



BESTEMMINGSPLAN

# Kern Drongelen, Eindsestraat ong. **Gemeente Altena**



NieuwBlauw  
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

BESTEMMINGSPLAN

# Kern Drongelen, Eindsestraat ong. Gemeente Altena

## OPDRACHTGEVER

## ONDERDELEN

### TOELICHTING

Bijlagen bij de toelichting

### REGELS

Bijlage bij de regels

### VERBEELDING

## PROJECTIDENTIFICATIE

### Datum:

13-03-2024

### Projectgegevens:

20240313\_RMM001\_WRD\_BPT\_Toelichting VG\_01

20240313\_RMM001\_WRD\_BPR\_Regels VG\_01

Verbeelding\_DroBP168Eindstr1-VG01\_10mrt2024

### Status:

Vastgesteld (26 maart 2024)

### Identificatienummer:

NL.IMRO.1959.DroBP168Eindstr1-VG01



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschapsarchitectuur

[www.nieuwblauw.nl](http://www.nieuwblauw.nl)

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Algemeen	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Gebiedsbeschrijving	11
2.2	Beschrijving planlocatie	12
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>14</b>
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	26
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>32</b>
4.1	Bodem	32
4.2	Waterparagraaf	32
4.3	Geluidshinder wegverkeerslawaaï	36
4.4	Bedrijven en milieuzonering	37
4.5	Externe veiligheid	39
4.6	Brandveiligheid	39
4.7	Luchtkwaliteit	40
4.8	Natuur	41
4.9	Stikstofdepositie	43
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	43
4.11	Ontplobbare oorlogsresten (OO)	47
4.12	Leidingen	49
4.13	Beoordeling m.e.r.	50
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>51</b>
5.1	Beoogde situatie	51
5.2	Stedenbouwkundig plan	52
<b>6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>54</b>
6.1	Inleiding	54
6.2	Wijze van bestemmen	54
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>57</b>
7.1	Financiële haalbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	57

## BIJLAGEN

- Bijlage A: Rapport onderzoek wegverkeerslawaaï Eindsestraat 1, Drongelen, Econsultancy, Rapportnummer 20651.004 Versienummer D1, 10 juli 2023
- Bijlage B: Rapport onderzoek luchtkwaliteit (NIBM) Eindsestraat 1, Drongelen, Econsultancy, Rapportnummer 20651.005 Versienummer D1, 28 juni 2023
- Bijlage C: Rapport stikstofdepositie Eindsestraat 1, Drongelen, Econsultancy, Rapportnummer 20651.006 Versienummer D2, 12 maart 2024
- Bijlage D: Locatiegebonden Explosieven Inventarisatie, Locatie/project Eindsestraat 1 te Drongelen, Gemeente Altena, kenmerk: 230714\_H23006\_LEI\_04\_01, 14 juli 2023
- Bijlage E: Rapport Quicksan Wet natuurbescherming Eindsestraat 1 te Drongelen, Econsultancy, Rapportnummer 20651.003, Versienummer D3, 20 september 2023
- Bijlage F: verslag Omgevingsdialoog Eindsestraat ong., NieuwBlauw, documentnaam: 20231204-RMM001-Verslag Omg-Doc-2b, Versie 02, 04-12-2023
- Bijlage G: Nota van Zienswijzen en vooroverleg Ontwerp bestemmingsplan "Drongelen, Eindsestraat ong.", Gemeente Altena, februari 2024.

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het noordoostelijke deel van perceel 1573 in Drongelen, huisnummer Eindsestraat 1. Het planvoornemen bestaat uit het toevoegen van twee woningen tussen Eindsestraat 1 en Gansoyen 49 (zie hoofdstuk 5 voor het initiatief).

Om het initiatief mogelijk te maken zal perceel 1573 in vier percelen opgedeeld worden. Drie van de vier percelen zullen worden ontsloten door de Eindsestraat. Het vierde perceel bestaat uit het resterende terrein van het perceel. Het bestaande woonhuis Eindsestraat 1 en het onbebouwd perceel aan de zuidzijde blijven in eigendom van de initiatiefnemers en maken geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Beoogde wijziging perceelsgrenzen perceel Eindsestraat 1 (1573)

Door deze ontwikkeling ontstaat een ruimtelijk beeld die passend is bij de omgeving. Het lint langs de Eindsestraat en Gansoyen wordt doorgezet.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de kern Drongelen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Eindsestraat, in het oosten door het woonperceel van Gansoyen 49, aan de zuidzijde door een open landschap met een agrarisch karakter dat in eigendom en beheer is van de initiatiefnemers en aan de westzijde door het woonperceel Eindsestraat 1 (eveneens eigendom van de initialiefnemers).



Ligging plangebied (bron: Ruimtelijke plannen)



Ligging plangebied, plangebied globaal rood omlijnd

## 1.3 Vigerend bestemmingsplannen

### 1.3.1 Inleiding

Op de planlocatie gelden een aantal bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Drongelen (vastgesteld op 28 oktober 2014)
- Paraplubestemmingsplan wonen (vastgesteld op 19-11-2019)
- Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen (vastgesteld op 31-10-2017)
- Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 07-02-2023)
- Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie (vastgesteld 27-09-2022)

### 1.3.2 Bestemmingsplan Drongelen

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Drongelen' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 oktober 2014. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'agrarisch', 'wonen' en 'tuin' gekregen. Het plangebied valt binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-afwijkinggebied 2'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Drongelen (vastgesteld 28-10-2014) (plangebied rood omlijnd)

#### *Conclusie*

Voorliggend initiatief past niet geheel binnen dit bestemmingsplan omdat de situering van de beoogde bebouwing niet overeenkomst met de ligging van het bouwvlak en de bestemming wonen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

#### **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.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen betreft het toevoegen van twee woningen. De woningen zullen bewoond worden door één huishouden per woning. Het initiatief past hiermee binnen de kaders van het Paraplubestemmingsplan wonen (vastgesteld op 19-11-2019).

#### **1.3.4 Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen (vastgesteld op 31-10-2017)**

Het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" van de gemeente Aalburg betreft een sectorplan (ook wel: parapluplan) waarin diverse beleidsaspecten en juridische regelingen zijn samengevoegd en van toepassing zijn op de gehele gemeente. Dit sectorplan regelt de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die naast de bestemmingen in de overige bestemmingsplannen gelden.

Voor de locatie gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde-Archeologie
- Waarde-Cultuurhistorie

Voor de locatie gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- Overige zone-algemene beleidsregel
- Overige zone-specifieke vorm van waarde-archeologie hoge verwachting 1
- Overige zone-specifieke vorm van waarde-cultuurhistorie dijken
- Overige zone-specifieke vorm van waarde-cultureel waardevol gebied
- Veiligheidszone explosieven

#### *Dubbelbestemming Waarde-Archeologie*

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte waarden. Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone-specifieke vorm van waarde-archeologie hoge verwachting 1" geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen voor bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m onder maaiveld. De vergunning wordt verleend als is gebleken dat het beoogde werk geen directe of indirecte gevolgen heeft welke niet leidt tot een verstoring van de archeologische waarden dan wel dat verstoring ervan redelijk is. Dit zal aangetoond moeten worden middels een onderzoek.

#### *Dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie*

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en duurzame ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch, aardkundig en landschappelijk oogpunt van waardevolle cultuurhistorische bebouwing en landschapselementen.

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie dijken' en 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie waardevol gebied' geldt dat het verboden is om een bodemingreep groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm uit te voeren of te laten uitvoeren of gronden op te hogen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

De vergunning wordt verleend als is gebleken dat het beoogde werk geen directe of indirecte gevolgen heeft welke niet leidt tot een verstoring van het in stand houden, het beheer, het onderhoud en duurzame ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch, aardkundig en landschappelijk oogpunt van waardevolle cultuurhistorische bebouwing en landschapselementen, dan wel dat verstoring ervan redelijk is en het cultuurhistorische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

#### *Overige zone-algemene beleidsregel*

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - algemene beleidsregels' gelden regels met betrekking tot:

- Evenementen
- Kleinschalig kamperen
- Mantelzorg
- Paardenbak en mestopslag
- Parkeernormen



- Kamerbewoning en nieuwe woningen
- Bed en Breakfast

#### *Veiligheidszone-explosieven*

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - explosieven' is een verhoogd risico op het vinden van niet-ontpofte explosieven. Het explosievenbeleid is hier van toepassing.

#### *Conclusie*

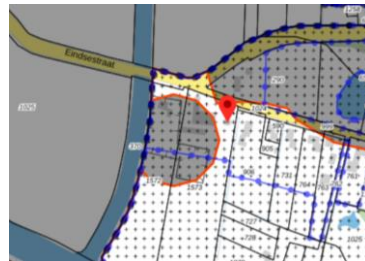
Op het vlak van cultuurhistorie, archeologie en explosieven, alsmede de parkeernorm zal het initiatief onderbouwd moeten worden.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 onderbouwd moeten worden.

### 1.3.6 Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie (vastgesteld 27-09-2022)

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem vormen sinds 1 januari 2019 de nieuwe 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.

### 1.3.7 Conclusie

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

## 1.4 Leeswijzer

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 juridische aspecten zijn beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid beschreven.

## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

#### 2.1.1 Historie

Drongelen ligt aan het Oude Maasje en op de noordoever van de Bergsche Maas. Drongelen is waarschijnlijk aan het eind van de 13e eeuw ontstaan aan het Oude Maasje. Dankzij de gunstige ligging aan de rivier kent Drongelen in de 18e eeuw meer ontwikkeling dan de kernen elders in het gebied. In die periode ontwikkelde Drongelen zich tot een verkeersdorp. Er kwam een veerverbinding met Waalwijk, er waren herbergen, koffiehuisen en schipperswoningen geconcentreerd op een centrale plaats. Deze ontwikkeling zette zich in de 19e eeuw voort.

Na de aanleg van de Bergsche Maas in 1896 en de bouw van een vaste brug tussen Heusden en Aalburg in 1899 verdween echter veel bedrijvigheid uit Drongelen. Vanaf 1814 behoorde Drongelen tot de gemeente Drongelen, Hagoort, Gansoijen en Doeveren. Door de aanleg van de Bergsche Maas, een werk dat in 1904 is voltooid, werd Doeveren afgesneden van de rest van de gemeente en verdwenen Gansoijen en Hagoort van de kaart. Niettemin werden Drongelen en Doeveren in 1923 beide bij de gemeente Eethen gevoegd. Pas in 1973, toen Doeveren bij Heusden werd gevoegd, kwam er een einde aan deze situatie en werd de Bergsche Maas ook de gemeentegrens. Tot 1945 breidde Drongelen zich nauwelijks uit. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is het dorp grotendeels verwoest. Bij de wederopbouw van het dorp is de heldere structuur bewaard gebleven. Nieuwe ontwikkelingen beperkten zich tot verdichting van de bestaande linten en de invulling van het tussengelegen gebied.

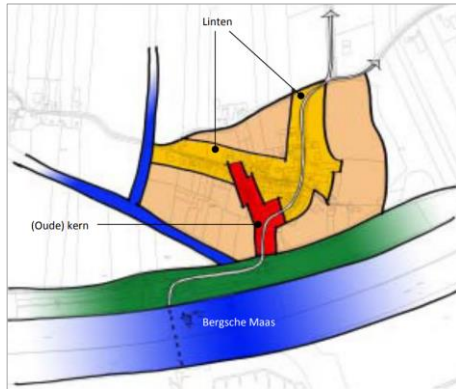
Sinds 2019 maakt Drongelen deel uit van de gemeente Altena. De gemeente Altena is ontstaan op 1 januari 2019 door samenvoeging van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem.



Historische situatie rond 2020, 2000, 1970, 1900, 1850 en 1815

### 2.1.2 Ruimtelijke karakteristiek Drongelen

De structuur van Drongelen wordt bepaald door het samenkomen van enkele agrarische wegen. Waar de wegen samenkomen vormen ze een driehoek van lintbebouwing. Dit is de feitelijke kern van het dorp. Van de oorspronkelijke bebouwing is vrijwel niets meer terug te vinden.



Ruimtelijke structuur Drongelen (bron: Bestemmingsplan Drongelen)

### 2.1.3 Bebouwingsstructuur

Het historisch dorpsgebied bestaat uit lintbebouwing die in de loop der tijd is verdicht tot een kern. Dit verdichtingsproces heeft gezorgd voor variatie in bebouwing: (arbeiders)woningen, seriematig gebouwde twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande panden. Type-rend voor het gebied is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd en dat een groot deel seriematig is gerealiseerd. De bebouwing is onderling verschillend 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 afwisseling tussen open ruimte en bebouwing, waarbij veel van de (oorspronkelijke) open ruimten zijn bebouwd. Belangrijk in het straatbeeld zijn de voortuinen en de groene erfafscheidingen en leilinden.

## 2.2 Beschrijving planlocatie

### 2.2.1 Ruimtelijke aspecten

De planlocatie bestaat uit een woonperceel met een woonhuis met een aangebouwde grote schuur. De woning oriënteert zich naar de Eindsestraat. Achter de huidige bebouwing is een vrijstaande stuur aanwezig. De schuren verkeren bouwkundig in slechte staat.

### 2.2.2 Functionele aspecten

In de omgeving van het plangebied is de belangrijkste functie wonen. De meeste woningen in de omgeving bestaan uit vrijstaande woningen. De woning met adres Eindsestraat 3 vormt ruimtelijk de eerste woning van de kern.

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

In de huidige situatie wordt er op eigen terrein geparkeerd. Het terrein is voor een groot deel verhard.



Foto's huidige situatie plangebied

## 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling. 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. De Omgevingswet treedt 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 2 woningen op een terrein dat deel uitmaakt van een bestaand woongebied. De woningbouwontwikkeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan 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 bouw van maximaal 2 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 de bebouwing buiten het bouwvlak zou vallen. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de planlocatie enkel de bouw van vrijstaande woningen mogelijk is. Een maximaal aantal woningen is voor het perceel niet gegeven.

#### *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 planruimte voor woningbouw in de gemeente Altena tot en met 2030 2185 woningen draagt.

Het stedenbouwkundig plan voor de planlocatie bestaat uit 2 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 Drongelen. In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk gebied'. In de Provinciale structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijke gebied'.

#### *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 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 twee 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.

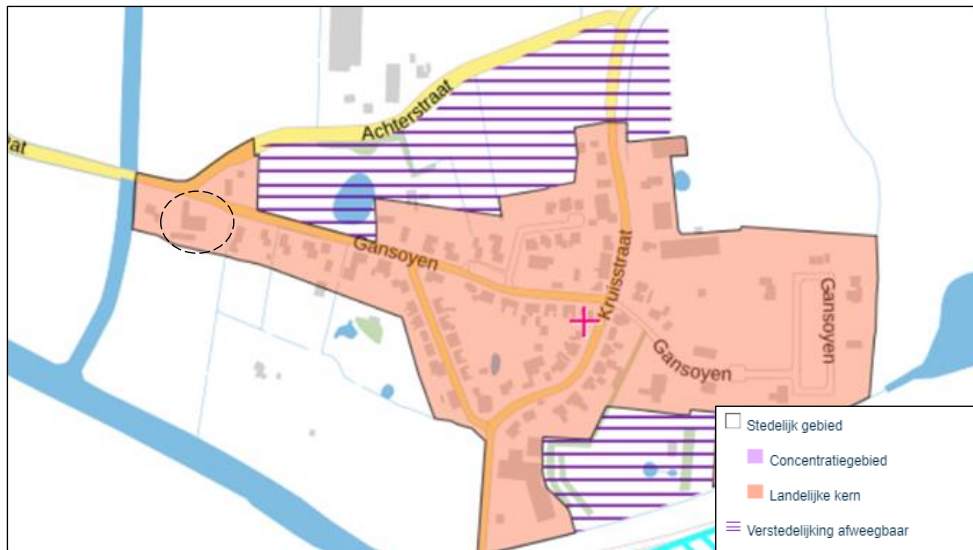
#### *Plan specifiek*

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

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.



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

### Conclusie

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

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) en de landschappelijke structuur van het gebied. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat het lint zorgvuldig opgevuld wordt en dat er wordt aangesloten op de diverse lintbebouwing langs de Eindsestraat en de de Gansoyen.

'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 3.1.2. 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 Drongelen en is ingesloten door bestaande bebouwing. 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 doorgroeien, 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 planaanbod, 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 twee 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 twee woningen in bestaand stedelijk gebied. De bebouwing is ingepast in een bestaand bebouwingslint. 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, bovenop 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 bouw van maximaal twee woningen in bestaand

stedelijk gebied. De bebouwing is ingepast in een bestaand bebouwingslint. Het Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021 vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

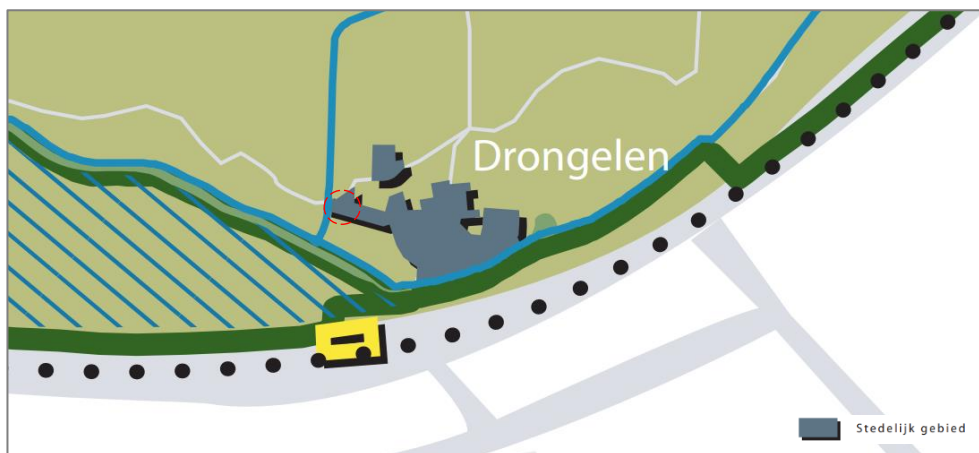
### 3.2.6 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

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 omljnd)

Actuele bevolkingskrimp 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 (extramuraal) 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. De locatie leent zich, vanwege de ligging in het dorp, niet voor de situering van woningbouw voor éénpersoonshuishoudens. Het initiatief draagt bij aan de woonkwaliteit van Drongelen. De schuren die in slechte staat verkeren zullen worden gesloopt. 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 2022 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 omlijnd)

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, Babyloniënbroek 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 van een lint. De toevoeging van twee woningen draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad. Mogelijk wordt bij één van de twee woningen een mantelzorgruimte gecreëerd. Dit past in de visie van de gemeente.

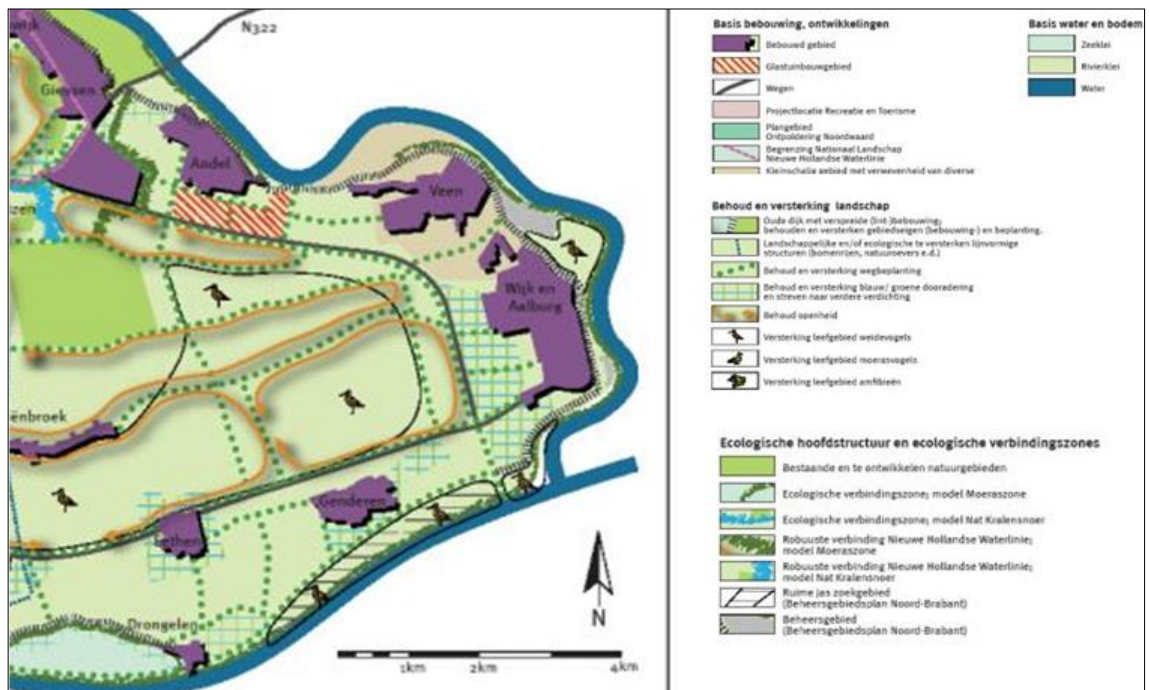
In de Omgevingsvisie is aangegeven dat er in de kleine kernen ook behoefte is aan woningen voor starters en senioren. In Drongelen zijn ruime gebieden buiten de linten aangewezen waar verstedelijking afweegbaar is (zie ook 3.2.2). Deze gebieden lenen zich stedenbouwkundig beter voor een grotere verdichting dan de planlocatie. Gezien de ligging van het plangebied, aan de rand van de kern en aan het lint, heeft het vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur om in het plangebied een invulling te kiezen die aansluit op de korrel van het lint. In voorliggend initiatief is hier sprake van.

### **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. 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.



Uitsnede visiekaart Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena

### 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.

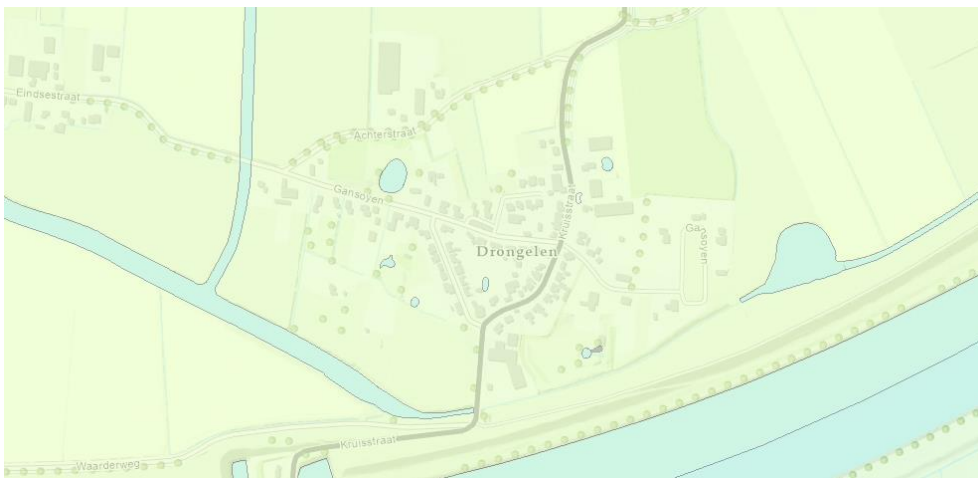
### Relevantie voor het plangebied

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. In paragraaf 4.10 wordt hier nader op ingegaan.

## 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.



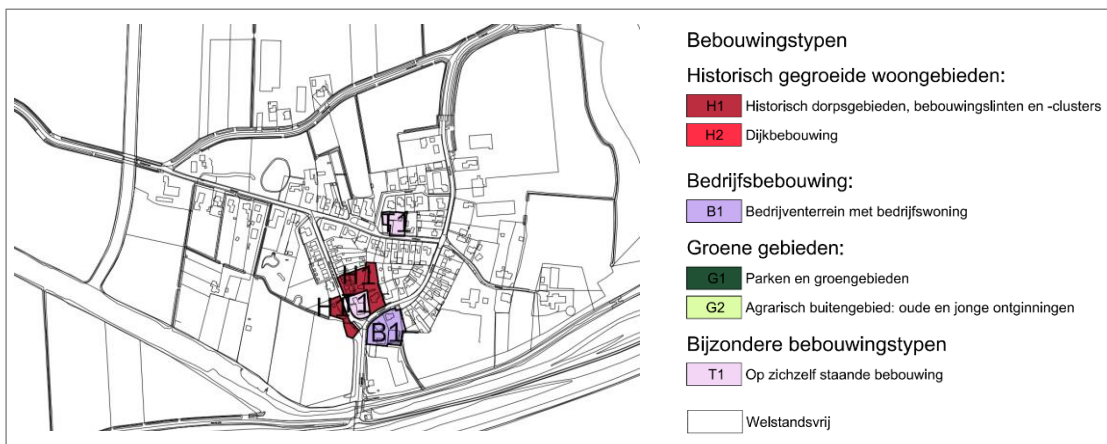
Uitsnede Bodemkwaliteitskaart Midden- & West-Brabant, Antea Group

### 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

Het beleid rondom welstand en beeldkwaliteitsplan wordt vernieuwd. Op dit moment is het beleid van de voormalige gemeenten van kracht.



Uitsnede overzichtskaart Welstandsnota Gemeente Aalburg (Welstandsnota2013, Gemeente Aalburg, bron: Croonen Adviseurs)

In 2003 heeft de gemeente Aalburg haar welstandsbeleid vastgelegd in een welstandsnota. In een aantal woongebieden, delen van bedrijventerreinen, delen van het buitengebied en gebieden waar bebouwing minder kwetsbaar is, wordt niet meer getoetst op welstand. De gemeenteraad vertrouwt erop dat de inwoners zelf hier een basisniveau voor vormgeving en ruimtelijke kwaliteit in acht zullen nemen. De gemeenteraad heeft bepaald of in een gebied een welstandstoets plaats dient te vinden of dat een gebied niet wordt getoetst op welstand. Per gebied waarin een welstandstoets plaats vindt is een set met welstandscriteria opgesteld.

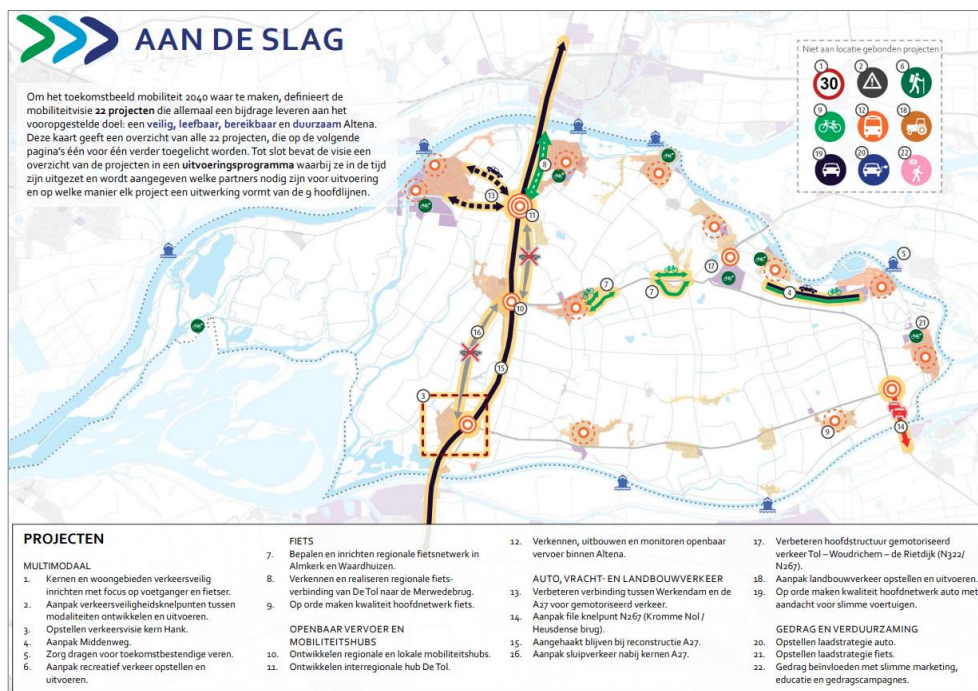
In de welstandsnota is het plangebied aangeduid als 'welstandsvrij'.

#### Relevantie voor het plangebied

Er zijn geen specifieke welstandscriteria geformuleerd voor de planlocatie in de Welstandsnota. De planlocatie ligt in een welstandsvrij gebied.

### 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 bestemmingsplanbestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' dat van toepassing is op het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dienen hieraan te worden getoetst. Het parkeren in voorliggend initiatief zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Hier is voldoende ruimte voor.

#### **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*

In het lint langs de Eindsestraat/Gansoyen zijn veel woningen voorzien van een haag op de erfgrans langs de weg en een ruime voortuin. Ook in het plangebied is een haag aanwezig. Deze haag zal behouden blijven in het plan. De woningen zullen op een ruime afstand van de weg worden geplaatst waardoor de nieuwe ontwikkeling goed ingepast wordt in de bestaande structuur.

#### **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*

Het perceel Eindsestraat 1 (en de direct daaraan grenzende percelen) 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 woningmarktopgaven.

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).

#### *Drongelen*

Drongelen maakt deel uit van de kleine kernen van de gemeente Altena. Voor de kleine kernen (Babyloniënbroek, Drongelen, Meeuwen, Oudendijk, Uitwijk, Uppel en Waardhuizen) hebben we één gezamenlijke kwantitatieve richting benoemd. Nog meer dan in de andere kernen van Altena geldt dat hier flexibiliteit en maatwerk geboden moet worden. Uiteraard is het wel van belang dat er - waar mogelijk - ruimte geboden wordt voor woningbouw in alle kleine kernen.

De speerpunten voor de toekomstige woningbouwopgave voor de kern Drongelen zijn hieronder beschreven.

### Huidige situatie

Huidige situatie Drongelen is een kleine kern van ongeveer 415 inwoners, gelegen aan de Bergsche Maas aan de zuidkant van de gemeente. Het dorp bestaat uit een driehoek van straten (Kruisstraat, Gansoyen, Burgemeester Van der Schansstraat). De groep 45 tot 65-jarigen is wat groter dan gemiddeld, terwijl het aandeel 65-plussers juist wat lager is. Er wonen iets meer huishoudens zonder kinderen dan gemiddeld in de gemeente. De huidige voorraad ligt op 165 woningen en bestaat uitsluitend uit eengezinswoningen en is sterk koop georiënteerd. Toch bestaat een klein deel van de woningvoorraad uit sociale huur

### Woningbouwopgave

De behoefte aan woningen richt zich met name op grondgebonden koopwoningen, zowel in het goedkopere als duurdere segment. Wel richten woningbouwplannen zich vaak op ruimere (en daardoor ook duurdere) koopwoningen. Met name de ontwikkeling van betaalbare koop vraagt dus om extra aandacht. Op zeer kleine schaal is er enige vraag naar levensloopgeschikte koop, al overwegen veel ouderen om bij behoefte aan een aangepaste woning te verhuizen naar een kern met meer voorzieningen

			2021 - 2025
Huur	EGW	< €752	
		€752-€1.000	
	MGW	< €752	
		€752-€1.000	
Koop	EGW	< €250.000	+
		€250.000 - €350.000	+
		> €350.000	+
	MGW	< €250.000	+
€250.000 - €350.000			
		> €350.000	
			30*

\*Totale behoefte kleine kernen

Woningbouwbehoefte Kleine kernen (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 vult een ruimte in het bestaande bebouwingslint met twee vrijstaande grondgebonden woningen. Deze woningen zullen in een duurder segment vallen. Uit de woningbouwbehoefteprognose uit de woonvisie blijkt dat er behoefte is aan deze woningen.

De locatie leent zich stedenbouwkundig voor de plaatsing van twee vrijstaande woningen waardoor er aangesloten kan worden bij de korrel en schaal van het lint. Met de plaatsing van kleine grondgebonden of gestapelde woningen zou een verbijzondering in het lint worden gecreëerd die, aan de rand van het dorp, minder passend zou zijn.

Zowel ruimtelijk als programmatisch sluit het initiatief aan bij de woonvisie van de gemeente.

## 4 Randvoorwaarden

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

### 4.1 Bodem

Ten aanzien van het aspect bodem is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. De functie van de gronden in het plangebied wijzigt niet. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het uitvoeren van een bodemonderzoek door de gemeente daarom niet vereist.

Om te borgen dat het gebruik van de gronden geen onaanvaardbaar risico oplevert als er vergunningsplichtige bouwwerken worden gebouwd en in gebruik worden genomen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin aangegeven is dat het beoogde gebruik van de gronden alleen toegestaan is als door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie of zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (sanerings)maatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie (wonen).

Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning zal middels een bodemonderzoek (ter plaatse van het te bebouwen oppervlak) aangetoond worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het initiatief.

### 4.2 Waterparagraaf

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. In deze paragraaf is aangegeven wat de impact is van de ontwikkeling op de waterberging van het plangebied.

#### 4.2.1 Beleid

##### *Nationaal beleid*

##### Het Nationaal Waterplan

Dit plan schetst de algemene beleidslijnen die de overheid tussen 2016 en 2021 hanteert om te streven naar een duurzaam waterbeheer. Het richt zich op het beschermen tegen overstromingen, het waarborgen van voldoende en schoon water, en het bevorderen van diverse vormen van watergebruik. Volgens de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan wat betreft ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

##### *Provinciaal beleid*

##### Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit document omvat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Het Provinciaal Waterplan fungeert niet alleen als beleidsrichtlijn, maar ook als toetsingskader voor de activiteiten van lokale overheden op het gebied van waterbeheer. Daarnaast fungeert het plan als een structuurvisie voor wateraspecten in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening.

##### *Beleid Waterschap Rivierenland*

##### Het Waterbeheerplan 2022-2027

Het waterbeheerprogramma is bepalend voor het beleid van Waterschap Rivierenland.



Het plan omvat alle watertaken van het waterschap op gebied van waterveiligheid, afvalwaterzuivering, schoon en voldoende water. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' schetst de doelen die Waterschap Rivierenland wil bereiken in de periode van 2022 tot 2027, samen met de betrokken partijen, de voorgenomen aanpak, en de redenen daarachter. Het programma biedt de kaders voor waterbeheer en definieert de uitdagingen. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald naar 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

#### De Keur

In de Keur staan regels voor de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijhorende kunstwerken. De werkzaamheden in of nabij de watergangen, waterkeringen en wegen in beheer bij het waterschap worden getoetst aan de regels in de Keur.

#### Legger wateren

Waterschap Rivierenland legt essentiële informatie over wateren vast in de 'Legger wateren'. Hierin is aangegeven hoe de ligging, vorm, afmeting en constructie van wateren, zoals bijvoorbeeld weteringen, grote en kleine sloten moet zijn. Dit noemen we de normatieve toestand. In de legger staat ook wie welk water moet onderhouden

De te beheren wateren worden verdeeld in:

- Primaire wateren of A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- Secundaire wateren of B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- Tertiaire wateren of C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

#### Peil

Waterschap Rivierenland is als waterbeheerder van het oppervlaktewater in het Rivierengebied verplicht peilbesluiten vast te stellen voor de gebieden, aangegeven op de bij Waterverordening waterschap Rivierenland horende kaart. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Alm en Biesbosch en valt binnen de begrenzing van Peilgebied LHA325. Voor dit peilgebied geldt een zomerpeil van -0,80 m NAP en een winterpeil van -0,90 m NAP, met een marge in de zomer en winter van -0,20 m/+0,20 m.

#### Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Er moet voorkomen worden dat hierdoor wateroverlast ontstaat. Daarom kan bij het toevoegen van verhard oppervlak een extra waterberging noodzakelijk zijn. In de richtlijnen waterberging van het waterschap is opgenomen hoeveel waterberging noodzakelijk is in welke situatie (bron: <https://www.waterschaprivierenland.nl/waterberging>).

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren

### *Gemeentelijk beleid*

#### Beleidsvisie riolering en water

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben (in aanloop naar de fusie van de gemeenten) een gezamenlijke beleidsvisie riolering en water opgesteld. Deze visie vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP), zoals nu nog voortkomt uit de Wet Milieubeheer. De belangrijkste aspecten uit het beleid voor de ontwikkeling zijn hieronder benoemd.

#### Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen

De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

#### Hemelwater bij nieuwbouw

De perceeleigenaar is 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. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan.

Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m<sup>2</sup> 65% voor percelen tot 600 m<sup>2</sup> gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gehanteerd.

In relatie tot het plangebied zijn daarbij de volgende uitgangspunten van belang:

- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
  - Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m<sup>2</sup> en 65% voor percelen tot 600 m<sup>2</sup>.
  - Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

#### **4.2.2 Situatie plangebied**

##### *Ligging*

Voor ontwikkelingen in het beheergebied van Waterschap Rivierenland is het zomerpeil van belang, zoals opgenomen in het Peilbesluit Alm & Biesbosch. Het plangebied ligt in het peilgebied LHA325. Het zomerpeil bedraagt NAP -0,8 meter. De maaiveldhoogte bedraagt ter plaatse circa NAP +1,4 m. (bron AHN-viewer), hetgeen betekent dat het zomerpeil 1,2 meter onder maaiveld ligt.

##### *Verharding huidige situatie*

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 1528 m<sup>2</sup>. In de bestaande situatie is hiervan

ca. 825 m<sup>2</sup> verhard (bebouwd en onbebouwd binnen grens plangebied).

#### *Verharding nieuwe situatie*

In de nieuwe situatie zal binnen de plangrens de bestaande schuur gesloopt worden en zal de verharding (o.a. klinkers) weggehaald worden. In het plangebied zullen twee woonkavels gerealiseerd worden. De kavels zullen beiden een perceelgrootte hebben van meer dan 600 m<sup>2</sup>. Er is nog geen bouwplan beschikbaar voor de woningen.

Om te voldoen aan de eisen van de gemeente en het waterschap zal uitgegaan worden van een verhardoppervlak per perceel van 400 m<sup>2</sup>. In het totaal zal de berekende verharding in de nieuwe situatie daarmee 800m<sup>2</sup> zijn.



*Verhard oppervlak in het plangebied: oppervlakte plangebied en verharding huidige situatie (bron: Pdok)*

#### *Vereiste compensatie*

De te verwijderen verharding in het plangebied zal groter zijn dan de 800 m<sup>2</sup> toe te voegen verharding. Hierdoor is er geen sprake van een toename in verhard oppervlak.

Uit de richtlijn waterberging van het Waterschap volgt dat bij afname verhard oppervlak ten opzichte van bestaande situatie geen extra waterberging nodig is.

#### *Regenwater*

Regenwater zal bij de woningen verwerkt worden volgens de voorkeursvolgorde van het waterschap:

1. hergebruiken (bijvoorbeeld in een regenton),
2. bergen (bijvoorbeeld in een grindkoffer of wadi),
3. afvoeren.

#### *Vuilwater*

Vuilwater vanaf de woningen zal aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel in de Eindsestraat/ Gansoyen. Deze aansluitingen zullen te zijner tijd aangevraagd te worden via de gemeentelijk website. Er zal geen hemelwater op de riolering worden aangesloten.

Beide nieuwe woningen zullen een eigen aansluiting te krijgen. Inrichtingstekeningen met riolering zullen te zijner tijd overlegd worden met de gemeente. Aandachtspunt is hierbij o.a. waar de uitritten komen en hoe dat zich verhoudt tot de bestaande afwatering van de weg (o.a. locatie kolken, brandput/ wegverhang). Bij eventuele ophoging van het terrein zal rekening worden gehouden met het voorkomen van (grond)wateroverlast bij aanliggende percelen.

### *Watergang*

De watergang aan de oostzijde van het plangebied heeft een B-status met een beschermingszone van 1 meter die obstakelvrij moet blijven. Deze watergang zal behouden blijven en de beschermingszone is verankerd in de regels van voorliggend plan.

### *Toepassing materialen*

Aanvullend kan opgemerkt worden dat overeenkomstig de eis van het waterschap geen uitlogende materialen worden toegepast. Tevens kan opgemerkt worden dat het verhard oppervlak van het perceel ten westen van de planlocatie door de sloop van de grote schuur zal verminderen. De verharding in breder perspectief zal dus meer afnemen ten gevolge van deze ontwikkeling dan enkel de vermindering in het plangebied.

### *Conclusie*

De verharding van het plangebied zal door de ontwikkeling niet vergroot worden. Er is daardoor geen sprake van een compensatieplicht. Daarnaast is langs de B-watergang is op de verbeelding een beschermingszone van 1 meter opgenomen. Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.3 Geluidshinder wegverkeerslawaai**

Om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan heeft Econsultancy een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage A opgenomen bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Eindsestraat, Gansoyen en Achterstraat. In het kader van een goede ruimtelijke orde wordt tevens het niet gezoneerde gedeelte van de Gansoyen in het onderzoek betrokken.

In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Voor het plangebied is reeds een indicatieve tekening opgesteld met de projectie van het toekomstig bouwvlak. Voor elke zijde van het bouwvlak 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 2022.41.

Als gevolg van de Gansoyen wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

In het onderzoeksrapport wordt vanuit het aspect akoestiek de oplossing aangedragen om het bouwvlak te verschuiven naar het zuiden. In de rapportage is aangegeven dat als het verleggen van het bouwvlak niet gewenst of mogelijk is, een hogere waarde vanwege de Gansoyen dient te worden aangevraagd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is in dat geval een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Het verschuiven van het bouwvlak naar het zuiden is door de gemeente Altena niet gewenst omdat hiermee de rooilijn van de nieuwbouw niet meer optimaal zal aansluiten op de bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig heeft het daarom de voorkeur om de bebouwing

niet te ver van de weg te situeren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een hogere waarde aangevraagd worden. Met een hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Deze verhoging is mogelijk tot 53 dB. De procedure hiervoor zal gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan gelopen worden.

#### *Conclusie*

Als gevolg van de Gansoyen wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een verzoek hogere waarde gedaan worden.

Na toekenning van de hogere waarde vormt het aspect akoestiek geen belemmering voor het initiatief.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### *Bedrijven en maatschappelijke voorzieningen*

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand.

Rondom het plangebied zijn enkele bedrijfsmatige en maatschappelijke functies aanwezig. Voor deze percelen geldt dat op basis van het bestemmingsplan bepaalde milieucategorieën zijn toegestaan. Een overzicht van de aanwezige bedrijfs- en maatschappelijke bestemmingen is weergegeven in tabel 'Aanwezige bedrijfs- en maatschappelijke bestemmingen en toegestane milieucategorieën in directe omgeving van het plangebied'.

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie
Gansoyen 20	Aannemer	1 en 2
Kruisstraat 2	Bedrijfswooning bij bedrijf Kruisstraat 4	3.1
Kruisstraat 4	Aluminium bewerking	3.1
Kruisstraat 6	Luchttechniek	1 en 2
Kruisstraat 8	Bouwbedrijf	1 en 2
Burgemeester D.A. van der Schansstraat 2	Hervormde kerk	2

*Aanwezige bedrijfs- en maatschappelijke bestemmingen en toegestane milieucategorieën in directe omgeving van het plangebied*

Op basis van VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt er per categorie een bepaalde richtafstand. De richtafstanden behorend bij de verschillende categorieën zijn weergegeven in de tabel 'Overzicht bedrijfs-categorieën en grootste afstand'.

Een richtafstand betekent niet per definitie dat er geen woningen binnen deze afstand mogen worden gebouwd. Dat is afhankelijk van drie aspecten: zijn er niet reeds andere woningen in de omgeving aanwezig die het bedrijf reeds in haar mogelijkheden beperken, wordt het bedrijf niet onevenredig in zijn (toekomstige) bedrijfsmogelijkheden gehinderd en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nog te realiseren woningen.

Categorie	Richtafstand tot rustig woongebied (m)
1	10
2	30
3.1	50

*Overzicht bedrijfscategorieën en grootste afstand*

De richtafstand tot rustig woongebied uit de VNG-publicatie geldt ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het plangebied kan getypeerd worden als een rustig woongebied.

De beoogde bouwblokken van in het plangebied liggen op een grotere afstand dan 250 meter van de bestemmingsgrenzen van de omliggende bedrijven. Daarmee wordt de afstand van maximaal 50 meter ruimschoots gerespecteerd.

#### *Conclusie*

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Andersom geldt ook dat niet aannemelijk is dat bedrijven belemmerd worden in de bedrijfsvoering omdat de afstand tussen de woningen en de bedrijfsbestemming meer dan 50 meter bedraagt.

#### *Spuitzone*

Als woonpercelen gecreëerd worden in de nabijheid van agrarische gronden moet onderzocht worden of er een spuitzone van 50 meter in acht genomen moet worden.

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'Afdeling') van 29 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:868) volgt dat voor het bepalen of een spuitzone nodig is, moet worden bekeken welke maximale gebruiksmogelijkheden het vigerende bestemmingsplan biedt wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht op de betreffende agrarische percelen (Hekkelman, 2018).

In een uitspraak van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524) heeft de Afdeling dit uitgangspunt enigszins genuanceerd. Uit deze uitspraak volgt dat voor het antwoord op de vraag of rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat het gebruik van de agrarische gronden wordt gewijzigd naar teelt, bezien moet worden of deze wijziging binnen de planperiode voorzienbaar is. Indien deze wijziging zodanig onwaarschijnlijk is, behoeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, geen rekening te houden met spuitzones (Hekkelman, 2018).

Er is in de huidige situatie geen sprake van teelt van gewassen die besproeid worden binnen een straal van 50 meter vanaf de planlocatie. In het vigerende bestemmingsplan is reeds sprake van een woonperceel tot op de plangrenzen. De afstand tussen de woonpercelen en de gronden met de agrarische bestemming worden dus niet verkleind. De agrarische activiteiten in de omgeving worden door dit initiatief daarom ook niet beperkt in hun activiteiten.

Bovendien kan opgemerkt worden dat in voorliggend plan de initiatiefnemers de eigenaren zijn van de gronden met de agrarische bestemming die grenzen aan de zuidzijde van de woonpercelen in voorliggend initiatief. Deze gronden worden in de huidige situatie gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren. De eigenaren hebben aangegeven dat ze dit gebruik willen voortzetten. De eigenaren zijn geen agrariërs en hebben geen enkele intentie om deze gronden te (laten) gebruiken voor de teelt van gewassen. Dat de eigenaren over zullen gaan op de teelt van gewassen die besproeid zullen worden is uitgesloten.

#### *Conclusie*

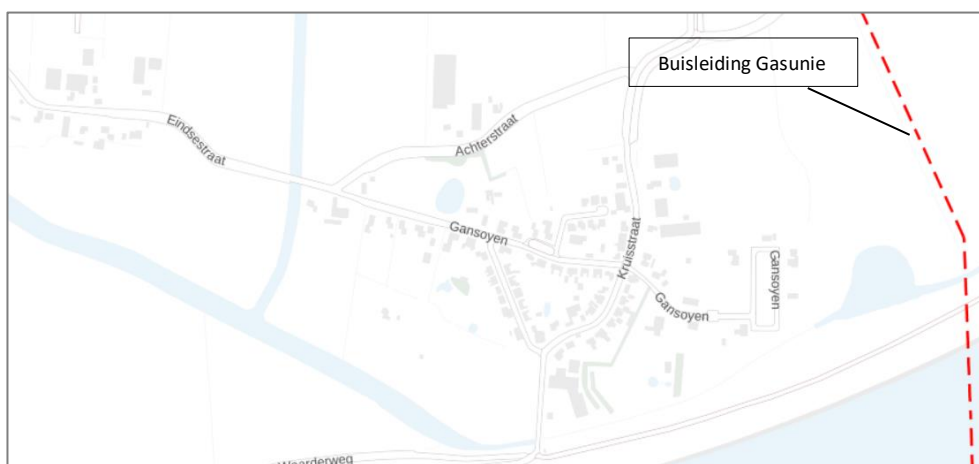
Spuitzones vormen geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

## 4.5 Externe veiligheid

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

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere Ipg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Ten oosten van de kern Drongelen loopt een buisleiding (Gasunie). Nabij het plangebied is geen sprake van een risicovolle inrichting.



Uitsnede risicokaart (bron:www.risicokaart.nl, Atlas van de leefomgeving)

### Conclusie

Op basis van de risicokaart van het Rijk kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen en dat er op het gebied van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn.

## 4.6 Brandveiligheid

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal het planvoornemen voorgelegd worden aan de brandweer. In deze paragraaf wordt ingegaan op de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorziening en brandweezorgnorm.

### Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid de nieuwe woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. Dit kan vanaf de bestaande weg (Eindsestraat). Op deze weg is voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van de weg meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant het bestemmingsplan toetsen op het

aspect bereikbaarheid. Eventuele reacties naar aanleiding van deze toetsing zullen in deze paragraaf toegevoegd worden.

#### *Bluswatervoorziening*

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant het bestemmingsplan toetsen op het aspect bluswatervoorziening. De reactie zal aan deze paragraaf toegevoegd worden.

#### *Brandweezorgnorm*

Het fundament voor de operationele prestaties van de brandweer is een fijnmazig netwerk van 69 (vanaf 2021: 70) beroeps- en vrijwillige brandweerposten. De brandweer kan hierdoor voldoen aan de bestuurlijk vastgesteld opkomsttijden, veilig en effectief optreden bij incidenten en optimale slagkracht en uithoudingsvermogen organiseren.

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.

In Genderen is de meest nabijgelegen post aanwezig met een oppervlakte redteam en een tankautospuit. Genderen ligt op 4,4 km waardoor een aanrijtijd van 12 minuten ruimschoots gehaald kan worden.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant het bestemmingsplan toetsen op het aspect brandweezorgnorm. Eventuele reacties naar aanleiding van deze toetsing zullen in deze paragraaf toegevoegd worden.

#### *Conclusie*

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant het bestemmingsplan toetsen op de bovenstaande aspecten. Eventuele reacties naar aanleiding van deze toetsing zullen in deze paragraaf toegevoegd worden. Op voorhand zijn er geen belemmeringen vanuit brandveiligheid te verwachten.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient te worden aangetoond dat het voornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Econsultancy daarom onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Het doel van het onderzoek is in beeld brengen en beoordelen van luchtkwaliteit ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is onderzocht wat de luchtkwaliteit ter plaatste van de voorgenomen ontwikkeling betreft en of er sprake is van een dreigende normoverschrijding. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen bij deze toelichting als bijlage B.

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is  $\leq 1.500$  (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Met onderhavig plan wordt de realisatie van 2 vrijstaande woningen voorzien.

Het plan zal de NIBM-grens uit de Regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Verdere toetsing voor het plan is niet noodzakelijk.



In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de bestaande luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied onderzocht. Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2022	2030
NO <sub>2</sub> concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	12,6 µg/m <sup>3</sup>	10,3 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub> concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	16,5 µg/m <sup>3</sup>	13,4 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub> concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>	9,2 µg/m <sup>3</sup>	7,2 µg/m <sup>3</sup>

Resultaten jaren 2022 en 2030

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

## 4.8 Natuur

Door Econsultancy is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage E bij de toelichting.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing binnen de aangegeven onderzoekslocatie te amoveren en hier twee vrijstaande woonhuizen te realiseren. Het groen op de onderzoekslocatie (zijnde de heggen, bomen en struiken aan de noordelijke en oostelijk rand) zullen behouden blijven bij de plannen op de onderzoekslocatie.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel.

In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep	Ge-schikt habitat	Ingrep versto-rend	Nader on-derzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*	
broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren en ook snoeiafval buiten het broedseizoen verwijderen
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	nader onderzoek ten aanzien van gierzwaluw, huismus en steenuil en slopenwerkzaamheden buiten de kwetsbare periode van de kerkuil uitvoeren.
vleermuizen	verblijf-plaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	nader onderzoek ten aanzien van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis
	foerageer-gebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
grondgeb. zoogdieren	streng be-schermd	ja	nee	nee	nee	-
	licht be-schermd	ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als egel, konijn en algemene muizensoorten
amfibieën	streng be-schermd	nee	nee	nee	nee	-
	licht be-schermd	ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
reptielen		nee	nee	nee	nee	-
vissen		nee	nee	nee	nee	-
libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>						
	Gebied aanwe-zig	Ingrep versto-rend	Nader on-derzoek	Vergunning-plicht	Bijzonderheden / opmerkingen*	
Natura 2000	3 km	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	zie rapport 20651.006, d.d. april 2023	
Natuurnetwerk Nederland	190 m	nee	nee	nee	-	
Houtopstanden	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	-	

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

### Conclusie Quicksan

Op basis van de quickscan dient voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor gierzwaluw, huismus, steenuil en vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis).

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de kerkuil kunnen worden voorkomen door de voorgenomen sloopwerkzaamheden in de periode september tot en met januari te laten plaatsvinden. Daarmee wordt buiten de meest kwetsbare periode (namelijk de voortplantingsperiode) van de kerkuil gewerkt.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de verwijdering van de bebouwing en van groen buiten het broedseizoen (lopend globaal van maart tot half augustus) te laten plaatsvinden. Met betrekking tot het verwijderen van aanwezig groen buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën dient reke-nie te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Ten aanzien van Natura 2000-gebieden in de omgeving van Drongelen is naar aanleiding van de voorgenomen plannen een onderzoek naar stikstofdepositie noodzakelijk. Zie hiervoor paragraaf 4.9.

#### *Conclusie*

Het aspect natuurwaarden vormt, middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de gierzwaluw, huismus, steenuil en vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis), geen planologische belemmering voor het plan.

## 4.9 Stikstofdepositie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek noodzakelijk naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Econsultancy heeft dit onderzoek voor de planlocatie uitgevoerd in maart 2024. De berekeningen zijn als bijlage C opgenomen bij deze toelichting.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen, het vervoer van personeel en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop en constructie. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2023.1.2). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

#### *Conclusie*

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.10 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.10.1 Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

### *Paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Altena (vastgesteld 2023-02-07)*

De nieuwe ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt dienen te worden getoetst aan het beleid van de gemeente Altena. Het archeologiebeleid van de gemeente is planologisch-juridische verankerd in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' dat van toepassing is op het plangebied van voorliggend plan.

In het plangebied komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Waarde-Archeologie 2
- Waarde-Archeologie 3a

#### *Waarde-Archeologie 2*

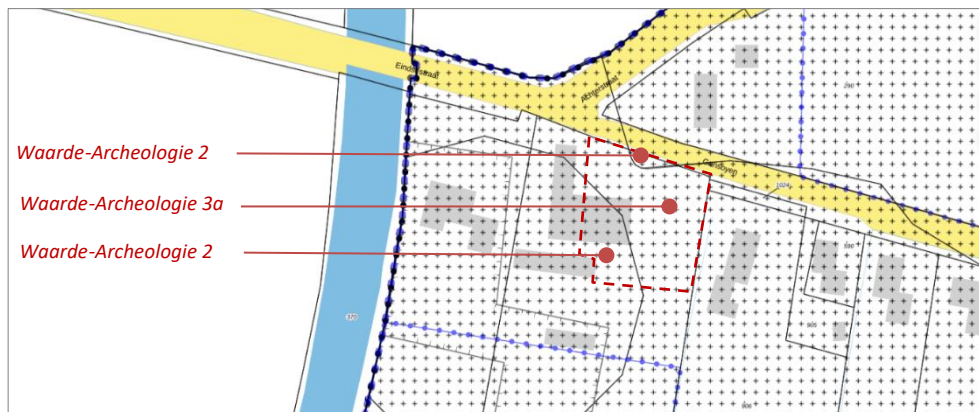
De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van archeologische monumenten (AMK-terrein), archeologische vindplaatsen en historische kernen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende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

Binnen deze dubbelbestemming geldt een vrijstellingsdiepte van 0,30 meter onder het bestaande maaiveld en een vrijstellingsomvang van 100m<sup>2</sup>.

#### *Waarde-Archeologie 3a*

De voor 'Waarde - Archeologie 3a' aangewezen gronden zijn 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).

Binnen deze dubbelbestemming geldt een vrijstellingsdiepte van 0,30 meter onder het bestaande maaiveld en een vrijstellingsomvang van 250m<sup>2</sup>.



Uitsnede Paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Altena (vastgesteld 2023-02-07) (bron: Gemeente Altena)(plangebied aangeduid met rode stippellijn)

#### *Archeologisch onderzoek*

Het archeologisch onderzoek wordt dit in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen uitgevoerd.

Om de potentiële archeologische waarden te beschermen zijn op de verbeelding en in de regels de vigerende dubbelbestemming overgenomen. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de beoogde bouwwerken middels een archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat dat met de bouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Het archeologisch onderzoek zal vóór de aanvraag omgevingsvergunning uitgevoerd zijn.

### Conclusie

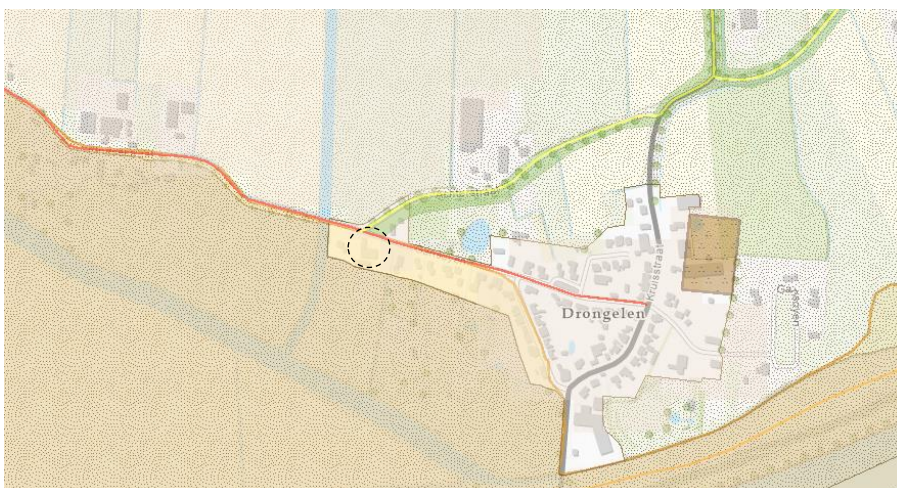
Met het opnemen van de dubbelbestemmingen zijn de potentiële archeologische waarden beschermd. Vóór de aanvraag omgevingsvergunning zal middels een archeologisch onderzoek aangetoond zijn dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

#### 4.10.2 Cultuurhistorie

##### *Cultuurhistorische Waardenkaart*

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. De CHW bestaat uit 3 lagen:

- I Provinciaal belang cultuurhistorie
- II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie
- III Overige cultuurhistorische informatie Cultuur Historische Waardenkaart 2016



*Uitsnede Cultuur Historische waardenkaart (CHW), plangebied zwart gestippeld omlijnd (Bron: CHW 2010, herziening 2016)*

##### I Provinciaal belang cultuurhistorie

Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het provinciaal 'belang aangeduid'. Het plangebied ligt in een regio van Provinciaal cultuurhistorisch belang: 'Brabant van de klei' (CWH-code RELH).

Het Land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open komgebieden in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche Maas en Afgedamde Maas.

De dorpen langs de Bergsche Maas zijn klein en hebben veelal nog hun oorspronkelijke structuur. In het kader van ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw is in het grootste deel van de regio een rationele percelering aangebracht en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd buiten de dorpen.

In de regio ligt het volgende cultuurhistorische landschap van provinciaal belang:

- Nieuwe Hollandse Waterlinie

Dragende structuren in de regio zijn:

- De oeverwallen en stroomruggen;
- De dijken;
- De verdedigingswerken;
- De grienden en eendekooien;
- De open komgebieden

De ontwikkelingsstrategie van dit gebied luidt:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Nieuwe Hollandse Waterlinie", mede in relatie tot het routeontwerp A27.;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap "Land van Heusden en Altena".

#### II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het gebied grotendeels aangeduid op de laag Indicatieve Archeologische waarden met een hoge trefkans. In 4.10.1 van de toelichting is ingegaan op het aspect archeologie.

#### III Overige cultuurhistorische informatie Cultuur Historische Waardenkaart 2016

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet aangeduid met overige cultuurhistorische informatie. In deze laag is wel aangegeven dat de Eindsestraat/Gansoyen aangeduid is als lijn van zeer hoge historisch geografische waarde. Deze lijn betreft de Zeedijk tussen Werkendam en Drongelen.

Reeds in 1461 werd de dijk al vermeld als zeedijk en polderdijk tussen Werkendam en Drongelen. De dijk staat bekend als de Kornsche Dijk en heeft een belangrijke rol gespeeld in de herovering van land in de Biesbosch na de Sint-Elisabethsvloed in 1421. Door de aanleg van de dijk werd voorkomen dat meer land verloren ging. De voormalige zeekerende dijk heeft plaatselijk, zoals bij Dussen en Korn, bij Uppel en Schans nog haar dijkachtige karakter met steile taluds behouden. Met name aan de zuidelijke zijde is het profiel geërodeerd. Over vrijwel de gehele lengte is de dijk voorzien van een moderne verharding met asphalt. Ter plaatse van de Hoogstraat te Werkendam heeft het profiel zich door eeuwenlange bouwactiviteiten aanmerkelijk verbreed; ter hoogte van Schans, Uppel en Korn heeft de dijk een herkenbare opbouw; aan de zuidelijke zijde, tussen Dussen en Drongelen is plaatselijk alleen het tracé herkenbaar gebleven: hier is het dijklichaam sterk ingezakt.

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door het voorliggende initiatief niet worden aangetast.

#### *Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen: Waarde - Cultuurhistorie*

In het bestemmingsplan (geldend voor de planlocatie) heeft het plangebied de dubbelbestemming: 'Waarde – Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (ter plaatse van het plangebied de bestemming wonen en tuin), mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en duurzame ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch, aardkundig en landschappelijk oogpunt van waardevolle cultuurhistorische bebouwing en landschapselementen.

Op de verbeelding is het plangebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie waardevol gebied' en deels met 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie dijken'.

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie dijken', 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie waardevol gebied' en 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie aardkundige waarde' geldt dat het verboden is om een bodemingreep groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm uit te voeren of te laten uitvoeren of gronden op te hogen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

De vergunning wordt verleend als is gebleken dat het beoogde werk geen directe of indirecte gevolgen heeft welke leidt tot een verstoring van het in stand houden, het beheer, het onderhoud en duurzame ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch, aardkundig en landschappelijk oogpunt van waardevolle cultuurhistorische bebouwing en landschapselementen. Hierbij gelden de voorwaarden dat het initiatief de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet geschaad worden en dat er het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Het initiatief voorziet in het opvullen van het lint met vrijstaande bebouwing. De afstand tot de zijdelingse percelen is ruim en er is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de bestaande bebouwing bij het projecteren van de bebouwing. In het plan zal de bestaande woning behouden blijven. Het behoud van de bestaande schuren is niet mogelijk. De twee schuren op het terrein zijn in een te slechte staat om te behouden. Tevens is de functie van de schuren in de loop der tijd vervallen. Economisch is het niet haalbaar om de bestaande bebouwing aan te passen naar een functie waar behoefte aan is op het perceel.

Met de toevoeging van twee vrijstaande woningen wordt het bebouwingslint langs de Eindsestraat/Gansoyen opgevuld ter plaatse van de te slopen schuur. Hierdoor blijft het lint intact.

#### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.11 Ontploffbare oorlogsresten (OO)**

### *Vooronderzoek conventionele explosieven*

De gemeente Aalburg heeft een vooronderzoek conventionele explosieven laten uitvoeren voor het grondgebied van de gehele gemeente Aalburg. Aanleiding voor dit onderzoek was dat De Bergse Maas, de zuidgrens van de gemeente Aalburg, gedurende de periode 5 november 1944 - 5 mei 1945 de scheidslijn vormde tussen bevrijd en bezet gebied. Langs dit statisch front hebben zich in deze periode diverse oorlogshandelingen afgespeeld. Als gevolg van deze en andere oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen explosieven zijn achtergebleven.

Om inzicht te krijgen in de verwachting van eventuele aanwezigheid, de soort en verschijningsvorm van explosieven is dit vooronderzoek uitgevoerd.

In het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' van de gemeente Altena is een 'attentiegebied' opgenomen voor de gronden met een verhoogd risico

(aanduiding 'veiligheidszone - explosieven'). Hierbij is aangegeven dat bij planontwikkelingen waarbij bodemingrepen worden uitgevoerd het explosievenbeleid geldt. Bij een dergelijke ontwikkeling biedt de explosievenkaart en bijbehorende vooronderzoeksrapport inzicht of er sprake is van een verhoogd risico op het vinden van explosieven. Zoja dan kan nader onderzoek uitwijzen of er daadwerkelijk iets in de grond aanwezig is.

*Locatiegebonden Explosieven Inventarisatie (LEI)*

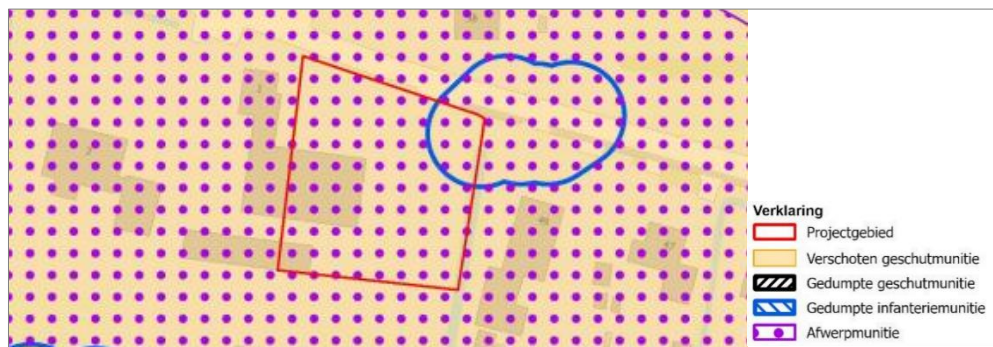
Uit raadpleging van de gemeentelijke Risicokaart is gebleken dat het plangebied zich binnen een op ontplofbare oorlogsresten (OO) verdacht gebied bevindt. Door de Gemeente Altena is in opdracht van de initiatiefnemers een Locatiegebonden Explosieven Inventarisatie (LEI) uitgevoerd. De LEI is als bijlage D bij de toelichting gevoegd.

Vanaf het najaar van 1944 kwam het projectgebied in de frontlinie terecht, toen de geallieerden optrokken tot aan de Bergsche Maas. De rivier vormde de scheiding tussen geallieerd en Duits gebied. Vanaf dit moment kwam het projectgebied binnen de schootsafstand van geallieerde artillerie, werd het regelmatig beschoten en is er met regelmaat gebombardeerd door geallieerde vliegtuigen.

*Mogelijk aan te treffen OO*

Zoals in de uitsnede hieronder te zien is, valt het projectgebied binnen een op verschoten geschutmunitie-, gedumpte infanteriemunitie- en afwerpmunitie verdacht gebied. Op basis van het historisch vooronderzoek is er, binnen het projectgebied, een verhoogde kans op het aantreffen van deze munitie. De te verwachten subsoorten en kalibers zijn:

- Diverse hoofdgroepen infanteriemunitie, waaronder hand- en geweergrenaten, klein kaliber munitie, munitie voor granaatwerpers en raketten (zoals Panzerschreck);
- Verschoten geschutmunitie van de kalibers 20 mm t/m 5.5 inch;
- Afwerpmunitie van de kalibers 250 lb. en 500 lb. (Libra Pounds, Britse gewichtmaat)



Uitsnede bodembelastingkaart projectgebied

*Verticale afbakening*

Voor de mogelijk aan te treffen verschoten geschutmunitie ter plaatse van het projectgebied wordt uitgegaan van een maximale diepteligging. De volgende maximale diepteligging per hoofdsort is vastgesteld:

Soort verdacht gebied:	Diepteligging in meters
Gedumpte infanteriemunitie	1.50 meter - maaiveld
Verschoten geschutmunitie	1.75 meter - maaiveld
Afwerpmunitie (250 lb. en 500 lb.)	Nader te bepalen. Sondeergegevens over bodemgesteldheid zijn niet bekend

Verticale afbakening van de verdachte gebieden ter plaatse van het projectgebied.

Bij elke LEI wordt ook de opsporingenkaart van de gemeente Altena geraadpleegd. Op deze



kaart worden de gebieden waar reeds opsporingsprojecten hebben plaatsgevonden bijgehouden. Zo kan er gecontroleerd worden of er in het verleden al onderzoek heeft plaatsgevonden en tot welke diepte de bodem is vrijgegeven. Binnen het projectgebied hebben nog geen opsporingen plaatsgevonden.

#### *Advies*

Op basis van de gemeentelijke bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten zijn delen van het projectgebied verdacht op gedumpte infanteriemunitie, verschoten geschutmunitie en afwerpmunitie. Een korte geografische vergelijking tussen het heden en de periode van de Tweede Wereldoorlog tonen enkele verschillen. Volgens het register van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de bebouwing ter plaatse gebouwd in 1948 en 1953. De aard van deze bouwwerkzaamheden zijn niet duidelijk. Mogelijk kunnen buiten de contouren van de destijds uitgevoerde bouwwerkzaamheden zich nog OO bevinden in de bodem. Het advies is dus om voorafgaand aan de geplande bouwwerkzaamheden de bodem nader te laten onderzoeken op de aanwezigheid van OO.

#### *Geplande sloopwerkzaamheden*

De sloopwerkzaamheden kunnen regulier uitgevoerd worden, mits gewaarborgd dat alleen de grond binnen de contouren, van wat redelijkerwijs kan worden aangenomen als de voormalige bouwput van de bestaande bebouwing, wordt geroerd. Binnen de voormalige bouwput kan worden aangenomen dat mogelijk aanwezige OO reeds zijn aangetroffen en verwijderd. Er wordt geadviseerd om de fundering van binnenuit naar de buitenzijde uit te voeren

#### *Geplande (nieuw)bouwwerkzaamheden*

Ter plaatse van de niet naoorlogs geroerde bodem wordt geadviseerd om mogelijk aan te treffen OO middels oppervlakedetectie op te sporen en te benaderen. Indien heiwerkzaamheden onderdeel zijn van de bouwwerkzaamheden, dan wordt geadviseerd ter plaatse van het heipalenplan nader diepte-detectieonderzoek uit te voeren. Hiermee wordt onderzocht of er mogelijk vliegtuigbommen diep in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Wanneer er niets wordt waargenomen worden de locaties vrijgegeven en kunnen de geplande werkzaamheden aanvangen.

#### *Vervolgonderzoek*

Vóór de aanvraag omgevingsvergunning zal middels een nader onderzoek OO aangetoond moeten zijn dat het aspect OO geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

#### *Conclusie*

De algemene aanduidingsregel Veiligheidszone-explosieven is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Vóór de aanvraag omgevingsvergunning zal middels een nader onderzoek OO aangetoond moeten zijn dat het aspect OO geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

## **4.12 Leidingen**

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

### 4.13 Beoordeling m.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

#### *Analyse*

Het planvoornemen behoort niet tot de in de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Gelet op de resultaten uit de in dit hoofdstuk opgenomen milieuanalyse, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige milieugevolgen heeft. Er is geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

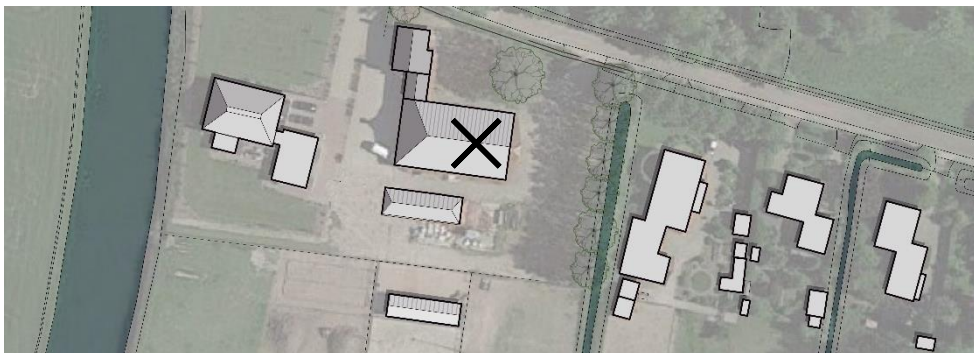
#### *Conclusie*

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

# 5 Planbeschrijving

## 5.1 Beoogde situatie

Het initiatief betreft de sloop van een grote schuur en het creëren van twee (extra) woonkavels. Op onderstaande tekening is aangegeven met een kruis welke bebouwing gesloopt zal worden. De te slopen bebouwing is in een te slechte staat om te behouden.



*Te slopen bebouwing.*



Beoogde situatie (maatvoering is indicatief)

De planlocatie ligt dicht bij de dorpsgrens van Drongelen. De brug ten westen van huisnummer 3 vormt een duidelijke overgang tussen buitengebied en het dorp. Doordat de eerste woning na de brug, huisnummer 3, ver van de weg ligt ontstaat een zachte overgang tussen dorp en buitengebied. Nummer 1 staat aan de splitsing van de Eindsestraat en de Achterstraat en staat relatief dicht op de weg waardoor er visueel een versmalling van het profiel ontstaat bij de entree van de kern. Vanaf huisnummer 1 start de lintbebouwing die in een typische dorpse sfeer, richting het oosten, het dorp in loopt. Het lint Eindsestraat/Gansoyen bestaat uit vrijstaande woningen op kavels met diverse afmetingen met ruime voortuinen.

Door het vervallen van de schuur in het plangebied ontstaat een grote ruimte in het lint. Door twee verschillende vrijstaande woningen toe te voegen wordt het lint weer opgevuld. In het lint is ook elders sprake van een mix van woningen uit diverse bouwjaren. Om de woningen optimaal in te passen verspringt de rooilijn en zijn de kavels verschillend van

breedte. De woningen zullen individueel ontwikkeld worden. Er is dus geen sprake van een projectmatige identieke invulling.

Door de woningen iets verder van de weg af te leggen wordt het uitzicht vanaf de woning aan Gansoyen 49 zo min mogelijk belemmerd.

## 5.2 Stedenbouwkundig plan

### 5.2.1 Omvang plan

#### *Kwantitatief*

De voorgestelde ontwikkeling op de planlocatie omvat de bouw van twee woningen.

#### *Functies*

De ontwikkeling heeft betrekking op de functie wonen. Aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten zijn in de regels mogelijk gemaakt. Op de percelen is eveneens het (mede) gebruik van de woningen en/of een bijhorend bouwwerk ten behoeve van huisvesting ten behoeve van mantelzorg mogelijk gemaakt.

#### *Planologisch*

De ontwikkeling is geprojecteerd buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan en is te realiseren in de bestemming Wonen, met uitzondering van een smalle strook aan de oostzijde die in het vigerende plan bestemd is als Tuin. Het initiatief bestaat daarmee uit het aanpassen van het bouwvlak en het verschuiven van de grens tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin.

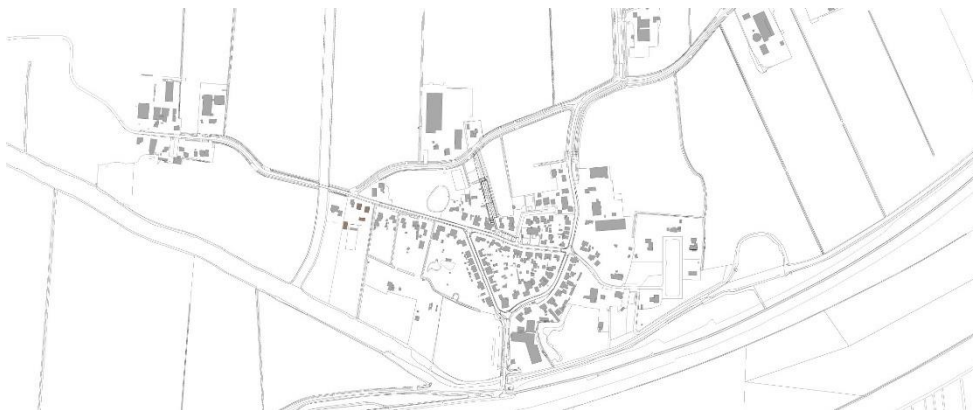
### 5.2.2 Analyse en uitgangspunten

#### *Opvullen van het lint*

Het plangebied maakt deel uit van het lint Eindsestraat/Gansoyen. Dit lint kent een korrel van vrijstaande woningen op kavels met diverse afmetingen met ruime voortuinen.

Door het vervallen van de schuren in het plangebied ontstaat een grote ruimte in het lint. Door twee verschillende vrijstaande woningen toe te voegen wordt het lint weer opgevuld. In het lint is ook elders sprake van een mix van woningen uit diverse bouwjaren. Om de woningen optimaal in te passen verspringt de rooilijn en zijn de kavels verschillend van breedte. De woningen zullen individueel ontwikkeld worden. Er is dus geen sprake van een projectmatige identieke invulling.

Op onderstaande tekening is te zien dat de toevoeging van de twee vrijstaande woningen goed in te passen is in de bebouwingsstructuur van Drongelen.



Bebouwingsstructuur Drongelen: lintbebouwing langs structuurdragende wegen.

Het plaatsen van vrijstaande bijgebouwen op het achterperceel draagt bij aan het creëren van een dorps invulling met een referentie naar het boerenerf. Op het achtererf zou de positionering van een mantelzorgvoorziening ruimtelijk bijdragen aan het gewenste beeld.

### **5.2.3 Ontsluiting en parkeren**

#### *Ontsluiting*

De woningen zullen zich oriënteren op de Eindsestraat/Gansoyen. De woningen zullen ook door de Eindsestraat/Gansoyen ontsloten worden.

#### *Verkeerstoename*

De ontwikkeling is kleinschalig en genereert geen grote aantallen verkeersbewegingen. Uitgaande van 2 woningen is er sprake van een rekenkundig maximum van 10 verkeersbewegingen per woning per dag. Dit betekent globaal 20 bewegingen op de Eindsestraat voor het planvoornemen. De capaciteit van de Eindsestraat is berekend op deze toename aan verkeersbewegingen.

#### *Parkeren*

De gemeente heeft parkeernormen vastgesteld op 15 december 2020 in de Nota Parkeernormen Altena.

Voor woningen zijn vaste parkeernormen opgesteld. De norm voor een vrijstaande woning is 2,5. In het plangebied zullen daarom 5 parkeerplaatsen ingepast moeten worden. ( $2 * 2,5 = 5$ ). Op de woonpercelen is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen in te passen.

# 6 Juridische planopzet

## 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Deze SVBP maakt deel uit van een set Standaarden en Regels die door het ministerie van VROM ontwikkeld is voor bestemmingsplannen en hebben betrekking op zowel de verschijningsvorm als de technische uitvoering van het plan. De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen.

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.
- In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels.
- In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

## 6.2 Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

### 6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

### 6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

#### *Artikel 3 Tuin*

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen, water en erven alsmede voor in- en uitritten bij woningen en parkeerplaatsen. Ondergeschikte bebouwing is toegestaan voor zover het een erker, balkon of luifel, betreft.

#### *Artikel 4 Wonen*

De gronden bestemd voor de realisatie van nieuwe woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. Binnen de woonfunctie is tevens de mogelijkheid opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

#### *Artikel 5 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).

#### *Artikel 6 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).

### **6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

#### *Artikel 7 Anti-dubbelregel*

Het artikel 'Anti-dubbelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

#### *Artikel 8 Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. In dit artikel zijn onder andere bepalingen opgenomen met betrekking tot bestaande maatvoeringen en parkeergelegenheid.

#### *Artikel 9 Algemene gebruiksregels*

Een aantal vormen van gebruik wordt in het algemeen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Welke dat zijn en hoe hiermee omgegaan wordt, staat opgenomen in dit artikel.

#### *Artikel 10 Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel wordt ingegaan op het verhoogd risico op het vinden van niet-ontpofte explosieven en op de vrijwaringszone langs de watergang.

#### *Artikel 11 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Voor binnenplanse afwijkingen geldt de reguliere Wabo-procedure

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen met betrekking tot het afwijken van de bestemmingsregels om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied toe te staan.

*Artikel 12 Overige regels*

In dit artikel is onder andere de regel opgenomen dat in het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, het belang van de dubbelbestemming voor gaat.

**6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel**

In dit hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregel opgenomen.

*Artikel 13 Overgangsrecht*

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

*Artikel 14 Slotregel*

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.



# 7 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

## 7.1 Financiële haalbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. Deze kosten van deze planontwikkeling zijn hierdoor verzekerd, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

## 7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

### 7.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemers een omgevingsdialoog geïnitieerd. Omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en hebben de gelegenheid gekregen om hun opmerkingen op het plan kenbaar te maken. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen bij deze toelichting als bijlage F.

Er zijn bij de omgevingsdialoog drie reacties ontvangen. Er zijn geen omwonenden die aangegeven hebben dat ze bezwaar hebben tegen het initiatief. Er zijn twee (informerende) vragen ontvangen die betrekking hadden op de bomenrij aan de oostzijde van het plangebied en op de beoogde nokhoogte. Deze vragen zijn in het verslag beantwoord. Uit de reactie van één van de respondenten op de antwoorden is een zorg uitgesproken over de maximale goot en bouwhoogte van de woningen. Deze reactie heeft aanleiding gegeven om de goot en bouwhoogte van de woningen in het plan aan te passen. De maximale goot- en bouwhoogte is aangepast naar een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

De ontvangen reactie hebben aanleiding gegeven om het plan aan te passen. Deze aanpassing is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

### 7.2.3 Zienswijzen

Vanaf 15 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Drongelen, Eindsestraat ong.” voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

In de “Nota van zienswijzen en vooroverleg, Ontwerp bestemmingsplan “Drongelen, Eindsestraat ong.”” staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze nota is als bijlage G opgenomen bij deze toelichting.

Omdat voor dit bestemmingplan geen voorontwerp ter inzage heeft gelegen, zijn ook de

vooroverlegreacties in deze nota opgenomen.

#### *Ontvangen reacties*

In de periode van terinzagelegging zijn er 2 vooroverlegreacties en geen zienswijzen ontvangen.

#### Vooroverlegreacties:

1. Waterschap rivierenland
2. Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Waterschap Rivierenland geeft aan dat

1. De Keur en het waterbeheerprogramma beide niet genoemd worden in de waterparagraaf.
2. Het plangebied uit de waterparagraaf niet overeenkomt met het plangebied van de inleiding en verbeelding.
3. De peilgebieden ontbreken in de beschrijving.
4. In de waterparagraaf niet wordt toegelicht hoe het regenwater verwerkt zal worden. Graag wil het waterschap dit uitgewerkt terugzien, rekening houdend met de voorkeursvolgorde van het waterschap: hergebruiken, bergen, afvoeren

De vooroverlegreactie van het Waterschap rivierenland hebben aanleiding gegeven om de toelichting aan te vullen. Het waterschap is akkoord om de reactie als ambtshalve wijziging op te nemen.

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant geeft aan dat er geen aandachtspunten zijn.

#### *Ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen komen voort uit een vooroverlegreactie en uit een tussentijdse beleidswijziging. Het waterschap is akkoord om de reactie als ambtshalve wijziging op te nemen. De beleidswijziging betreft het vaststellen van het parapluplan 'ontplofbare oorlogsresten', waaruit een bepaling wordt overgenomen. Het bestemmingsplan is dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder zijn de wijzigingen opgenomen:

1. Artikel 10.1 uit het bestemmingsplan is aangevuld met een verwijzing naar het parapluplan 'ontplofbare oorlogsresten'
2. De waterparagraaf in de toelichting is aangepast waarbij de volgende onderdelen zijn opgenomen:
  - De Keur en het waterbeheerprogramma zijn opgenomen in de beschrijving.
  - Het plangebied uit de waterparagraaf is aangepast naar het correcte plangebied.
  - De peilgebieden zijn beschreven.
  - Er is een toelichting opgenomen over de verwerking van regenwater, rekening houdend met de voorkeursvolgorde van het waterschap: hergebruiken, bergen, afvoeren.

#### **7.2.4 Vaststelling**

Het bestemmingsplan zal op 26 maart 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Altena.

#### **7.2.5 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.