voldoen aan de brandveiligheidseisen conform het Bouwbesluit. De toetsing daarvan vindt plaats in het kader van de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning.

Brandveiligheidseisen Brandweercluster Land van Heusden en Altena

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

- a. een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;

- b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
- c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
- d. alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's;

2. Bluswatervoorziening

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR)

Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

Let op: zoals ook voor de bereikbaarheid, betreffen dit eveneens de uitgangspunten waar een ruimtelijk plan in de basis aan moet voldoen. Het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om hier gemotiveerd van af te wijken bij bijvoorbeeld gebouwen met een lage vuurbelasting of gebouwen waar geen mensen verblijven. Al deze situaties dienen apart beoordeeld te worden en er zal door de brandweer een oordeel/adviesgegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweezorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialismespreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West Brabant).

Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen.

Op dit moment wordt door de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant een toolbox ontwikkeld die door gemeenten gebruikt kan worden om tot een acceptabel niveau van gelijkwaardige veiligheid te komen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

Brandveiligheid in relatie tot het plangebied

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid de nieuwe woning binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. Kraaiveld en de Oudbroek zijn in geval van calamiteiten te gebruiken. Er

is voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van deze wegen meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter.

2. Bluswatervoorziening

In het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure zal het plan worden voorgelegd aan de brandweer. Door de brandweer zal een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweezorgnorm

In het Dekkings- en Spreidingsplan 2015-2019 zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een nieuwe woonfunctie zoals gepland is in het plangebied, geldt een maximale opkomsttijd van 12 minuten. Ook de opkomsttijd voor het plangebied zal door de brandweer in het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure worden getoetst.

4.7 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Arcadis een actualiserend milieukundig bodemonderzoek op Landgoed Kraaiveld verricht, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Arcadis, d.d. 10 april 2017. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

De onderzoekslocaties hebben een totale oppervlakte van circa 1,1 ha. Alle percelen zijn onverhard. Uit het gevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond van de percelen 2 en 5 plaatselijk (diffuus) licht verontreinigd is met kobalt.
- Aangezien er enkel sprake is van licht verhoogde gehalten aan kobalt, is er vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen.
- In het onderzoek uit 2009 zijn verhoogde concentraties barium, nikkel, molybdeen en/of kobalt aangetroffen in het grondwater. Deze licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn niet ongebruikelijk in de regio. In onderhavig onderzoek is geen onderzoek naar het grondwater gedaan.
- Ook zijn in het onderzoek uit 2009 licht verhoogde gehalten aan kwik gevonden. Deze zijn in onderhavig onderzoek niet opnieuw aangetroffen.

De gevonden gehalten in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein.

Op basis van de resultaten van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van de woning.

4.8 Water

Inleiding

De gemeente Altena is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het verzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerprogramma 2016-2021;
- Keur Waterschap Rivierenland 2014;
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

Gemeentelijk

- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2018)

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij de invulling van het gebied zijn als volgt;

- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
 - Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m².
 - Zijn de percelen groter dan 600 m², dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak.
 - Voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 100% van het perceeloppervlak.
- Verhard oppervlak van openbare verharding dient te worden berekend op basis van ontwerptekeningen of er dient een percentage te worden gehanteerd van het bruto oppervlak van de gehele wijk;
- De hoeveelheid aan te leggen water dient te worden berekend op basis van 30 cm peilstijging bij een bui van eens per 10 jaar (plus 10% vanwege klimaatontwikkeling) en/of een peilstijging tot maaiveld bij een bui van eens per 100 jaar (plus 10%). Hierbij is 10% de minimumeis van het waterschap. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een reservering van 20%;
- Rioolstelsels in uitbreidingswijken worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de erfgrans;
- Nieuwe rioolstelsels worden berekend op minimaal een bui 09 (eens in de vijf jaar). Voor beheersing op maaiveldniveau moet een doorkijk gemaakt worden met een bui van 75 mm in 60 minuten. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en het beperken van overlast bij extreme buien;
- Het vloerpeil van woningen dient minimaal 30 cm boven het peil van de as van de weg te liggen. Dit geldt ten opzichte van de as bij een bolle weg. Bij een holle weg dient een groter verschil in acht te worden genomen;
- Het peil van de as van wegen dient minimaal 1,20 m boven het zomerpeil van oppervlaktewater te liggen;
- Extra kwel ten gevolge van eventuele aanleg van watergangen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied.

Relatie tot het plangebied

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is op de locatie alleen geen bebouwing aanwezig. Tevens is op de locatie geen oppervlakte water aanwezig en eveneens geen waterkering. Volgens het thans geldende bestemmingsplan is echter wel zondermeer bebouwing toegestaan in de vorm van een eventuele vergroting van de bestaande woning Kraaiveld 7 en in de vorm van bijgebouwen bij deze bestaande bebouwing.

Nieuwe situatie

Bij de ontwikkeling van het landgoed is rekening gehouden met de ontwikkeling van 8 woningen in dit deelgebied van het landgoed. Volgens de plantoelichting van het bestemmingsplan "Landgoed Kraaiveld" is daarbij van uit gegaan dat de verharding als gevolg van deze woningen met maximaal 600 m² per woonperceel zal toenemen. In totaal neemt de verharding, uitgaand van 8 woningen toe met ca. 4800 m². Op basis van deze oppervlakte is bij de ontwikkeling van het landgoed watercompensatie gerealiseerd.

Volgens het gemeentelijk beleid gaat de gemeente bij percelen uit van een minimum verhard oppervlak van 400 m². Als uitgegaan wordt van 9 woningen (8 bestaande woningen en de nieuw geplande woning) leidt dit tot een verhard oppervlak van 3600 m² waarmee rekening moet worden gehouden met in het kader van de watercompensatie. Nu bij de ontwikkeling reeds is voorzien in watercompensatie op basis van 4800 m² verharding in dit deelgebied, is er geen aanleiding om in verband met de nu geplande extra woning watercompensatie te realiseren.

In dit verband met de watercompensatie wordt nog het volgende vermeld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning met een inhoud van maximaal 750 m³. Tegelijkertijd wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid weg genomen om de bestaande woning met 750 m³ te vergroten. Per saldo neemt de omvang van de toegestane bebouwing niet toe. Er is ruim voldoende extra water aangelegd binnen het plangebied. extra waterberging is dan ook niet nodig

Afwatering

Het vuilwater van de woningen in dit deelgebied van de woning wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. In eerste instantie wordt aangesloten op een vuilwater-vrijvervalleiding, die het water afvoert naar een gemaaltje van het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. Deze vrijvervalleiding is geen eigendom van de gemeente Altena. Voor het realiseren van een aansluiting zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Het hemelwater is afgekoppeld richting oppervlaktewater.

Watertoets

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. De resultaten daarvan zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde extra woning.

4.9 Flora en fauna

Quick scan flora en fauna

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden. In 2017 heeft Arcadis een Quikscan flora en fauna uitgevoerd voor de percelen die aangegeven zijn op naastgelegen afbeelding. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Arcadis. d.d. 22 maart 2017. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De uitgevoerde quickscan heeft niet direct betrekking op het perceel Kraaiveld 7. Het perceel is echter niet anders qua ligging en omgeving dan de onderzochte percelen, waardoor het niet te verwachten is dat een Quikscan op het betreffende perceel een andere uitkomst zou geven. Daarnaast is op een deel van het perceel reeds een woning gebouwd.

Uit de quickscan blijkt dat, hoewel de bouwkevels zelf niet uitermate geschikt is voor rugstreeppad, de rugstreeppad een pioniersoort is die zich snel kan verspreiden. Wanneer het terrein tijdens de bouwwerkzaamheden door rugstreeppad gekoloniseerd wordt, kunnen individuen tijdens de werkzaamheden gedood en verwond worden. Kolonisatie van de rugstreeppad wordt voorkomen door de bouwkevels van de rand af te schermen met een paddenscherm. Het noodzakelijke paddenscherm zal ruim voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden geplaatst en continue worden gecontroleerd op schade. Op basis van de Quikscan wordt geconcludeerd dat het plangebied geschikt leefgebied vormt voor beschermde soorten. Door het treffen van mitigerende maatregelen kunnen effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten worden voorkomen.

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat de projectlocatie ligt niet binnen een Natura 2000-gebied (Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem is het dichtstbij gelegen gebied op ruim 2,8 km) of binnen het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de afstand tot het Natuurnetwerk (dichtstbij gelegen op circa 500 meter) is externe werking eveneens uitgesloten. Gebiedsbescherming is daarom niet relevant. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk vanuit gebiedsbeschermende natuurwetgeving. Nadere toetsing aan de wettelijke kaders voor gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Stikstofberekening

Ondanks de conclusies over de gebiedsbescherming is in verband met de geplande bouw van de woning zekerheidshalve een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw van de woning op de betreffende locatie aan Kraaiveld te Woudrichem niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De stikstofberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

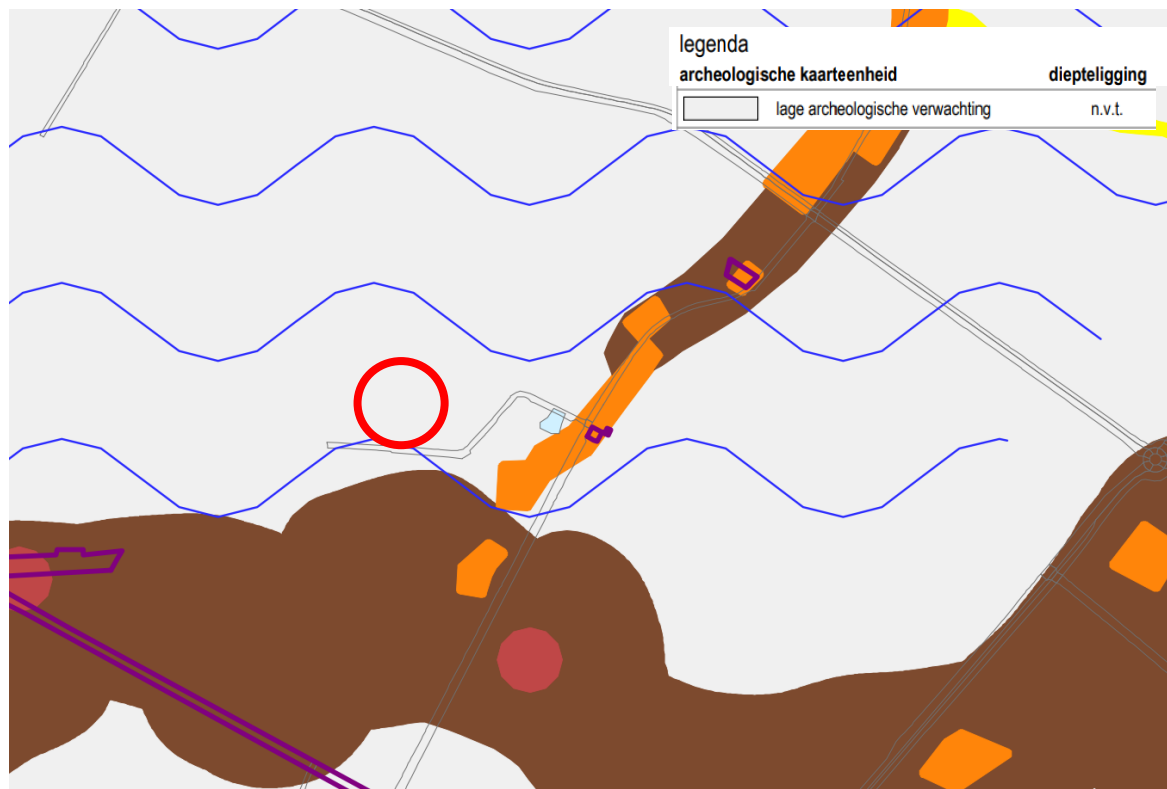
Conclusie

Op basis van de resultaten van de quick scan flora en fauna en de stikstofberekening wordt geconcludeerd dat de natuuraspecten geen wezenlijke belemmering vormen voor de uitvoering van de plannen. Het noodzakelijke paddenscherm zal ruim voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden geplaatst tussen de bouwkevel en de buitenzijde en continue worden gecontroleerd op schade. In de planregels wordt dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.10 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.



Uitsnede archeologische beleidskaart Altena

Sinds de invoering van de Erfgoedwet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Altena heeft deze wettelijke zorgtaak vertaald naar een gemeentelijk archeologiebeleid met bijbehorende archeologische beleidskaart. Op deze kaart is te zien dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft, zie onderstaande afbeelding. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Inleiding

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het

bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

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). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Doel daarvan is om het erfgoed een plaats te geven in de ontwikkeling van Brabant. De meeste recente versie van deze kaart dateert uit 2010.

Volgens de provinciale CHW ligt de betreffende locatie op Landgoed Kraaiveld in een gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Een deel van het buitengebied van Woudrichem, waaronder Landgoed Kraaiveld, valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant binnen het Cultuurhistorische Landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit betreft een landschap van 'provinciaal cultuurhistorisch belang'. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Het provinciaal cultuurhistorisch belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang.

Deze voormalige verdedigingslinie strekt zich uit van Muiden tot aan de Biesbosch. De linie was bedoeld ter verdediging van het westelijk deel van Nederland en heeft gefunctioneerd van 1815 tot en met 1940. De hoofdverdedigingslijn bestond uit een uitgebreid stelsel met forten, vestingen en groepsschuilplaatsen (kazematten). Ten zuiden en oosten van deze hoofdverdedigingslijn lagen laaggelegen gebieden die onder water gezet konden worden, de inundatiegebieden. De zuidelijke grens van landgoed Kraaiveld valt samen met de hoofdverdedigingslijn. De oude boezemkade (zie oude kaarten) vormde de grens van het inundatiegebied. De oude boezemkade is bij de uitvoering van de ruilverkaveling verdwenen. In het plangebied zijn langs de Roef een groot aantal groepsschuilplaatsen gebouwd die nu nog markant in het landschap aanwezig zijn. Deze structuur zet zich voort richting Woudrichem en Fort Altena.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat een bestemmingsplan dat van toepassing is op gebieden die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie mede gericht

moet zijn op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dit gebied. Daartoe dient een bestemmingsplan regels te stellen. De kernkwaliteiten van het Cultuurhistorische Landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn: samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.

Relatie tot het plangebied

Met de ontwikkeling van het Landgoed Kraaiveld is onder andere beoogd om de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden te versterken door het herstel van het oude landgoed en de landschappelijke inpassing en toeristische ontsluiting van delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het bebouwingscluster is in de bestaande historische structuren van het gebied geplaatst. Thema's als water, riet en grondlichamen verwijzen naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie en waarborgen een duurzame ingreep in het landschap. De nieuw te ontwikkelen woning past in de oorspronkelijke opzet van het landgoed en deze woning leidt daarom niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden.

4.12 Verkeer en parkeren

Voor een vrijstaand koophuis geldt een parkeerkencijfer van gemiddeld 2,4 per woning. Dit is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018. Op het perceel is voldoende ruimte om auto's van de bewoners en hun bezoekers te parkeren.

De locatie Kraaiveld 7b is direct ontsloten op de Kraaiveld. Op de Kraaiveld en Oudbroek komt alleen bestemmingsverkeer. Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

4.13 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

Op het perceel Oudendijk 96 is een pensionstal voor paarden en een handelaar in paarden gevestigd. Voor dergelijke bedrijven (Maneges SBI-2008 - 931) geldt een richtafstand van 50 meter. Tussen de zuidelijke perceelgrens van de planlocatie en de perceelgrens van Oudendijk 96 is een afstand van circa 145 meter. Er wordt ruim voldaan aan de minimale richtafstand.

Op het adres Oudbroek 3 wordt vee gehouden. Volgens de melding Activiteitenbesluit die hiervoor in 2008 is gedaan, is op de locatie sprake van de volgende veebezetting: 50 koeien, 20 stuks jongvee, 20 stuks vleesstieren en 10 pony's en paarden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor koeien, jongvee en pony's en paarden een vaste afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand tussen de betreffende veestal het in voorliggende planherziening bouwvlak bedraagt ruim 65 meter. Derhalve wordt aan de genoemde afstand voldaan.

Voor vleesstieren gelden volgens de Wet geurhinder en veehouderij geuremissiefactoren. Uit een indicatieve geurberekening van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant d.d. 7 juli 2021 blijkt dat het aannemelijk is dat de veehouderij op Oudbroek 3 niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd en dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. De geurberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Verder wordt er op gewezen dat ter plaatse van de beoogde woning volgens het geldende bestemmingsplan reeds een (deel van een) woning is toegestaan. De nieuwe woning komt niet dichterbij de locatie Oudbroek 3 dan het geldende bestemmingsplan reeds toestaan. Daarom worden als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan de veehouderij-activiteiten op Oudbroek 3 door de nieuwe woning niet (extra) belemmerd.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor bouw van de geplande woning.

4.14 Kabels en leidingen

Op en rond de locatie bevinden zich geen kabels of leidingen die de realisatie van het plan belemmeren.

4.15 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herbouw van een bestaande woning. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

5. Juridische aspecten

5.1 Algemeen

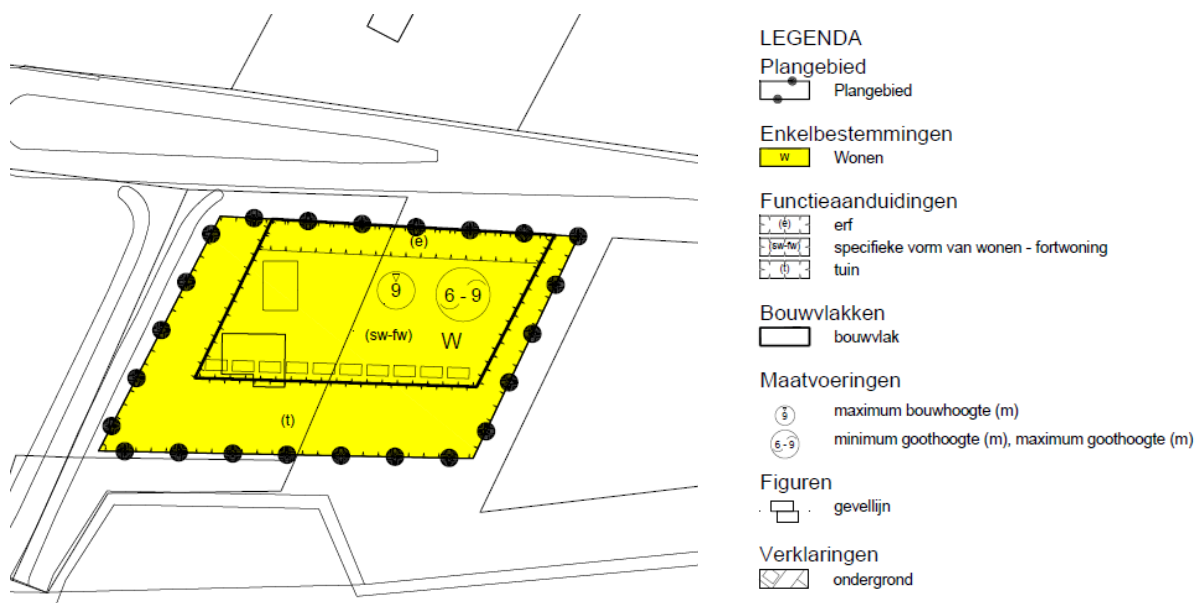
De planopzet en de regels sluiten aan bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Landgoed Kraaiveld”, zoals vastgesteld in 2009. Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd.

Het plangebied bevat de bestemming “Wonen”. Middels aanduidingen op de plankaart zijn aanwijzingen gegeven voor de omvang en situering van de woning. Tevens zijn in de regels daarvoor bepalingen opgenomen.

een viertal (dubbel)bestemmingen, te weten de bestemmingen “Tuin”, “Water”, “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 1”. De bestemming “Tuin” is van toepassing op het voorerf van de locatie. Een groot deel van het plangebied waarop de woning en de bijgebouwen kan worden gebouwd is bestemd als “Wonen”. Het noordelijk deel van het plangebied heeft, evenals in het geldende bestemmingsplan, een agrarische bestemming. De bestemming “Water” is van toepassing op de bestaande watergangen ten westen en noorden van het plangebied. De ligging van de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 1” heeft betrekking op het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming heeft als doel om mogelijke archeologische waarden in het gebied te beschermen.

5.2 Analoge verbeelding

Hieronder is de verbeelding analoog weergegeven.



5.3 Planregels

De regels van het bestemmingsplan “Landgoed Kraaiveld” zijn van overeenkomstige toepassing verklaard. Daarbij is aangegeven dat in het bouwvlak wat door locatie geldt 2 woningen zijn toegestaan. Deze woningen mogen elk geen grotere inhoud hebben dan 750 m³. Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het vanuit ecologie noodzakelijke paddenscherp.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Altena geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. Wat betreft de gemeentelijke kosten is een anterieure overeenkomst gesloten tussen het gemeentebestuur en de initiatiefnemer. Ook wordt verwezen naar de afspraken gemaakt in de realisatieovereenkomst d.d. 11 november 2015.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een dergelijke vergunning dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Over dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Rivierenland. Het verslag van dit overleg is als bijlage bijgevoegd. Naar aanleiding van het gehouden vooroverleg is de toelichting van het plan aangevuld.

7. Overleg

7.1 Overleg andere bestuursorganen / overlegpartners

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een dergelijke vergunning dienen te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

7.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de meest belanghebbende eigenaren/bewoners van de omliggende woningen. Ten eerste heeft de initiatiefnemer intensief gesproken met de naastgelegen woning op Kraaiveld 7. De voorliggende planherziening heeft immers gevolgen voor de planologische mogelijkheden om deze bestaande woning uit te breiden. Verder heeft de initiatiefnemer de andere omwonenden informeel geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Daarnaast was een deel van deze omwonenden reeds op de hoogte van de beoogde nieuwe woningen als gevolg van het feit dat zij hun eigen kavel hebben gekocht van de initiatiefnemer. Bij de aan-/verkoop van de betreffende kavels heeft initiatiefnemer de koper reeds geïnformeerd over de beoogde woning. Uit dit overleg zijn geen bezwaren geuit over het voorgenomen bouwplan.

7.3 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 14 januari 2021 tot en met woensdag 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om over het plan een inspraakreactie te geven. Van deze mogelijkheid is door één persoon gebruik gemaakt. In de bijlage is de inspraakreactie samengevat en becommentarieerd. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Bijlagen

Resultaten digitale watertoets

Separate bijlagen

Verslag vooroverleg

Verslag inspraak

Aanmeldnotitie MER

Bodemonderzoek

Quickscan flora en fauna

Stikstofberekening

Indicatieve geurberekening Oudbroek 3



datum 25-2-2020
dossiercode 20200225-9-22574

Standaard wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Landgoed Kraaiveld

Oppervlakte plangebied: 2466

Adres: Kraaiveld 7b, Woudrichem

Gemeente: Altena

Het plan is ingediend door: Van den Berg Ruimtelijke Ordening Van den Berg Ruimtelijke Ordening

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m² per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m² bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Alleen in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Vervolg

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Wij adviseren u om uw aanvraag of melding vooraf te bespreken met medewerkers van de Afdeling Vergunningen. Dit automatisch gegenereerd wateradvies kan hierbij nuttig zijn. Voor meer informatie over vergunningen en melding kunt u ook terecht op: www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

www.dewatertoets.nl