

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Ruiterhof, naast 48 te Genderen

Gemeente Altena

15 februari 2023

PartnersRO

Ceresstraat 13

4811 CA Breda

www.partnersro.nl

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	BESTAANDE SITUATIE	5
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.3	AFWIJKING	6
3	BELEIDSKADER	7
3.1	RIJKSBELEID	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID	8
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	10
4	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELINGEN	12
4.2	WATER	12
4.3	NATUUR	13
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	14
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	14
4.6	LUCHTKWALITEIT	15
4.7	BODEMKWALITEIT	15
4.8	GELUID	16
4.9	ARCHEOLOGIE	16
4.10	CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	17
4.11	KABELS EN LEIDINGEN	18
4.12	PARKEREN	18
5	UITVOERBAARHEID	19
5.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	19
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek
- Notitie geluidbelasting vanwege wegverkeer
- Parkeeronderzoek
- Verslag omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Altena is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van twee twee-onder-één-kap-woningen op het perceel naast Ruitershof 48 te Genderen. Deze realisatie past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden wordt er gewerkt met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering van de haalbaarheid van de bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

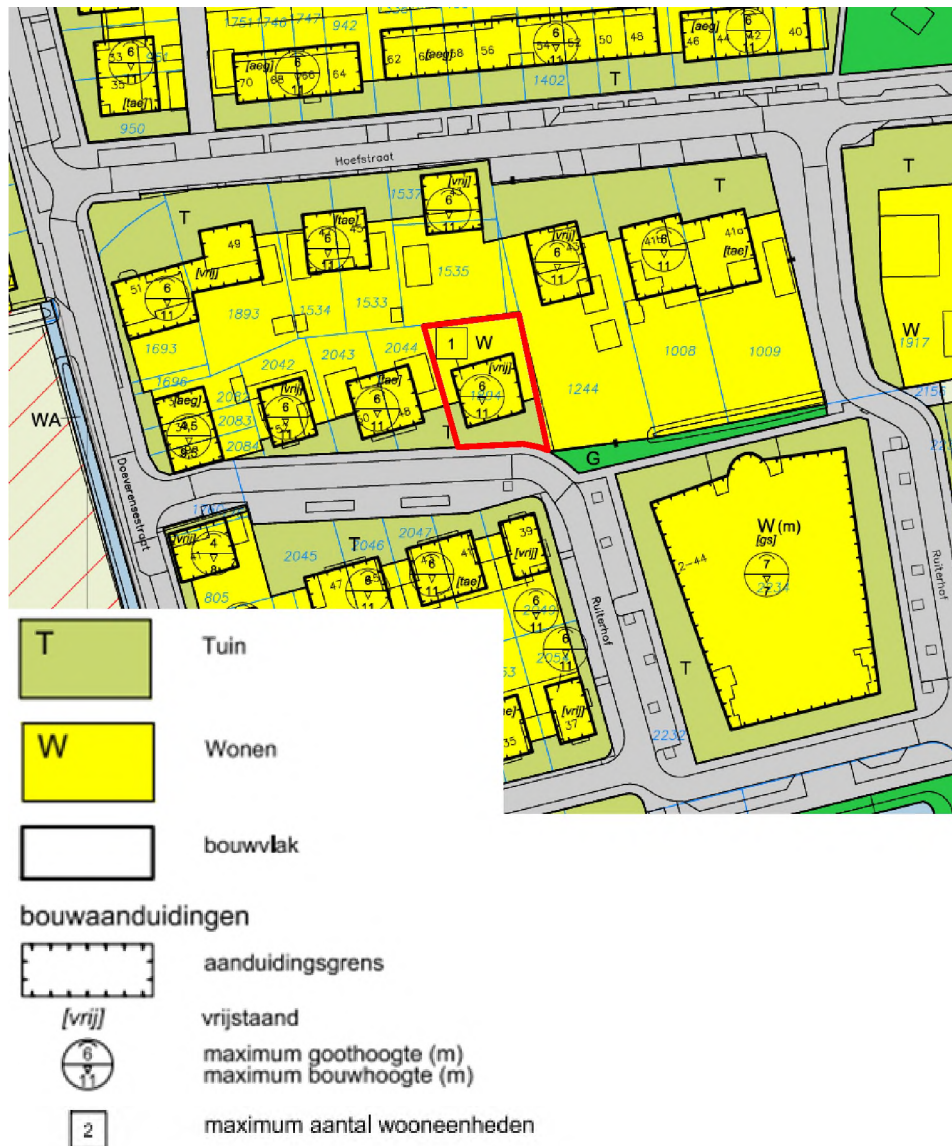
Het plangebied ligt aan de Ruitershof te Genderen tussen huisnummer 44 en 48, op dit moment is dit perceel onbebouwd. Dit perceel is kadastraal bekend als ABG00-D-2409. En heeft een oppervlakte van 494 m².



Figuur 1.1. Locatie perceel Ruitershof te Genderen (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Genderen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 oktober 2018 door de voormalige gemeente Aalburg. Voor het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn een bouwvlak en de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan. Voor deze woning zijn een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 11 meter.



Figuur 1.2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Genderen met aanduiding van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen' (hierna Sectorplan). Met het Sectorplan zijn diverse beleidsaspecten en juridische regelingen samengevoegd en in één plan geregeld voor de gehele gemeente. Dit bestemmingsplan bevat dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen en wordt jaarlijks herzien.

Voor het noordoostelijke deel van het perceel is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', met gebiedsaanduiding 'overige zone- specifieke vorm van waarde – archeologie hoge verwachting 1' van toepassing (voor een nadere aanduiding en toelichting zie paragraaf 4.9). Daarnaast gelden algemene beleidsregels (voor een nadere toelichting zie paragraaf 3.3) en is een veiligheidszone explosieven (voor een nadere toelichting zie paragraaf 4.10) van toepassing. Het Sectorplan blijft onverminderd van kracht.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de huidige en de toekomstige situatie aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de verschillende omgevingsaspecten belicht zijnde vormvrije m.e.r.-beoordeling, water, natuur, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, lucht, bodem, archeologie, explosieven en kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de motivering van de afwijking.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel naast Ruiterhof 48 ligt in het zuidwesten van Genderen en is onbebouwd.

Het perceel ligt in een woongebied, grenst aan drie woonpercelen en wordt van de rijbaan gescheiden door een voetpad.



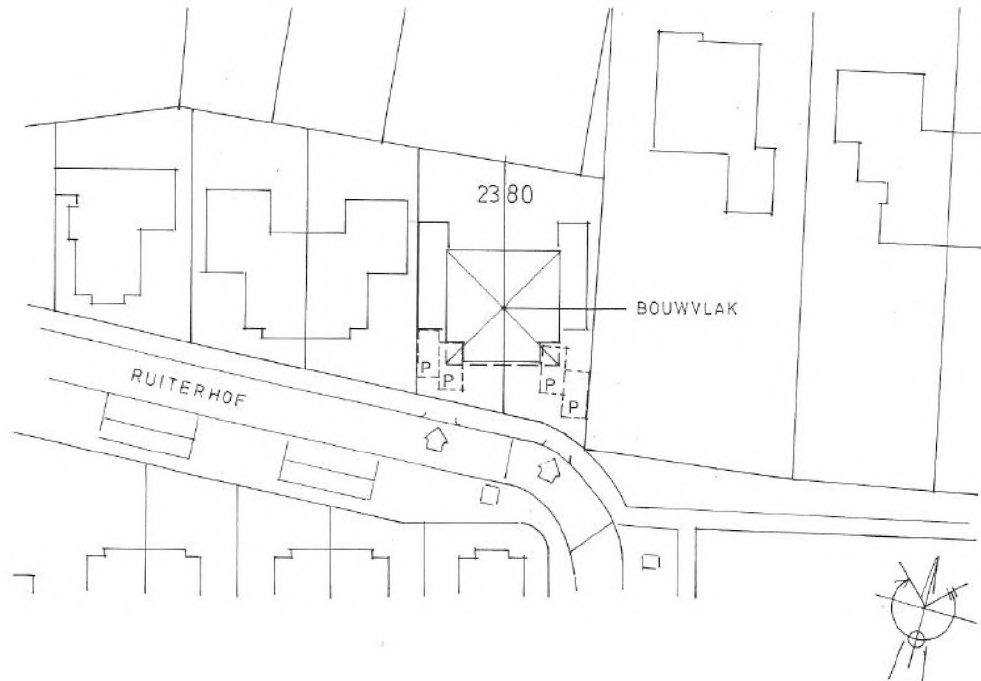
Figuur 2.1. Perceel naast Ruiterhof 48 (bron: Google Maps)



Figuur 2.2. Luchtfoto bestaande situatie (bron: www.kadastralekaart.com)

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar van dit perceel wil twee twee-onder-één-kapwoningen realiseren in plaats van een vrijstaande woning. Het bouwvlak blijft hierbij ongewijzigd. Ook zullen de woningen voldoen aan de maximum toegestane goot- en bouwhoogte. Beide woningen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein.



Figuur 2.3. Toekomstige situatie

De aanbouwen aan de woningen passen binnen de maximale maatvoering die hiervoor is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Genderen'.

2.3 Afwijking

De nieuwe woningen zijn in strijd met het bestemmingsplan 'Genderen'. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning en bevat geen afwijkingsbevoegdheid om de genoemde strijdigheid op te heffen. Hiervoor zal een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan worden gevolgd, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Projectlocatie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten.

De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR waren geformuleerd. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro is nog van toepassing tot de Omgevingswet in werking treedt. De regels uit het Barro komen straks terug in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Er zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing op het besluitgebied. Het planvoornemen raakt derhalve geen rijksbelangen en is in lijn met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft de bouw van één extra woning op een perceel waar al woningbouw is toegestaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Dit is gedaan vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2023. In de omgevingsvisie staat welke richting de provincie op wilt met Brabant en geeft hiermee handvaten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat provinciale ambities die de komende jaren het belangrijkst zijn voor de fysieke leefomgeving. Volgens de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame milieukwaliteit centraal. De omgevingsvisie van Brabant voegt ambitie toe aan vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatbestendig Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. Bij ingrijpende veranderingen geeft de visie richting aan deze opgaven. Daarnaast laat de omgevingsvisie nieuwe manieren zien waarop de provincie met stakeholders wil werken aan milieuvraagstukken en welke waarden daarbij cruciaal zijn. Deze visie wordt de komende jaren verder uitgewerkt in verschillende plannen. Inmiddels is ook een tussentijdse milieuverordening aangenomen, die hieronder zal worden besproken.

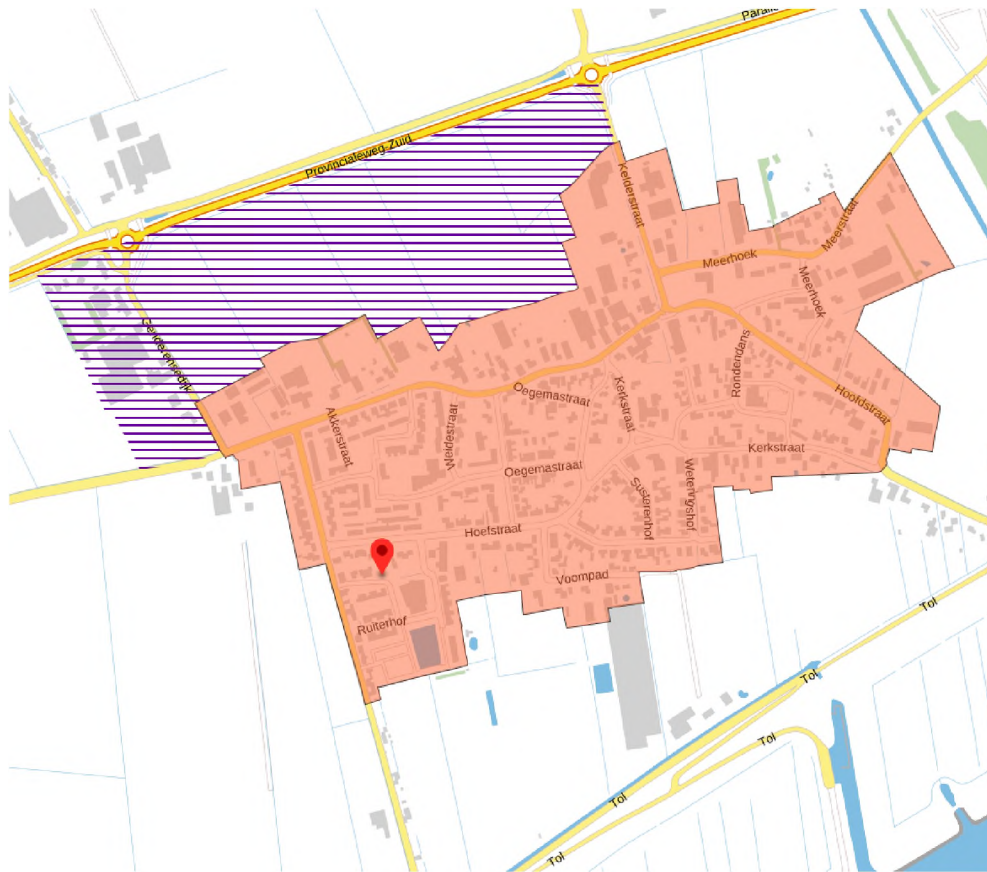
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 15 april 2022 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Genderen is aangewezen als landelijke kern binnen het 'Stedelijk gebied'. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.



Figuur 3.1. Kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed met aanduiding van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 (ontwerp) Omgevingsvisie Altena 2040

In de zomer van 2022 heeft de gemeente Altena de 'Omgevingsvisie Altena 2040' gepubliceerd. De rode draad in de omgevingsvisie is duurzame ontwikkeling.

Genderen bevindt zich in één van de kleinere kernen van de gemeente Altena. Voor deze kleinere kernen is een toekomstperspectief geschreven

- Op peil houden voldoende voorzieningen in de omgeving
- Netwerk van dorpen creëren
- Inbreiding; (groene)waarden behouden, dit zorgt voor een gezonde leefomgeving
- Uitbreiding; passend binnen de aanwezige kwaliteiten en waarden van de kernen
- Verduurzamen van de wijk.
- Meer groen en ruimte voor water

3.3.2 Structuurvisie land van Heusden en Altena

Op 2 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart vastgesteld.

De gemeente streeft naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. Ze staan echter ook op het standpunt dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied en heeft geen invloed op de leefbaarheid en de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kern Genderen.



Figuur 4.1. Uitsnede uit de structuurvisiekaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.3.3 Conclusie

De bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen aan de Ruitershof in Genderen, die door middel van afwijking mogelijk wordt gemaakt, past binnen het geldende beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

Eén van de onderdelen in bijlage D is "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Bij de bouw van één extra woning is geen sprake van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is derhalve niet nodig.

4.2 Water

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd. Eerder is er binnen het plangebied op dit perceel gerekend met een vrijstaande woning. Hiervoor in de plaats komt nu een blok met twee twee-onder-één-kap-woningen. De impact hiervan ten aanzien van de toename van het verhard oppervlak is minimaal. Daarnaast is er binnen het plangebied een overcompensatie gerealiseerd waardoor watercompensatie niet aan de orde is.

Rioleringsstelsel

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding bij nieuwbouw een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater (HWA), wat valt op daken en terreinverhardingen, zoveel mogelijk in het gebied wordt opgevangen en geïnfiltreerd.

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woning wordt op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel aangesloten.

Kwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die zijn voorzien van een keurmerk.

4.3 Natuur

De Wet natuurbescherming beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en planten niet mogen worden geplukt, uitgestoken of verzameld (algemene verbodsbepalingen).

Het initiatief betreft de bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen op een bestaand bouwperceel. Niet aannemelijk is dat hierdoor beschermde dier- of plantensoorten zullen worden verstoord. Er is dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van (nader) onderzoek. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

Algemene zorgplicht

Tijdens bouwwerkzaamheden aanwezige dieren dienen gelegenheid te krijgen om veilig weg te komen. Indien dieren niet zelfstandig het werkterrein kunnen verlaten, dienen deze zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten de ingreep.

Gelet op het feit dat alle broedende inheemse vogels en hun nesten wettelijk beschermd zijn is het van belang tijdens de broedperiode geen werkzaamheden uit te voeren) die leiden tot verstoring van het broedgedrag van betreffende vogelsoort(en). Voor het verwijderen van gebouwen en vegetatie geldt dat een overtreding is te voorkomen door:

- de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grotweg half maart tot en met augustus) uit te voeren.
- voor het broedseizoen de gelegenheid tot nestelen (vegetatie en gebouwen) te verwijderen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Nederlands Natuurnetwerk of een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals de toename van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof.

Externe effecten als toename van geluid, trilling of licht als gevolg van het beoogde plan zijn, gezien de afstand tot het nabijgelegen onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (± 750 m) en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ($\pm 3,7$ km) in combinatie met de aard van de plannen (woningbouw) niet te verwachten.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de overbelaste situatie in Nederland en het effectbereik niet op voorhand uit te sluiten. Voor de aanlegfase (sloop en bouwwerkzaamheden) kan worden aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden. De stikstofemissie in de gebruiksfase (dus na de realisatie van het voornemen) is daarmee bepalend.

De woningen worden gasloos gebouwd. Relevante stikstofbronnen zijn in dat geval beperkt tot de extra stikstofemissie vanwege de verkeersgeneratie die door het voornemen ontstaat.

Negatieve effecten kunnen gezien de beperkte omvang van de emissie en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Deze richtafstanden zijn gerelateerd aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het initiatief betreft de bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen op een bestaand bouwperceel. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig die een beperking opleveren voor het beoogde (reeds toegestane) gebruik. De gebruiksmogelijkheden op het perceel worden niet gewijzigd en hebben geen gevolgen voor de woningen in de directe omgeving.

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. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en 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.

Er vinden op het bestaande perceel en in de directe omgeving daarvan geen risicovolle activiteiten plaats (bedrijvigheid of vervoer). Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde bouw van de twee twee-onder-één-kapwoningen.

4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van twee twee-onder-één-kapwoningen in plaats van één vrijstaande woning. Het initiatief draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het plan.

4.7 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

In juli 2022 is door Lankelma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage daarvan is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Door middel van het bodemonderzoek is de milieuhygiënisch kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Op basis van de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de nieuwbouw van twee twee-onder-één-kapwoningen op de beoogde locatie.

4.8 Geluid

Voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een separate notitie (zie bijlage).

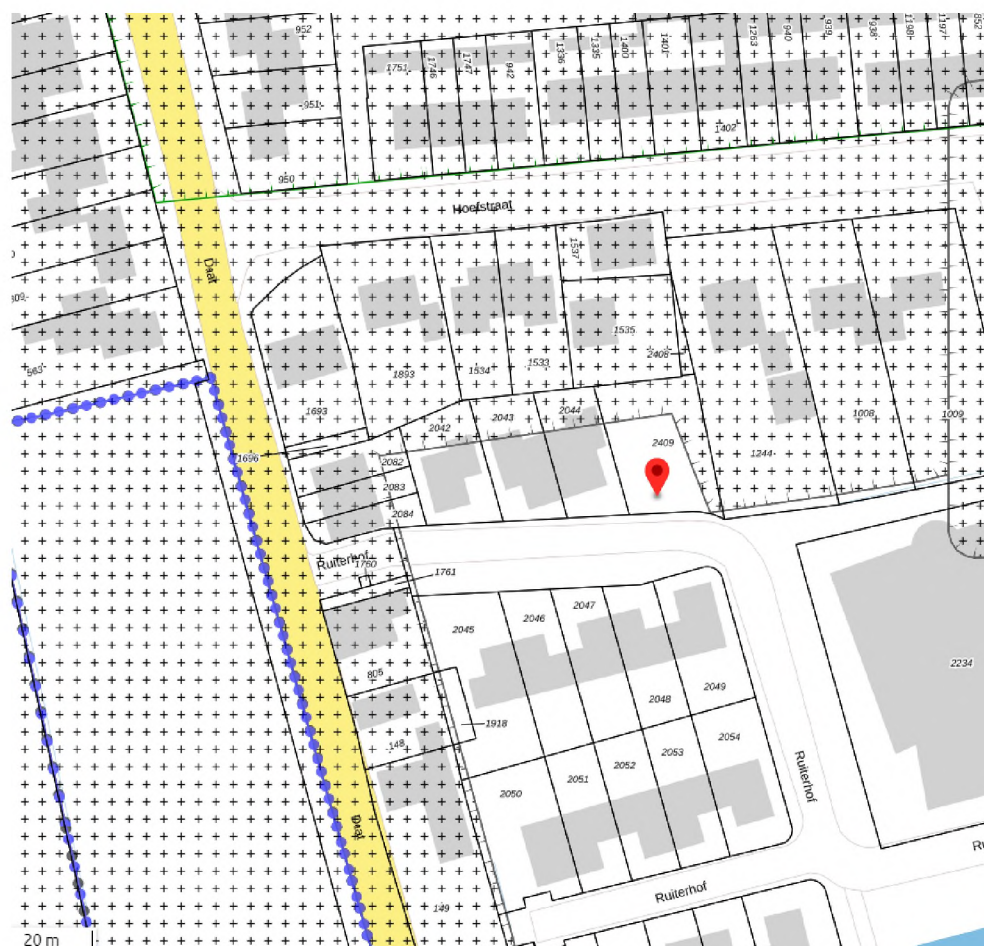
De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen bedraagt ten hoogste 53 dB. Omdat het plangebied zich in een 30 km/h zone bevindt, is de Wet geluidhinder niet van toepassing en kan voor deze wegen geen hogere waarde worden verleend.

Ingevolge het Bouwbesluit 2012 dient de geluidwering van de uitwendige scheidsconstructies van woningen minimaal 20 dB te bedragen. In onderhavige situatie dient te worden opgemerkt dat, nu er geen hogere gecumuleerde geluidbelasting optreedt dan 53 dB, de binnenwaarde vanwege het wegverkeer nimmer meer zal bedragen dan 33 dB (de eis uit het Bouwbesluit voor gezoneerde wegen).

4.9 Archeologie

Het gemeentelijk archeologiebeleid is door de gemeente Aalburg juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (Sectorplan). Door middel van aanduidingen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende archeologische waarden. In de planregels van het Sectorplan zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de (verwachte) archeologische en cultuurhistorische waarden.

Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als 'overige zone- specifieke vorm van waarde – archeologie hoge verwachting 1'. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld is binnen de aanduiding een omgevingsvergunning vereist.



Figuur 5.1 Uitsnede dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Aangezien geen sprake is van een bodemingreep groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld in het noordoosten van het perceel, is er geen omgevingsvergunning nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de bouw van de twee-onder-één-kapwoningen.

4.10 Conventionele explosieven

De Bergsche Maas, de zuidgrens van de gemeente Aalburg, vormde gedurende de periode 5 november 1944 - 5 mei 1945 de scheidslijn tussen bevrijd en bezet gebied. Langs dit statisch front hebben zich in deze periode diverse oorlogshandelingen afgespeeld. Het grondgebied van de voormalige gemeente Aalburg was in handen van de Duitse bezetter, kende een omvangrijke Duitse militaire aanwezigheid en was bijgevolg doelwit van diverse geallieerde luchtaanvallen en artilleriebeschietingen.

Om deze reden heeft de voormalige gemeente Aalburg in 2013 een vooronderzoek naar Conventionele Explosieven uit laten voeren voor de gehele gemeente. Het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangemerkt als gebied dat is verdacht op afwerpmunitie en geschutmunitie, en is om deze reden in het Sectorplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - explosieven'.

In risicogebieden zijn bodemroerende werkzaamheden tot maximaal 100 m³ gevrijwaard van detectie- en benaderonderzoek voor wat betreft explosieven. De som van de fundatiewerkzaamheden mag niet groter zijn dan 100 m³ onder maaiveld. Indien de som van de fundatiewerkzaamheden groter is dan 100 m³ onder maaiveld, wordt geadviseerd nader explosievenonderzoek uit te voeren.

Het woongebied aan de Ruitershof is van recente datum. Het is niet aannemelijk dat ter plaatse munitie in de ondergrond aanwezig is. Ook worden er geen fundatiewerkzaamheden groter dan 100 m³ onder maaiveld uitgevoerd. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Kabels en leidingen

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

4.12 Parkeren

Ingevolge het gemeentelijk beleid dient bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen per woning 2,5 parkeerplaats te worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied worden per woning op eigen terrein 2 parkeerplaatsen aangelegd. De ervaring in is dat deze parkeervoorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van een voertuig, maar bijvoorbeeld als opslagruimte. Het gevolg is dat auto's toch regelmatig op de openbare weg staan. Bij de toetsing houdt de gemeente daar rekening mee. In het gemeentelijk parkeerbeleid is aangegeven dat een dubbele oprit slechts mag worden gerekend als 1,7 parkeerplaats. Dit betekent dat in de openbare ruimte een oplossing moet worden gezocht voor het stallen van 2 auto's (2,5-1,7 x 2, afgerond).

Om te beoordelen of deze ruimte beschikbaar is, is het gebruik van de parkeerplaatsen in een straal van 150 meter vanaf het plangebied in beeld gebracht. De resultaten van dit parkeeronderzoek zijn opgenomen in de bijlage.

Op een doordeweekse avond (het drukste moment in een woonwijk) waren 42 van de 64 beschikbare parkeerplaatsen in gebruik. Hiermee is aangetoond dat in de directe omgeving van het plangebied kan worden voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van de bouw van de twee twee-onder-één-kapwoningen. Op alle onderzochte momenten waren in de directe nabijheid van het plangebied, aan de Ruitershof zelf, parkeerplaatsen vrij. Hiermee is aangetoond dat de toenemende parkeervraag nauwelijks gevolgen heeft voor de directe omgeving van het plangebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsdialoog is het gesprek dat de initiatiefnemer voert met de omgeving en bestaat uit het overleg dat tussen de initiatiefnemer en de omgeving over het plan is gevoerd.

In maart 2022 zijn de directe omwonenden en aangrenzende eigenaren persoonlijk geïnformeerd door de initiatiefnemer. Hij heeft daarbij de voorgenomen bouwplannen besproken. De direct omwonenden hebben na de toelichting aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. In de bijlage is een beknopt verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.