



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING **REYGERBOSLAAN 1, GIESSEN**

14 juli 2023

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING REYGERBOSLAAN 1, GIESSEN

Datum	14 juli 2023
In opdracht van	Jan Bouwmanagement

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerende beheersverordeningen	7
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER	10
2.1 Nationaal beleid.....	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid.....	13
3. BESCHRIJVING VAN HET Project.....	15
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	15
3.2 De beoogde ontwikkeling	16
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
4.1 Water	19
4.2 Milieuzonering	21
4.3 Geurhinder	22
4.4 Geluid.....	23
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Bodem	25
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.9 Ecologie	27
4.10 Duurzaamheid.....	28
4.11 Verkeersaspecten.....	28
4.12 Technische infrastructuur	29
4.13 Besluit m.e.r.	29
5. Uitvoerbaarheid	30
5.1 Financiële haalbaarheid	30
5.2 Vooroverleg.....	30
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30
6. Conclusie	31

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Reygerboslaan 1 te Giessen is de openbare kleuterschool De Gonzende Korf gehuisvest geweest. Omdat deze school is opgegaan in de brede school De Parel, wordt het gebouw niet meer voor onderwijsdoeleinden gebruikt. Dit biedt de mogelijkheid om het perceel te herontwikkelen ten behoeve van de woonfunctie. Het voormalige schoolgebouw wordt daarbij getransformeerd tot een appartementencomplex bestaande uit 12 wooneenheden. De gemeente Altena heeft aangegeven in principe medewerking aan deze ontwikkeling te willen verlenen.

Op grond van de geldende beheersverordening “Altena” is het niet toegestaan om de beoogde wooneenheden te realiseren, zodat van beheersverordening afgeweken dient te worden. Dit kan met gebruikmaking van de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Hiertoe is het noodzakelijk om een wijzigingsplan op te stellen; dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied betreft het perceel Reygerboslaan 1, dat zich centraal in het dorp Giessen bevindt. Het perceel staat kadastraal bekend als Woudrichem, sectie H, nummer 4261. Het betreft hier een voormalige onderwijslocatie die tot voor kort voor tijdelijke bewoning werd gebruikt. De directe omgeving van het projectgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de woonfunctie, al zijn in de ruimere omgeving ook enkele detailhandels- en maatschappelijke voorzieningen aanwezig.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied in Giessen (links) en directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerende beheersverordeningen*

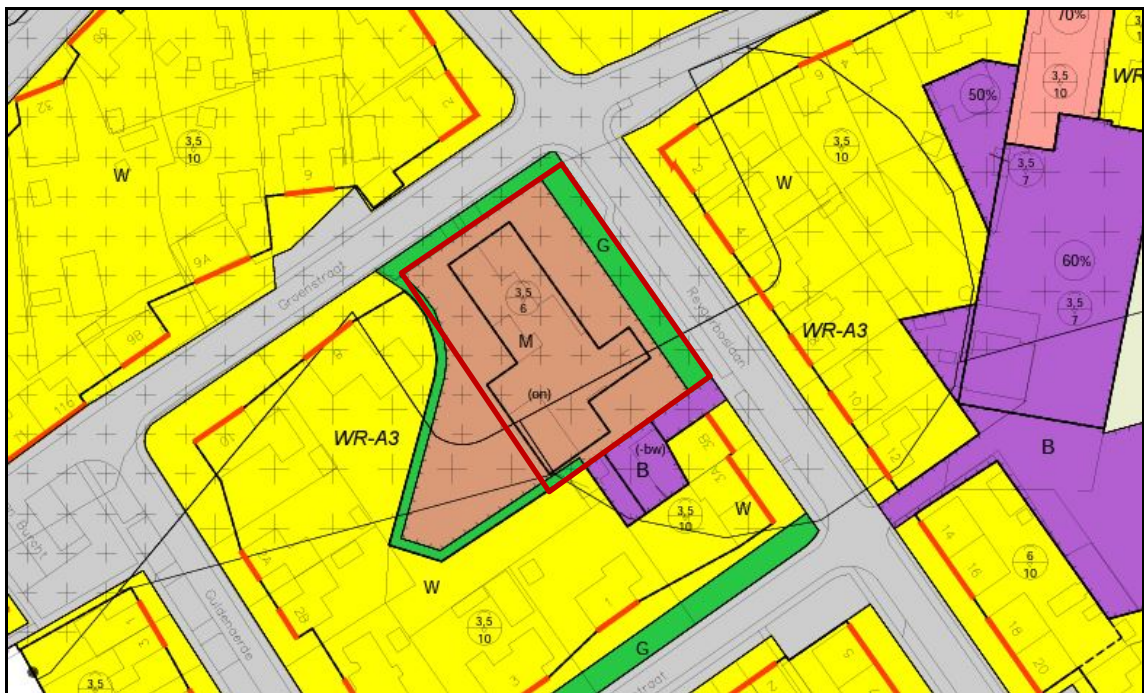
Ter plaatse van het projectgebied geldt momenteel de beheersverordening “Altena”. Deze is op 22 september 2020 door de gemeenteraad van Altena vastgesteld. Het projectgebied maakt in deze beheersverordening onderdeel uit van besluitvlak 3 “Giessen-Rijswijk 2013”, waarmee de regels en verbeelding van de op 6 oktober 2013 vastgestelde beheersverordening “Giessen-Rijswijk 2013” van toepassing zijn verklaard.

Uit onderstaande afbeelding blijkt, dat het projectgebied in de beheersverordening “Giessen-Rijswijk 2013” overwegend is voorzien van de bestemming “Maatschappelijk” en de

functieaanduiding 'onderwijs'. Daarmee zijn de gronden uitsluitend bestemd voor onderwijsinstellingen, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan ondergeschikte kantoren, parkeer-, groen-, waterhuishoudkundige- en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij dit vlak voor 100% bebouwd mag worden. De goot- en bouwhoogte van gebouwen is gemaximeerd op respectievelijk 3,5 en 6 meter.

Aan de zijde van de Reygerboslaan is een smalle strook van het projectgebied voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn daarmee onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsook daarbij behorende parkeer-, nuts- en speelvoorzieningen. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht, waarbij de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt. Alleen voor palen, masten en plastische kunstwerken geldt een afwijkende hoogte van 6 meter.

Het gehele projectgebied is ook voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Met deze dubbelbestemming worden eventuele in de bodem aanwezige archeologische waarden beschermd. Dit betekent, het uitvoeren van bepaalde bodemversturende werkzaamheden alleen zijn toegestaan nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft afgegeven. Hierbij dient met een onderzoek aangetoond te zijn dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze niet onevenredig worden geschaad.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding beheersverordening "Giessen-Rijswijk 2013" (projectgebied rood omkaderd).

Ter plaatse van het projectgebied zijn ook de volgende ruimtelijke plannen van kracht:

- Paraplubestemmingsplan wonen (vastgesteld op 19 november 2019).
- Facetbeheersverordening beleidsharmonisatie (vastgesteld op 20 december 2022).

Aangezien deze ruimtelijke plannen niet tot inhoudelijke wijzigingen op de hiervoor genoemde beheersverordeningen leiden, wordt niet nader op deze ruimtelijke plannen ingegaan.

Beoogde ontwikkeling versus vigerend juridisch-planologisch kader

Op grond van de geldende bestemmingen is de beoogde transformatie van het voormalig schoolgebouw naar appartementencomplex niet toegestaan. Immers is de woonfunctie binnen de geldende bestemmingen niet toegestaan en is het niet mogelijk om gebouwen voor deze functie op te richten. Daarnaast voldoet het beoogde appartementencomplex niet aan de gestelde maximale goot- en bouwhoogte en wordt het complex gedeeltelijk buiten het bouwvlak gepositioneerd. De van toepassing zijnde beheersverordeningen bevatten geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan realisatie van het beoogde appartementencomplex mogelijk is.

1.4 *Procedure*

Omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader is afwijking hiervan noodzakelijk om tot realisatie over te kunnen gaan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt een dergelijke afwijking aangemerkt als aanvraag om een omgevingsvergunning. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Afwijking is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw wordt gelijktijdig ingediend, waardoor sprake is van een gecombineerde procedure. Zodra de vergunning onherroepelijk is kan dan worden gestart met de werkzaamheden.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Giessen en in het bijzonder die voor dit project.

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- 1) ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2) verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- 3) sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- 4) toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Doorwerking projectgebied

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied in totaal 12 woningen te kunnen realiseren. Het betreft hier een lokale ontwikkeling die plaatsvindt in de bebouwde kom van Giessen. De beoogde woningbouwontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand dorpsgebied. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de opgave 3 van de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast geldt, dat toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 van het Bro wordt dit omschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling.

Doorwerking projectgebied

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 12 wooneenheden, waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er dient aangetoond te worden dat sprake is van

een behoefte aan de nieuwe ontwikkeling. De realisatie van 12 gestapelde wooneenheden sluit aan bij de woningbehoefte van de gemeente Altena en regio (zie § 2.2 en § 2.3). Op basis van regionale prognoses en regionale afspraken (zie ook § 2.2) geldt dat de komende tien jaar de gemeente en regio een grote woningbouwopgave staat te wachten. Een deel van deze woningbouwopgave dient volgens de structuurvisie van de gemeente te landen binnen het bestaand dorpsgebied. De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 *Provinciaal en regionaal beleid*

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze visie bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt, zoals de provinciale verordening.

De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De rode draad wordt gevormd door het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap. Brabant wil het contrastrijke landschap herkenbaar houden en verder versterken. Om dit te realiseren wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is op visiekaart aangemerkt als ‘kernen in het landelijk gebied’. Het beleid van de provincie is hier gericht op het behoud van vitale kernen, waarbij ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht zijn op de eigen behoefte. De leefbaarheid en het op peil houden van het voorzieningenniveau zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. Gezocht moet worden naar de mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van 12 wooneenheden op de plek van een voormalige onderwijslocatie. Uit § 2.3 blijkt, dat in de kern Giessen behoefte is aan de beoogde woningen. Daarmee wordt ook een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het dorp en aan het op peil houden van het voorzieningenniveau. Geconcludeerd wordt, dat de beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale Omgevingsvisie.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en deze is in werking getreden op 5 november 2019. De opgenomen regels hebben betrekking op de fysieke leefomgeving: ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening vervangt daarmee diverse andere provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte. Inmiddels is deze Interim Omgevingsverordening diverse keren geactualiseerd; de meest recente versie dateert van 21 maart 2023.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Wel zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De regels van de voorheen geldende Verordening ruimte zijn deels opgenomen in hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening (rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven) en deels in hoofdstuk 3 (instructieregels voor gemeenten).

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied wordt ook in de Verordening aangemerkt als stedelijk gebied'. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

De beoogde ontwikkeling van 12 woningen betreft een transformatieproject, dat bijdraagt aan de wens om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten. Omdat voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie §2.1), wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

Regionale Woondeal Tilburg/Breda (Woondeal SRBT-regio)

In maart 2023 hebben de provincie Noord-Brabant, 56 gemeenten, 38 woningcorporaties en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hun handtekening gezet onder vier regionale woondeals. De ondertekenaars zetten hiermee de schouders onder de grote opgave om tot en met 2030 ruim 130.000 woningen te bouwen in de provincie. In deze vier regionale woondeals is concreet vastgelegd hoeveel woningen er bij komen in iedere regio en gemeente.

De gemeente Altena maakt onderdeel uit van de regionale Woondeal regio Tilburg/Breda (SRBT-regio). Van de ruim 130.000 woningen die binnen de provinciale grenzen nodig zijn, moeten zo'n 39.000 woningen in de SRBT-regio gerealiseerd worden. Hierbij is het streven dat 2/3 van de tot en met 2030 nieuw te realiseren woningen binnen de categorie 'betaalbaar' vallen: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot maximaal € 1.000,- / maand) en betaalbare koopwoningen tot € 355.000,-. Elke gemeente binnen de regio neemt een deel hiervan voor haar rekening. In de Woondeal SRBT-regio is afgesproken, dat in periode 2022-2026 in de gemeente Altena zo'n 1.270 woningen gerealiseerd worden. Het uitgangspunt van de verstedelijkingsstrategie van het Rijk, de provincie en SRBT is primair het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied. Extra woningbouw is mogelijk door herstructurering en het transformeren van vastgoed. Hiermee kan worden bijgedragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden.

Doorwerking projectgebied

De binnen het projectgebied beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van een voormalige onderwijslocatie naar een appartementencomplex bestaande uit 12 wooneenheden. Vier van de 12 appartementen is bestemd voor de sociale huursector en de overige appartementen zijn bestemd voor de categorie 'middeldure huur'. De beoogde

ontwikkeling draagt daardoor zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht bij aan de doelstellingen uit de Woondeal SRBT-regio en de overeengekomen plancapaciteit van de gemeente Altena in het bijzonder. Geconcludeerd wordt, dat de beoogde transformatie in overeenstemming is met de regionale behoefte en past binnen de werkafspraken.

2.3 *Gemeentelijk beleid*

Structuurvisie Land van Heusden en Altena

Met de structuurvisie ‘Land van Heusden en Altena’ (d.d. 25 juni 2013) hebben de gemeentebesturen van Aalburg, Werkendam en Woudrichem (nu: gemeente Altena) samen inhoud gegeven aan de beleidsonderwerpen, die ook over hun gemeentegrenzen heen relevant zijn. In de structuurvisie is het gewenste ruimtelijke beleid opgedeeld in de onderdelen ‘wonen’, ‘voorzieningen’, ‘economie’, ‘omgeving en eigenheid’ en ‘verkeer en mobiliteit’. De gemeente wil hierbij goede initiatieven, die passen binnen de kaders van de structuurvisie, graag ondersteunen, stimuleren en soms ook (mee) opstarten.

In de structuurvisie wordt gesteld, dat op het gebied van wonen een verschuiving plaats vindt in leeftijdscategorie, waarbij de hoeveelheid één- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. Dit vraagt om een andere benadering van de woningmarkt, waarbij wordt ingezet op het bieden van voldoende passende woonruimte voor die doelgroep. Hierbij gelden de volgende prioriteiten:

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

Hoewel de voormalige 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. Daarbij wordt ingezet op het bouwen van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is op de structuurvisiekaart aangeduid als ‘stedelijk gebied’. De beoogde ontwikkeling draagt bij om tot 2025 op regionaalniveau en op kernniveau te voorzien in de uitbreidingsbehoefte voor wonen. De ontwikkeling van 12 gestapelde woningen in zowel het sociale huursegment als in het middeldure huursegment draagt bij aan de toekomstige huisvestigingsbehoefte van de kern Giessen. Gezien de omvang van de beoogde appartementen zijn deze uitermate geschikt voor de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel voor senioren als voor starters. Ook worden de plannen ruimtelijk en stedenbouwkundig in de bestaande structuren van de omgeving ingepast. De ontwikkelingen uit dit plan passen binnen de kaders en doelstellingen van de structuurvisie voor het Land van Heusden en Altena.

Woonvisie 2021-2025

Op 22 juni 2021 heeft de gemeente Altena de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Hierin wordt gesteld, dat inwoners het wonen in Altena waarderen. Er is een grote sociale samenhang, mede in het verengingsleven. De ruimte, het groen en de het uitgestrekt buitengebied zijn sterke punten. De woonvisie zet in op meer betaalbare woningen voor starters en meer kleinere woningen voor steeds meer oudere huishoudens. Het is belangrijk de bestaande woningvoorraad op peil te houden. De volgende thema’s vormen de kern van de visie:

- 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.

In de Woonvisie wordt gesteld, dat de vraag naar woningen de komende jaren blijft aanhouden. Op basis van de meest recente Provinciale prognose (2020) ligt er voor de periode 2021-2025 een opgave om de woningvoorraad met 1.220 woningen uit te breiden. Deze prognose gaat echter wel uit van een migratie-evenwicht (aantal vestigers en vertrekkers is gelijk), terwijl de laatste jaren juist een vestigingsoverschot wordt geconstateerd. In de Woonvisie staat voorop dat voldoende woningen gebouwd moeten worden om in de lokale woningvraag te kunnen voorzien (starters of doorstromers die nu al in Altena wonen en binnen de gemeente willen verhuizen). Het is echter ook wenselijk om ruimte te bieden aan het vestigingsoverschot, waardoor het gemeentelijk streven is om meer woningen dan de beoogde 1.220 woningen toe te voegen. Voor de periode 2021-2030 wordt daarom uitgegaan van een totale woningbouwopgave van 3.000 woningen, waarvan dus minimaal 1.220 in de periode 2021-2025. Vanaf 2030 zal als gevolg van het toenemende aantal oudere huishoudens (vergrijzing) de huishoudensgroei afvlakken.

Doorwerking projectgebied

De beoogde ontwikkeling sluit naadloos aan op diverse doelstellingen uit de Woonvisie. Het bouwplan voorziet in een juiste kwaliteit wooneenheden, die in een groene woonomgeving worden ingepast. De beoogde appartementen vallen binnen de categorie betaalbaar wonen en zijn geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, zoals starters en ouderen. Het bouwplan voorziet dan ook in een concrete woningbehoefte in Giessen en sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie.

3. **BESCHRIJVING VAN HET PROJECT**

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Alvorens hierop in te gaan, wordt eerst een beschrijving gegeven van de huidige situatie in (de directe omgeving van) het projectgebied.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

De oeverwallen van de Alm vormden een stroomrug die vanaf Giessen met grote meanders via Uitwijk en Waardhuizen naar Almkerk stroomt. Op geschikte plaatsen, zoals kruisingen van wegen of verbredingen van de stroomrug, ontwikkelden zich vervolgens de kernen die afhankelijk van hun potentie voor vestiging van niet agrarische functies verder uitgroeiden tot dorpen en stadjes. Zo ook het dorp Giessen, dat is ontstaan op de kruising van een weg langs de Alm met de dijk langs de Maas. Na een zeer geleidelijke, voornamelijk agrarische ontwikkeling nam vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw de woonfunctie langzamerhand in betekenis toe. Ook komen andere functies tot ontwikkeling, waaronder conservenfabriek Hak aan de noordzijde van het dorp. Tegenwoordig vormt het dorp samen met het noordelijk gelegen dorp Rijswijk één geheel, waarbij beide dorpen door het bedrijfsterrein van Hak en een groenstrook / waterplas van elkaar gescheiden worden.



Afbeelding 3: Huidige situatie Giessen-Rijswijk.

Het projectgebied betreft het perceel Reygerboslaan 1, dat zich centraal in het dorp Giessen bevindt. Het perceel staat kadastraal bekend als Woudrichem, sectie H, nummer 4261. Het betreft hier een voormalige onderwijslocatie; de openbare kleuterschool De Gonzende Korf is hier gehuisvest geweest. Omdat deze school is opgegaan in de brede school De Parel, is de onderwijsfunctie hier komen te verdwijnen. Het voormalige schoolgebouw is nog steeds aanwezig. Van origine betreft het een gebouw in een klassieke molenwiekstructuur; door een in 2001 gerealiseerde uitbreiding is deze typologie gedeeltelijk teniet gedaan. Elke molenwiek bestaat uit één klaslokaal met bijbehorende functies. Deze gebouwdelen bestaan uit één bouwlaag, waardoor de bouwhoogte zo'n 3 meter bedraagt. In het midden van het

gebouw bevindt zich de centrale hal. Hier is sprake van een afwijkende bouwhoogte van zo'n 5 meter. Deze verhoging is met een puntdak afgedekt, terwijl de rest van het schoolgebouw voorzien is van een plat dak. De buitenruimte rondom het gebouw bestaat overwegend uit het voormalige schoolplein.



Afbeelding 4: Huidige situatie binnen projectgebied (zicht vanaf kruispunt Reygerboslaan/Groenstraat).

De directe omgeving van het projectgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de woonfunctie, al zijn in de ruimere omgeving ook enkele detailhandels- en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de Groenstraat bestaat de huidige bebouwing uit één bouwlaag met kap. Aan de Reygerboslaan is het bebouwingsbeeld iets meer divers. Naast één bouwlaag met kap, zijn hier ook woningen aanwezig die uit twee bouwlagen met kap bestaan. Daarnaast staat direct ten zuiden van het projectgebied een bedrijfsgebouw, dat net als het schoolgebouw uit één bouwlaag zonder kap bestaat.

3.2 *De beoogde ontwikkeling*

Het huidige schoolgebouw op het perceel Reygerboslaan 1 wordt sinds de verhuizing van de kleuterschool niet meer voor onderwijsdoeleinden gebruikt. De huidige eigenaar is voornemens om op dit perceel in totaal 12 wooneenheden te realiseren. Het overeengekomen woningbouwprogramma bestaat uit:

- 4 sociale/betaalbare huurappartementen (33%);
- 8 middeldure of dure huurappartementen (67%).

Dit appartementencomplex is gepositioneerd ter plaatse van het huidige schoolgebouw (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 5: Schematische weergave positie appartementencomplex op perceel (Bron: Zon Architecten).

Voor de bouw van de beoogde appartementen wordt het huidige schoolgebouw zodanig omgebouwd, zodat hierin 6 appartementen aanwezig zijn. De andere 6 appartementen worden gerealiseerd in een extra bouwlaag die op het huidige schoolgebouw wordt gepositioneerd. Dit betekent, dat het nieuwe appartementencomplex bestaat uit twee bouwlagen en dat deze plat afgedekt is. De bouwhoogte bedraagt hierdoor zo'n 7 meter. Aangezien de omliggende bebouwing uit 1 tot 2 bouwlagen met kap bestaat, sluit de bouwhoogte van het appartementencomplex hierbij aan. Door het toepassen van enkele terugliggende gevels (setbacks) op de 1^e verdieping, krijgt het gebouw ook een alzijdig karakter.



Afbeelding 6: Impressie beoogd appartementencomplex (Bron: Zon Architecten).

Elke woning beschikt over een privé buitenruimte; dit bedraagt een balkon voor de woningen op de 1^e verdieping en de woningen op de begane grond beschikken over een tuin. De overige

buitenruimte wordt ingericht als een collectieve tuin: een groene grasachtige omgeving met groepen vast planten, heesters en meerstammige grotere heesters en bomen. De privacy van de woningen wordt geborgd door lage brede beukenhagen (circa 1,0m). De posities van de meerstammigen (o.a.krent, els, esdoorn) ondersteunen deze overgangen tussen de privé plekken en de collectieve buitenruimte. De woningen zijn bereikbaar door één verharde zone rondom het gehele gebouw die naar elke voordeur loopt. Aan de zijde van de Groenstraat zal een ondergrondse afvalcontainer worden aangebracht. Tevens bevindt zich in de noordwesthoek van het perceel een losstaand bijgebouw, dat dienst gaat doen als fietsenstalling en stallingsplek voor afvalcontainers. Op de hoek Reygerboslaan / Groenstraat zijn in totaal 16 parkeerplaatsen voorzien. Om deze onderdeel te laten uitmaken van het integrale ontwerp van de buitenruimte, worden deze parkeerplaatsen uitgevoerd in halfverharding. Hierdoor krijgen deze parkeerplekken een groene uitstraling. Onderstaande afbeelding geeft een schematische weergave van de beoogde inrichting van de buitenruimte.



Afbeelding 7: Schematische weergave inrichting buitenruimte (Bron: Zon Architecten).

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland.

Beleidskader

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Beleidsvisie Riolering en Water Altena; Klimaatadaptiestrategie 2021-2027). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in Watervisie 2050. In dit beleidsdocument beschrijft het waterschap haar de lange termijn visie en hoe om te gaan met onzekere trends en ontwikkelingen, zoals klimaatverandering en extreem weer, verlies aan biodiversiteit, circulaire economie, energietransitie, transitie van de landbouw, groei van de bevolking en de veranderende rol van de overheid. De visie wordt opgehangen aan zeven principes:

- 1) De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt.
- 2) Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
- 3) We zijn zuinig op water en grondstoffen.
- 4) Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
- 5) We pakken uitdagingen op binnen de huidige generatie en wentelen niet af.
- 6) Door maatschappelijk verantwoorde keuzes komen we tot waterbeheer van de toekomst.
- 7) We doen het met elkaar, dus samen met andere overheden, bedrijven en inwoners.

Waar de watervisie de lange termijn schetst, maakt het waterbeheerprogramma 2022-2027 de vertaling naar de praktijk. In dit programma is de visie uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn (de komende 6 jaar). Met dit programma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet en blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterschap speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving, zoals klimaatverandering. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Oppervlaktewater

Het waterschap Rivierenland maakt voor wat betreft de oppervlaktewateren onderscheid in een A-, B- en C-status:

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

Omdat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het peilgebied LHA242, wordt een vast peilniveau van -0,80 meter NAP aangehouden.

Uit onderstaande afbeelding blijkt, dat ter hoogte van het projectgebied geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde watergang bevindt zich ter hoogte het Schoolstraatje, op zo'n 130 meter van het projectgebied. Het betreft hier een B-watergang. Omdat het beoogde bouwplan niet leidt tot wijzigingen aan deze (en andere) watergang(en), wordt de functie van dit waterlichaam niet nadelig beïnvloed.



Afbeelding 8: Aanwezige watergangen in omgeving van projectgebied (rode omkaderd).

Het beoogde bouwplan leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak¹. In de huidige situatie is namelijk sprake van een verhard oppervlak (bebouwing + verharding) van zo'n 1.620 m². In de toekomstige situatie bedraagt dit 1.245 m², waardoor sprake is van een afname van het verhard oppervlak met zo'n 375 m². Op grond van de beleidsregels van het waterschap Rivierenland is het treffen van compenserende maatregelen daardoor niet noodzakelijk. Ook wordt verondersteld dat op grond van het gemeentelijk waterbeleid geen bergingsopgave van toepassing is.

Riolering

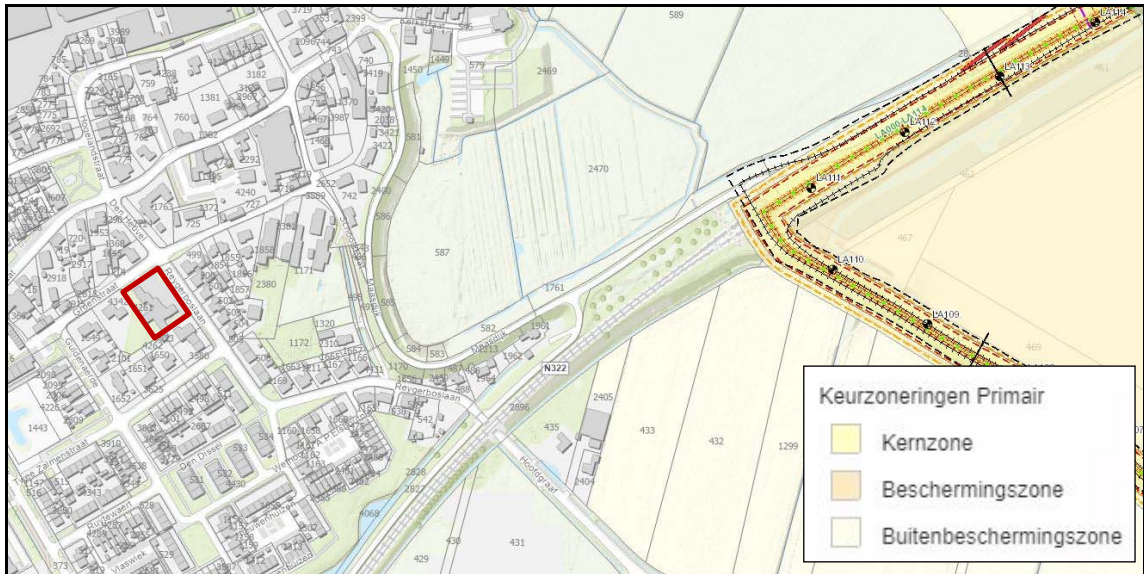
Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent, dat het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater van elkaar gescheiden wordt afgevoerd. Ook

¹ CivielPlan, Memo compensatie Basisschool Giessen, april 2023, kenmerk 1456-NOT-04.

het beoogde appartementencomplex wordt uitgevoerd met een gescheiden stelsel, waarmee aangesloten wordt op het huidige rioleringsstelsel.

Waterkeringen

Afbeelding 4 laat zien dat in de directe omgeving van het projectgebied een waterkering ligt. Op zo'n 510 meter ten oosten van het projectgebied bevindt zich ter hoogte van de Parallelweg / Hoge Maasdijk namelijk een regionale waterkering. De bijbehorende kern- en beschermingszones reiken niet tot aan het projectgebied. Het beoogde bouwplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de waterkerende functie van dit dijklichaam.



Afbeelding 9: Aanwezige waterkering in omgeving van projectgebied (rood omkaderd).

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Altena werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader is de waterbeheerder betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van deze ruimtelijke procedure.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de verschillende functies.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn op grond van de geldende beheersverordening enkele hindervolle activiteiten toegestaan die vanuit het aspect milieuzonering van belang zijn. Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

Adres	Bestemming	Milieu-categorie	Hindercontour ² o.b.v. VNG-uitgave	Werkelijke afstand
Reygerboslaan 3	Bedrijf	2	30 meter	0 meter
Reygerboslaan tussen 12-14	Bedrijf	2	30 meter	43 meter
Groenstraat 2b	Detailhandel	2	30 meter	75 meter
Burgstraat 8-12	Kantoor	2	30 meter	117 meter
Burgstraat 18-20	Detailhandel	2	30 meter	87 meter
Burgstraat 36	Detailhandel	2	30 meter	82 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt, dat nagenoeg aan alle hindercontouren voldaan kan worden. Dit geldt echter niet voor de bedrijfsbestemming die van kracht is op het perceel Reygerboslaan 3. Hier is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan, waardoor sprake is van een hindercontour van 30 meter. Dit perceel grenst echter direct aan het projectgebied, waardoor de werkelijke afstand 0 meter bedraagt. De in de VNG-uitgave opgenomen hindercontouren betreffen richtafstanden, waarvan gemotiveerd afgeweken mag worden. Uit een notitie³ van Kraaij Akoestisch Adviseurs blijkt, dat de bedrijfsvoering ter plaatse van het perceel Reygerboslaan 3 door de beoogde ontwikkeling niet tot een beperking leidt. Immers is de woning op perceel Reygerboslaan3b maatgevend voor de planologische geluidruimte van dit bedrijf, aangezien deze op kortere afstand staat dan de nieuw te bouwen woningen. Vandaar dat deze situatie vanuit een goede ruimtelijke ordening acceptabel wordt geacht.

Aan de noordzijde van Giessen ligt het bedrijfsperceel van HAK; deze groenteconservenfabriek (SBI-code 1032.2) is in de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 3.2-inrichting. Hierdoor is sprake van een maximale hindercontour van 100 meter (aspect geluid). Het projectgebied ligt op zo'n 200 meter afstand en buiten de geluidcontour van het gezoneerde industrieterrein. Ook bevinden zich tussen het bedrijfsperceel en het projectgebied reeds diverse andere woningen. Vandaar dat wordt gesteld dat dit bedrijf geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.3 *Geurhinder*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;

² Hindercontouren o.b.v. een rustige woonwijk.

³ Kraaij Akoestisch Adviseurs, Reygerboslaan 1 te Giessen, april 2023, kenmerk BP.2318.B01.

- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken moet wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De gemeente Altena heeft in 2020 een geurverordening vastgesteld. Voor de gehele gemeente Altena gelden de normen uit de Wgv, met uitzondering van de gebieden die specifiek in de gemeentelijke verordening worden genoemd. Een van deze uitzondering betreft de contour rondom het veehouderijbedrijf aan de Heuvelkamp te Giessen. Rondom dit veehouderijbedrijf geldt op grond van artikel 7 van de gemeentelijke geurverordening een minimum afstand van 50 meter. In de directe omgeving van Giessen zijn geen andere veehouderijen actief.

Het projectgebied ligt op zo'n 350 meter afstand van het veehouderijbedrijf aan de Heuvelkamp, waardoor de minimum afstand van 50 meter wordt gerespecteerd. Ook de achtergrondbelasting als gevolg van dit bedrijf vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied. In het geuronderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan de gemeentelijke geurverordening blijkt namelijk dat de achtergrondbelasting in de huidige situatie namelijk gekwalificeerd is als 'goed' tot 'zeer goed'.

Gesteld wordt, dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het perceel Reygerboslaan 1 te Giessen.

4.4 *Geluid*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Het beoogde ontwikkeling leidt tot de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk de beoogde woningen. Omdat deze woningen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg liggen, is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaai

Het projectgebied ligt binnen de toetsingszone van de Parallelweg. Vandaar dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt, dat het wegverkeer op de Parallelweg niet leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijd. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt namelijk 31 dB.

⁴ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Reygerboslaan 1 te Giessen, juni 2023, projectnummer V.2346.R01.

In de omgeving van het projectgebied zijn ook diverse 30 km/h-wegen aanwezig. Deze wegen vallen buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. Wel zijn deze wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het akoestisch onderzoek betrokken. De gezamenlijke geluidbelasting van deze wegen bedraagt 47 dB. Daarmee wordt voldaan aan de richtlijn van 48 dB in lijn met de Wet geluidhinder. Omdat er geen overschrijding van de richtwaarde plaatsvindt, is de blootstelling van geluid van de omliggende 30 km/h-wegen niet relevant.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied ligt niet binnen de geluidscontouren van een gezoneerd industrieterrein of van een luchthaven. Ook de toetsingszones van een gezoneerde spoorweg reiken niet tot aan het projectgebied. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de beoogde transformatie.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

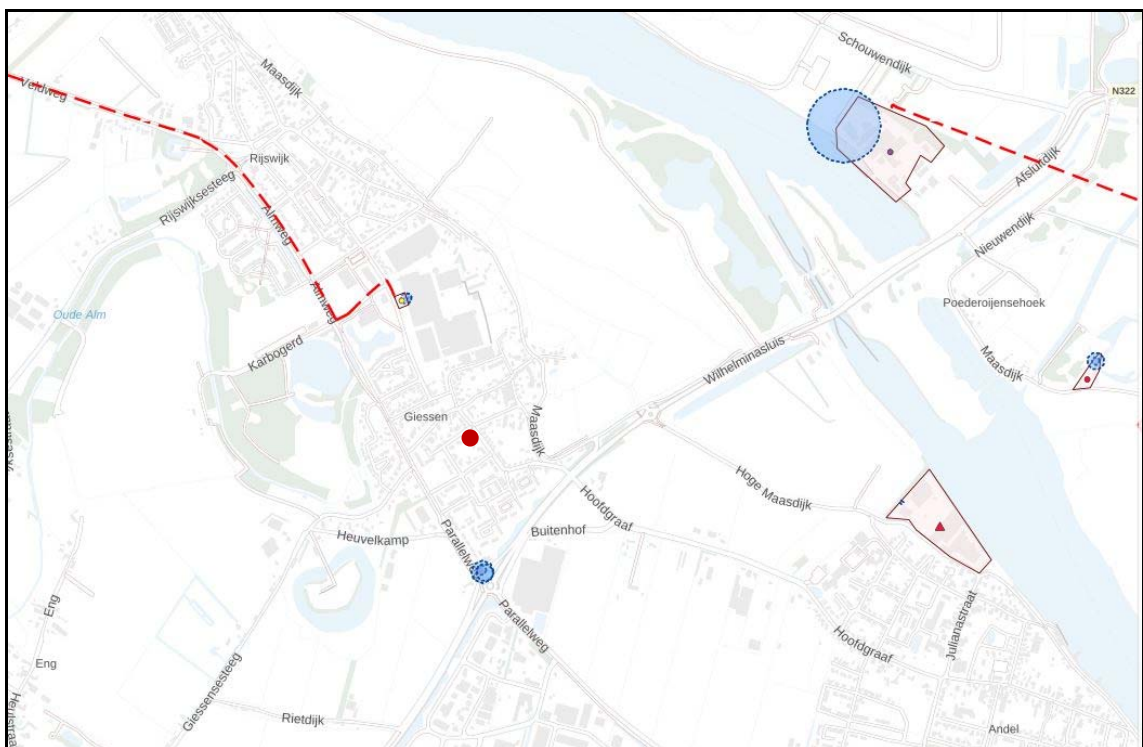
Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het projectgebied wordt voorzien in de realisatie van 12 wooneenheden. Het voornemen wordt dan ook als niet in betekende mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en is het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2021) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunt (Provincialeweg) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de vergunningverlening dan ook niet in de weg.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.



Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart Atlas Leefomgeving (projectgebied betreft rode stip).

Afbeelding 10 betreft een uitsnede van de risicokaart. Hieruit valt op te maken dat de dichtstbijzijnde risicobronnen op ruime afstand van het projectgebied liggen. De kortste afstand tussen het projectgebied en een stationaire risicobron bedraagt zo'n 350 meter (brandstofservicestation zonder LPG aan Parallelweg), terwijl de dichtstbijzijnde transportroute zich op circa 480 meter bevindt (buisleiding ter hoogte van Hendrik Cornelis Hakstraat). Gesteld wordt, dat alle bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en eventuele plasbrand-aandachtsgebieden zich niet over het projectgebied uitstrekken. Ook een nadere groepsrisico-berekening, dan wel een groepsrisicoverantwoording is niet aan de orde. Het aspect 'externe veiligheid' staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.7 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van

een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Op de bodemkwaliteitskaart regio Midden- en West-Brabant (geactualiseerde versie 2017) is het projectgebied aangemerkt als 'bodemkwaliteitszone 1'. Daarmee voldoet de bodemkwaliteit aan de klasse 'landbouw/natuur'.

Doordat de het beoogde bouwplan voorziet in de transformatie van het bestaande schoolgebouw en binnen de huidige bebouwingscontour blijft, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Om enig inzicht te krijgen in de huidige bodemkwaliteit is een vooronderzoek uitgevoerd⁵. Uit dit vooronderzoek blijkt dat in (de directe omgeving van) het projectgebied geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast is geen sprake van bodemvreemde lagen. Ook wordt het projectgebied niet aangemerkt als een locatie die asbestverdacht is. Het aspect 'bodem' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht deze wet om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

De gemeente Altena heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de Erfgoedverordening Altena 2019 en in een bijbehorende archeologische beleidskaart. Op deze kaart is het gehele projectgebied aangemerkt als 'historische kern'. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan het uitvoeren van bodemversturende werkzaamheden is noodzakelijk, mits deze werkzaamheden een oppervlak beslaan van 100 m² of meer én leiden tot een minimale verstoringsdiepte van 30 centimeter beneden maaiveld.

Omdat het beoogde bouwplan ziet op de transformatie van het bestaande schoolgebouw (inclusief optopping), vinden geen bodemversturende activiteiten met een omvang groter dan 100 m² plaats. Ook het herinrichten van het buitenterrein leidt niet tot een overschrijding van de genoemde grenswaarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn ter hoogte van het projectgebied geen provinciale waarden benoemd. Op grond van de gemeentelijke erfgoedkaarten uit 2010 ligt het projectgebied deels binnen de historische kern en binnen de stroomgordels van het

⁵ Bodeminzicht, Vooronderzoek Reygerboslaan 1 te Giessen, januari 2022, projectnummer B2903.

oude rivierengebied. Het beoogde bouwplan ziet op de realisatie van een appartementencomplex, waarbij het huidige schoolgebouw blijft behouden. De beoogde functieverandering leidt daarbij niet tot de sloop van monumentale gebouwen, dan wel tot de wijziging van cultuurhistorische lijnen. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de gemeentelijke cultuurhistorische beleidsuitgangspunten: behoud door middel van planinpassing binnen de historische kern en ontwikkelingen die de bestaande besloten structuren binnen de stroomgordels versterken.

4.9 *Ecologie*

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan⁶ blijkt, dat het projectgebied geen deel uitmaakt van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland of Bijzondere Provinciale Landschappen. Deze natuurgebieden liggen op een dusdanige afstand van het projectgebied, dat negatieve effecten door de beoogde transformatie niet worden verwacht. Dit geldt ook voor eventuele negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Uit een uitgevoerde stikstofberekening⁷ blijkt, dat het beoogde bouwplan in zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet Natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan en aanvullend ecologisch onderzoek⁸ blijkt, dat het beoogde bouwplan niet leidt tot een overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. In het projectgebied bevinden zich geen nest- en/of verblijfslocaties van

⁶ Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Reygerboslaan 1 te Giessen, januari 2022, projectnummer 2021-691.

⁷ Walraven Advies, Stikstofdepositie-onderzoek (aanlegfase en gebruiksfase) project herontwikkeling voormalige basisschool Reygerboslaan 1 te Giessen, maart 2023.

⁸ Blom Ecologie, Aanvullend onderzoek ecologie Reygerboslaan 1 te Giessen, oktober 2022, projectnummer 2022-0161.

strikt beschermde diersoorten. Wel kunnen in het projectgebied algemeen voorkomende soorten aangetroffen worden; hiervoor geldt echter een vrijstelling. Ook algemeen voorkomende vogelsoorten zijn in het gebied te verwachten. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, kan overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Op grond van de uitgevoerde ecologische onderzoeken wordt geconcludeerd, dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd is voor het uitvoeren van de werkzaamheden die benodigd zijn voor de realisatie van het beoogde bouwplan.

4.10 *Duurzaamheid*

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

De gemeente Altena werkt aan de ambitie om in 2046 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Dat betekent dat alle energie die wordt gebruikt duurzaam wordt opgewekt. Om dit doel te bereiken heeft de gemeenteraad op 28 mei 2019 de “Altena Energiestrategie 2019-2046 vastgesteld”. Hierin staat beschreven op welke wijze de gemeente Altena de CO₂-uitstoot omlaag wil brengen. De belangrijkste bronnen van CO₂-uitstoot zijn de sectoren werken (gebouwen en bedrijfsprocessen), wonen en verkeer.

Het beoogde bouwplan draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Het appartementencomplex wordt gebouwd conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing minder CO₂ uitgestoten. Doordat de buitenruimte rondom het complex zoveel als mogelijk groen wordt ingericht, is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een afname van het verhardingsareaal. Deze vergroening leidt tot vermindering van hittestress. Het is verder aan de toekomstige bewoners om naar eigen behoefte de woning zo energiezuinig in te richten c.q. te gebruiken, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen en het gebruik van ledverlichting.

4.11 *Verkeersaspecten*

De gemeente Altena heeft op 15 december 2020 de nota ‘Parkeernormen Altena’ vastgesteld. Op grond van de hierin opgenomen parkeernormen geldt voor de beoogde ontwikkeling een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen⁹. Op eigen terrein zijn in totaal 16 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent, dat sprake is van een tekort van 6 parkeerplaatsen. Het gemeentelijk parkeerbeleid staat het toe, dat het tekort in de openbare ruimte wordt opgevangen. Dit mag echter niet leiden tot een parkeerdruk > 85%. Uit de opgestelde memo blijkt, dat hiervan geen sprake is. Hierdoor is het mogelijk om het tekort van 6 plaatsen in de openbare ruimte op te vangen.

De beoogde parkeervoorzieningen zijn gepositioneerd aan de Reygerboslaan en aan de Groenstraat. De ontsluiting van deze parkeerplaatsen (en daarmee het projectgebied) zal voornamelijk via de route Den Heuvel/Burgstraat of via route Reygerboslaan/Twee Zalmestraat plaatsvinden, aangezien dit de meest logische routes naar de Parallelweg zijn. Vanaf de Parallelweg zijn de omliggende dorpen goed te bereiken, alsook de doorgaande

⁹ CivielPlan, Memo parkeren Ontwikkeling voormalige basisschool Giessen, mei 2023, kenmerk 1456-NOT-03.

wegen naar de A27 / A2. De capaciteit van deze wegen is dusdanig, dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan eenvoudig opgevangen kunnen worden. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse.

Geconcludeerd wordt, dat de verkeersaspecten geen belemmering vormen voor het beoogde bouwplan.

4.12 *Technische infrastructuur*

Binnen het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het projectgebied bevindt zich niet binnen de invloedsgebieden van straalpaden en/of zendmasten.

4.13 *Besluit m.e.r.*

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor dit ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de transformatie (en optopping) van een voormalig onderwijsgebouw tot een appartementencomplex bestaande uit 12 wooneenheden. Omdat het projectgebied reeds voor stedelijke activiteiten in gebruik is, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een nieuw ruimtebeslag. Het bebouwd oppervlak neemt juist af (zie §4.1). Vandaar dat wordt gesteld, dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en het nemen van een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit is daardoor niet nodig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële haalbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, is tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

5.2 *Vooroverleg*

Op grond van artikel 5.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Altena vaste overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg worden in deze paragraaf of in een aparte nota uiteengezet.

5.3 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In het kader van de Omgevingsdialoog hebben in de periode mei - juni 2023 diverse gesprekken met omwonende plaatsgevonden. Deze gesprekken zijn samengevat in een verslag¹⁰ die als bijlage aan deze toelichting is gevoegd.

Het beoogde bouwplan is als gevolg van deze gesprekken op onderdelen aangepast:

- De setbacks zijn in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundige gedraaid in de richting van de Reygerboslaan, waarbij op de korte zijde van de setbacks groene privacy-schermen worden opgenomen m het zicht op het perceel Den Heuvel 2 en Reygerboslaan 3a te beperken.
- De positie van de ondergrondse container is verschoven in richting Reygerboslaan.
- Aanbrengen van leibomen ter plaatse van perceel Twee Zalmenstraat 1 en Groenstraat 8.
- Verplaatsen van de berging naar de perceelsgrens met Groenstraat 8.

¹⁰ Gemeente Altena / Jan Bouwmanagement, Verslag Omgevingsdialoog Reygerboslaan 1 te Giessen, juni 2023.

6. CONCLUSIE

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van de transformatie van een voormalig schoolgebouw naar een wooncomplex bestaande uit 12 gestapelde wooneenheden. De beoogde ontwikkeling vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. De beoogde afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12 Wabo.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om het beoogde bouwplan binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen.