

# TOELICHTING

## BESTEMMINGSPLAN

### Kern Sleeuwijk: Eikenlaan 9-11

## GEMEENTE ALTENA

Opdrachtnummer : 99.438  
IDnr. : NL.IMRO.1959.SleBP051EiknIn911-VG01  
Datum : februari 2021  
Versie : v15  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 16 maart 2021



## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING .....	7
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>11</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	14
3.4	REGIONAAL BELEID .....	21
3.5	GEMEENTELIJK BELEID .....	22
<b>4.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>27</b>
4.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	27
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN.....	30
<b>5.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN .....</b>	<b>31</b>
5.1	GELUID .....	31
5.2	BODEM .....	33
5.3	WATER .....	34
5.4	LUCHTKWALITEIT .....	38
5.5	EXTERNE VEILIGHEID .....	40
5.6	BRANDVEILIGHEID .....	43
5.7	ECOLOGIE .....	45
5.8	ARCHEOLOGIE .....	48
5.9	CULTUURHISTORIE .....	50
5.10	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	52
5.10	EXPLOSIEVEN .....	53
5.11	VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING .....	53
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>55</b>
6.1	ALGEMEEN .....	55
6.2	ANALOGE VERBEELDING (PLANKAART) .....	56
6.3	DE PLANREGELS .....	56
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	57
<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>60</b>

<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>61</b>
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	61
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....	61
8.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....	61

***Bijlagen:***

1. Alcedo bv, 'Woningbouw Eikenlaan te Sleeuwijk – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 16 januari 2013;
2. EstInvent B.V., 'Verkennd bodemonderzoek – Eikenlaan 9 te Sleeuwijk', 28 maart 2019;
3. Bodemportaal B.V., 'Verkennd bodemonderzoek – Eikenlaan 11 te Sleeuwijk', 14 november 2019;
4. Waterschap Rivierenland, 'Verzoek inzetten overcompensatie bestaande watergang voor bouwplan Sovak aan de Eikenlaan te Sleeuwijk', d.d. 15 mei 2019;
5. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 'Eikenlaan 11 en omgeving te Sleeuwijk – Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 7 oktober 2019;
6. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 'Eikenlaan 11 te Sleeuwijk – Nader onderzoek naar vleermuizen', 17 september 2020;
7. Peutz, 'Zorgwoningen Eikenlaan 11 te Sleeuwijk – Onderzoek stikstofdepositie', 11 december 2020;
8. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling zorgwoningen Eikenlaan 9-11 Sleeuwijk', december 2020

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Eikenlaan 9-11 te Sleeuwijk bevindt zich een groepswoning van zorgaanbieder SOVAK voor mensen met een verstandelijke beperking. Direct achter de woning is Tuinderij Rietveld gesitueerd. Deze bestaat uit een moes- en siertuin met binnenwerkplaats. De Tuinderij biedt dagbestedingsactiviteiten aan cliënten van SOVAK.

SOVAK is voornemens om de groepswoning te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw met 26 zorgwoningen (met een gemeenschappelijke ruimte) voor mensen met een verstandelijke beperking. De woningen zullen maximaal uit twee bouwlagen met kap bestaan.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de realisatie van de zorgwoningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit namelijk niet mogelijk.

#### ***Voorgeschiedenis***

Het voornemen van SOVAK om nieuwe zorgwoningen te realiseren aan de Eikenlaan bestaat al geruime tijd. Begin 2017 is een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, waarmee de bouw van zorgwoningen mogelijk werd gemaakt op de gronden ten zuiden van Eikenlaan 9-11. Tegen dit plan zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, SOVAK en de omgeving. Dit resulteerde in een andere inrichting: de zorgwoningen zouden gerealiseerd worden op de gronden waar nu de moes- en siertuin van de Tuinderij aanwezig zijn en de moes- en siertuin zou worden verplaatst naar de gronden ten zuiden van Eikenlaan 9-11.

Uit geotechnisch onderzoek is echter gebleken dat de bouw van de zorgwoningen op de locatie van de moes- en siertuin niet haalbaar is. Vervolgens heeft opnieuw overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, SOVAK en de omgeving. Dit heeft geresulteerd in een nieuw plan. De zorgwoningen worden nu deels gerealiseerd op de locatie waar thans de huidige groepswoning op Eikenlaan 11 aanwezig is en deels op gronden die in gebruik zijn als moes- en siertuin. Verplaatsing van de moes- en siertuin is niet meer aan de orde. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitvoering van dit nieuwe plan mogelijk.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het perceel Eikenlaan 9-11 te Sleeuwijk. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Sleeuwijk. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Eikenlaan. Aan de noordzijde vormt de watergang Bijtelskil de begrenzing. De westgrens wordt bepaald door een sloot die de scheiding vormt met een volkstuintencomplex dat ten westen van het plangebied ligt. De zuidgrens wordt gevormd door een zijtak van de Eikenlaan die in het verlengde ligt van het Egelantierpad en die dient voor de

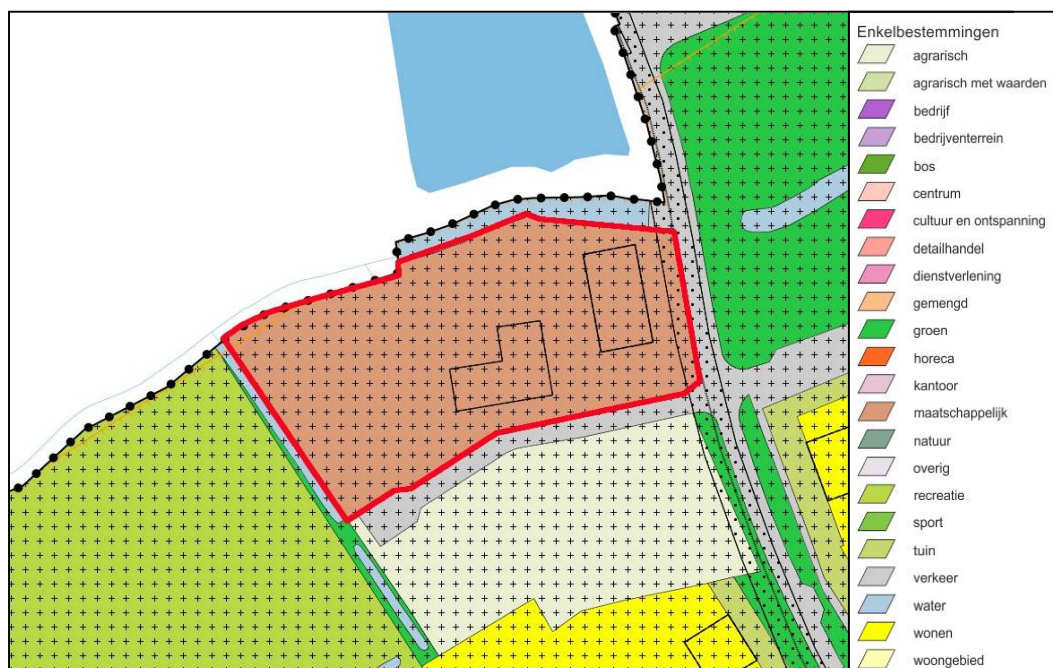
ontsluiting van Eikenlaan 9-11 en het volkstuintencomplex. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam op 22 mei 2012 en is inmiddels onherroepelijk geworden. De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' voor het plangebied (rood omljnd)

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve, (para)medische en openbare dienstverlening, waaronder begrepen gezondheidszorg, onderwijs, religie, jeugd- en kinderopvang, verenigingsleven en overheidsinstellingen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de plek van de bestaande groepswooning is een bouwvlak aanwezig. Het nieuwe gebouw met zorgwoningen past echter niet binnen dit bouwvlak. De bouw van de zorgwoningen is daarom niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om de realisatie van de zorgwoningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

#### **1.4 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in en direct nabij het plangebied.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sleeuwijk, tussen het bebouwingslint van de Rijksstraatweg en de watergang de Bijtelskil. De bebouwing in het bebouwingslint van de Rijksstraatweg heeft een kleinschalig karakter en ligt op diepe smalle kavels. Direct achter deze lintbebouwing, in het gebied tussen de lintbebouwing en de Bijtelskil, zijn overwegend woningen gesitueerd in een stedenbouwkundige structuur die is vormgegeven aan de hand van de loop van de Bijtelskil en het patroon van de lintbebouwing. Hierdoor kent dit gebied een veel minder strakke verkaveling dan de naoorlogse bebouwing die in de omgeving, bijvoorbeeld aan de overzijde van de Bijtelskil, te vinden is. De woningen in dit gebied bestaan overwegend uit vrijstaande woningen, uit één of twee bouwlagen met een kap.

Het gebied tussen het bebouwingslint van de Rijksstraatweg en de Bijtelskil kent een groene uitstraling. Dit komt omdat de Bijtelskil met daaromheen een groene zone is geïntegreerd in de stedenbouwkundige structuur. Daarnaast kent een aantal straten een breed profiel, waardoor er aan weerszijden van de straat ruimte is voor plantsoenen. Voorts zijn veel woningen op relatief ruime kavels gesitueerd, waardoor het privé groen in de tuinen ook een belangrijke bijdrage levert aan de groene uitstraling.

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de Eikenlaan. Achter de bebouwing aan de westzijde van de Eikenlaan is een volkstuintencomplex gesitueerd. Daarachter liggen open agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied is een groene zone gelegen met daarin de Bijtelskil en een kleine plas. Ten zuiden en oosten van het plangebied bevinden zich woonpercelen met vrijstaande woningen.



Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: PDOK)



Direct zuidelijk van het plangebied liggen gronden die in het verleden in gebruik waren voor weide en stalruimte voor de paarden- en ponyclub. Deze club is enige jaren geleden verplaatst naar een locatie aan De Nieuwe Roef. De bebouwing van de club, waaronder een paardenstal, is kort na de verplaatsing afgebroken. Thans kennen deze gronden een groene inrichting met gras en beplanting. Deels worden deze gronden ook gebruikt voor activiteiten van Tuinderij Rietveld (zie onder) in de vorm van een geitenweitje, geitenhok en kippenren en een kleine schuur voor de opslag van hout en compost.

Op Eikenlaan 11 is een groepswooning voor mensen met een beperking van zorgaanbieder SOVAK gesitueerd. Deze groepswooning biedt plaats voor 9 bewoners. De groepswooning is vrijstaand en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. In feite bestaat de woning uit een rechthoekig hoofdgebouw, met aan weerszijden daarvan een aanbouw die terugliggend en lager is dan het hoofdgebouw. De woning bevindt zich voor op het perceel en is georiënteerd op de Eikenlaan. Rondom de woning is een tuin aanwezig.

Direct achter de woning, op Eikenlaan 9, is Tuinderij Rietveld gevestigd. De Tuinderij heeft een moes- en siertuin met een enkele kleine (boog)kassen, een binnenwerkplaats, kantine en winkel. De Tuinderij biedt dagbesteding voor mensen met een beperking en wordt ook geëxploiteerd door SOVAK. De



*Groepswooning Eikenlaan 11 in het plangebied (bron: Hooper Architects)*



*Gebouw van de Tuinderij op Eikenlaan 9 in het plangebied (bron: Hooper Architects)*

binnenwerkplaats, kantine en winkel van de Tuinderij zijn gevestigd in een L-vormig gebouw van één bouwlaag met een flauwe kap. Dit gebouw is gelegen aan een doodlopende ontsluitingsweg, een zijtak van de Eikenlaan in het verlengde van het Egelantierpad die tevens voor de ontsluiting van het genoemde volkstuintencomplex dient. Ten noorden en westen van het gebouw zijn de moes- en siertuin gesitueerd met daarin de (boog)kassen. In de uiterste noordwesthoek van het perceel is een door boombeplanting omringde kippenren met een klein kippenhok aanwezig.

De ontsluiting van het plangebied geschiedt rechtstreeks vanaf de Eikenlaan. Dit kan zowel vanaf de Eikenlaan zelf als vanaf de doodlopende ontsluitingsweg die in het verlengde van het Egelantierpad ligt. Deze ontsluitingsweg dient ook voor de ontsluiting van het volkstuintencomplex ten westen van het plangebied.



*Bestaande situatie plangebied gezien vanuit noordelijke richting, met de groepswoning, het gebouw van de Tuinderij en de moes- en siertuin met de kassen (bron: Hooper Architects)*

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend  
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar  
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig  
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, ontwikkeling van een excellente ruimtelijke-economische structuur en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

##### Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De realisatie zorgwoningen voor mensen met een beperking in het plangebied, past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ontwikkeling van de zorgwoningen in het plangebied betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zorgwoningen voor mensen met een beperking kunnen namelijk beschouwd worden als een 'andere stedelijke voorziening'. Derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Aan de ladder wordt voldaan. In dit kader wordt het volgende overwogen.

- **Behoefte**

In opdracht van de toenmalige gemeente Werkendam heeft SOAB Adviseurs voor woning en leefomgeving in september 2016 onderzoek verricht naar de behoefte aan woonvormen voor bijzondere doelgroepen in de regio het Land van Heusden en Altena. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de rapportage 'Actualisatie inventarisatie Woonvormen bijzondere doelgroepen in het Land van Heusden en Altena'. In het onderzoek zijn vraag en aanbod voor wonen voor mensen met een verstandelijke beperking (VG) en wonen voor mensen met een psychische aandoening (GGZ) in beeld gebracht. Dit resulteert in het bijgaande totaaloverzicht.

Uit dit totaaloverzicht blijkt dat er per saldo een tekort bestaat aan woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking (VG) in de regio het Land van Heusden en Altena. Er is in totaal een tekort van 31 zorgwoningen voor deze doelgroep. In het plangebied worden maximaal 26 zorgwoningen voor deze doelgroep gerealiseerd. Per saldo zijn dit 17 extra zorgwoningen. In de te slopen groepswoning bevinden zich immers 9 zorgwoningen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een duidelijke behoefte aan de beoogde zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking in het plangebied.

*bron: SOAB, Actualisatie inventarisatie Woonvormen bijzondere doelgroepen in het Land van Heusden en Altena', 7 september 2016*

### **Vraag en aanbod VG en GGZ voorzieningen Land van H&A**

	<b>VG</b>	<b>GGZ</b>
<b>Vraag</b>		
Beschermde wonen	220	15-25
Begeleid wonen	20	
Verzorgd wonen		5-10
<b>Aanbod</b>		
Beschermde wonen	191	12
Begeleid wonen	18	
Verzorgd wonen		0
<b>Saldo</b>		
Beschermde wonen	29	3-13
Begeleid wonen	2	
Verzorgd wonen		5-10

- **Bestaand stedelijk gebied**

Het plangebied kwalificeert zich als bestaand stedelijk gebied. Het behoort tot de bebouwde kom van de kern Sleeuwijk en heeft bovendien in het geldende bestemmingsplan al de bestemming 'Maatschappelijk'. De realisatie van de zorgwoningen ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking vindt dus plaats in bestaand stedelijk gebied. Oftewel, binnen bestaand stedelijk gebied wordt in de behoefte aan zorgwoningen voorzien.

### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen in het plangebied, de bouw van zorgwoningen, zijn de onderwerpen in het Barro niet in het geding. Derhalve zijn de beoogde ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### ***Waterbeleid***

#### Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt een belangrijke rol in het kader van duurzaam waterbeheer. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

#### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende

ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

### ***Wettelijk kader***

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### ***Brabantse Omgevingsvisie***

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De provincie streeft ernaar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? En daarbij stelt zij mobiliserende tussendoelen: wat willen we in 2030 voor elkaar hebben om die ambitie te verwezenlijken?

### Eén basisopgave en vier hoofdoggaven

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met de Omgevingsvisie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame

ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het gaat om grote maatschappelijke opgaven die niet los van elkaar te zien zijn, maar die -vanuit de basis- met elkaar zijn verbonden. Het zijn urgente opgaven die raken aan de essentie van de omgevingsvisie: de visie als inspirerend eindbeeld en mobiliserende strategie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Extra focus op deze hoofdopgaven is nodig om een goede basis met een goede omgevingskwaliteit te behouden. De provincie heeft daarom de volgende basisopgave in de Omgevingsvisie benoemd: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

#### Uitwerking in programma's en verordening

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma. De provincie stemt de komende tijd dit sectorale beleid af op de weg die met de Omgevingsvisie is ingeslagen. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening.

#### ***Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant***

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie uit 2008, de Paraplunota Ruimtelijke Ordening, de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 en de gebiedsplannen (waaronder gebiedsplan Wijde Biesbosch).

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' vast. Deze herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden en is een gedeeltelijke actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

In de Structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

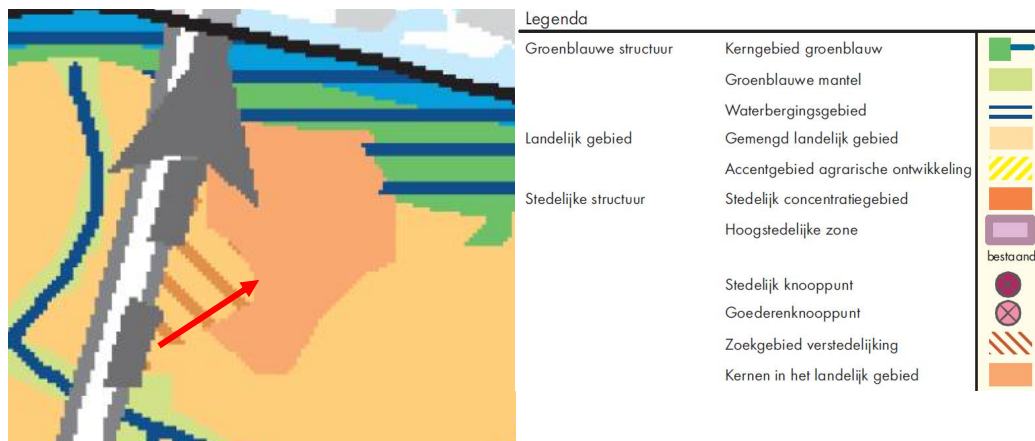
- groen-blauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

#### Stedelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur. De stedelijke



structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.



*Uitsnede structuurkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant met aanduiding plangebied*

De provincie wil binnen de stedelijke structuur onder meer het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Onderstaand worden deze aspecten kort toegelicht

### *1. Concentratie van verstedelijking*

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde "kralensnoer" van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei en rond de steden op het zand. Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

### *2. Inspelen op demografische ontwikkelingen*

Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de



bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.

### *3. Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. De ontwikkelingen in het plangebied sluiten hierop aan. Door herstructurering c.q. transformatie wordt ruimte gecreëerd in bestaand stedelijk gebied voor zorgwoningen voor mensen met een beperking.

- *SER-ladder*

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, wil de provincie dat de zogenoemde SER-ladder wordt gehanteerd. De SER-ladder komt overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder is ingevuld voor de ontwikkelingen in het plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

- *Zoekgebieden voor verstedelijking*

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn zogenoemde zoekgebieden voor verstedelijking opgenomen. De keuze voor de zoekgebieden is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Het plangebied behoort voor een deel tot een zoekgebied voor verstedelijking.

### *4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

#### Kernen in het landelijk gebied

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het plangebied behoort grotendeels tot de kernen in het landelijk gebied en voor een klein deel tot een zoekgebied voor verstedelijking. Om die reden wordt onderstaand uitsluitend ingegaan op het perspectief voor kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie

met het Brabantse landschap. De grotere kernen hebben door hun grotere regionale betekenis meer groei doorgemaakt. Deze kernen hebben hun dorpse karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen.

### *Beleid*

#### 1. Algemeen

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) voorwaarde.

#### 2. Ruimtelijke kwaliteit

Stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen qua bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

#### 3. De relatie tot de hoofdinfrastructuur

De infrastructuur is belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte van Noord-Brabant. De provincie wil buiten het stedelijk concentratiegebied geen verdere groei van verstedelijking langs hoofdwegen. Daar is het doel juist de identiteit van het landschap dat de (hoofd)weg doorsnijdt optimaal beleefbaar te maken.

#### 4. Wonen

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

### Relatie met het plangebied

De ontwikkeling van zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking, zoals beoogd is met het voorliggende bestemmingsplan, sluit aan op het provinciaal beleid voor kernen in het landelijk gebied. De te bouwen woningen passen binnen de regionale woningbehoefte en de woningbouw-programmering van de gemeente. Bovendien is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat de realisatie van de zorgwoningen plaatsvindt op gronden die behoren tot het bestaand stedelijk gebied van de kern Sleeuwijk, waarbij sprake is van herstructurering: de bestaande groepswoning wordt gesloopt. De gronden waarop de zorgwoningen worden gebouwd hebben in het geldende bestemmingsplan ook al de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor wat betreft de SER-ladder wordt opgemerkt dat deze overeen komt met de

ladder voor duurzame verstedelijking. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Tot slot voegt het bouwplan voor de woningen zich qua maat en schaal, onder meer vanwege de hoogte, situering en afstanden tot belendende bebouwing, goed in de omgeving.

### ***Interim omgevingsverordening Noord-Brabant***

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld, welke op 5 november 2019 in werking is getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Net als de voorgaande Verordening Ruimte 2014 is de Interim omgevingsverordening een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria en een zwaarwegend provinciaal belang.

De realisatie van de zorgwoningen betreft een stedelijke ontwikkeling. De Verordening vermeldt het volgende over stedelijke ontwikkeling:

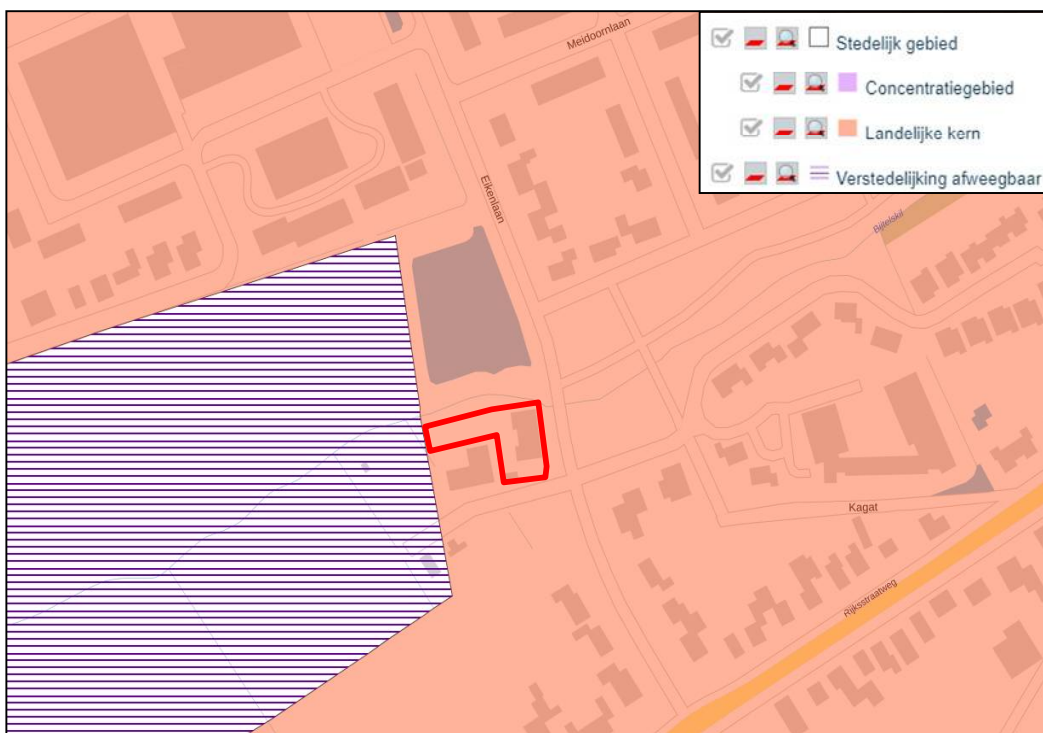
#### Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

##### Lid 1

*Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Hieraan wordt voldaan. De locatie waar de zorgwoningen worden gebouwd is in de Verordening aangeduid als stedelijk gebied, landelijke kern. In de notitie 'Perspectief op wonen en woningbouw – Land van Heusden en Altena' (d.d. 27 november 2018) is een actueel beeld gegeven van de woon- en woningbouw-opgaven in het Land van Altena, waarbij de woningbehoefte en woningbouw-programma's aan bod komen. Voor de voormalige gemeente Werkendam is een woningbouwprogrammering opgenomen van 1.100 woningen voor de periode 2017 t/m 2027. De harde plancapaciteit bedraagt volgens de notitie 365 woningen. Derhalve past het onderhavige plan voor 26 zorgwoningen (per saldo 17 zorgwoningen extra vanwege de sloop van 9 bestaande zorgwoningen) binnen het woningbouwprogramma c.q. regionale afspraken op dit gebied. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling omdat zorgvuldig ruimtegebruik en een goede omgevingskwaliteit worden bevorderd en er ingezet wordt op het gebruik van duurzame energie. De nieuwe zorgwoningen worden immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied waarbij verouderde bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw past qua aard en schaal bij de omgeving. Er worden maatregelen getroffen voor een duurzame energievoorziening. Zo wordt het nieuwe appartementengebouw gasloos en wordt voorzien van zonnepanelen.



*Uitsnede kaart behorend bij de instructieregels 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant, met ligging van de locatie waar de nieuwe zorgwoningen worden gebouwd (in rood)*

Verder vermeldt de Verordening het volgende over een goede omgevingskwaliteit.

## Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

### Lid 1

*Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.*

### Lid 2

*Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:*

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. meerwaardecreatie.*

Hieraan wordt voldaan. Het bouwplan voor de zorgwoningen voegt zich qua maat en schaal goed in de omgeving, waardoor het plan bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit. Zorgwoningen passen bij de directe omgeving. Thans zijn ook zorgwoningen op de locatie aanwezig en de nieuwe zorgwoningen zullen worden gekoppeld aan en geconcentreerd bij het bestaande activiteitencentrum de Tuinderij die in het plangebied gevestigd is. Hiermee wordt meerwaardecreatie, een synergie-effect, bereikt: de nieuwe zorgwoningen vormen een aanvulling op en versterking van de voorzieningen van de Tuinderij. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien de zorgwoningen gebouwd worden op gronden die in de Verordening binnen het werkingsgebied Stedelijk Gebied vallen, er door herstructurering ruimte wordt gecreëerd voor de bouw van de zorgwoningen en er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1). Tot slot wordt ook nadrukkelijk rekening gehouden met de waarden in het gebied. De verantwoording hieromtrent ligt besloten in hoofdstuk 4 en 5. Hiernaar wordt derhalve verwezen.

## **3.4 Regionaal beleid**

### ***Waterbeheerprogramma 2016-2021***

Het beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'. Dit programma gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Met dit programma 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. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met veranderingen om ons heen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe zij dat wil doen.

Speerpunten van het waterbeheerprogramma zijn:

### Veel dijkverbeteringen

In het waterbeheerprogramma staat bescherming tegen overstromingen voorop. In de komende jaren zullen veel dijkverbeteringen in het

rivierengebied plaatsvinden. Daarbij houdt het waterschap rekening met nieuwe normen voor waterveiligheid en met de belangen van de omgeving. Dijkverbeteringen worden op veel plaatsen innovatief uitgevoerd. Hierdoor kan het waterschap de overlast voor de omgeving beperken en efficiënter werken.

#### Innovatie bij zuivering afvalwater

Rioolwater is niet langer alleen maar afvalwater; het is ook een bron van nuttige energie en grondstoffen. In het waterbeheerprogramma neemt het waterschap zich voor steeds meer technieken toe te passen om grondstoffen en energie terug te winnen uit het afvalwater.

#### Klimaatbestendig watersysteem

Het waterschap is verantwoordelijk voor voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Het waterbeheerprogramma biedt ook ruimte om in te spelen op ontwikkelingen om ons heen. Zo loopt er onderzoek naar wateroverlast die na extreme neerslag is opgetreden op diverse plaatsen in het rivierengebied. Het onderzoek is gericht op het inventariseren van maatregelen die overlast bij een vergelijkbare bui kunnen beperken. Dit klimaatbestendig maken van het watersysteem is een van de aandachtspunten in het beheerprogramma.

### **3.5 Gemeentelijk Beleid**

#### ***Structuurvisie Land van Heusden en Altena***

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem, sinds 2019 samen gemeente Altena, hebben gezamenlijk de Structuurvisie Land van Heusden en Altena opgesteld. Deze is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam vastgesteld. Met deze structuurvisie hebben de drie voormalige gemeenten de hoofdlijnen vastgelegd van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025.

Een belangrijk uitgangspunt voor de opzet van de structuurvisie vormt de sturingsfilosofie die de gemeenten voor de planperiode in de ruimtelijke ordening willen hanteren. Het is om deze reden dat de gemeenten voor alle vijf beleidsvelden die in hun onderlinge samenhang in deze structuurvisie langskomen - wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid, verkeer en mobiliteit - steeds vier vormen van gemeentelijke regie onderscheiden. Het gaat dan om ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeenten tot hun basisverantwoordelijkheid rekenen (moeten), ontwikkelingen die hun ambities betreffen (willen), ontwikkelingen die veelal van derden afkomstig zijn maar waarbij de gemeenten zo goed mogelijk kansen willen benutten (kunnen) en tenslotte ontwikkelingen die de gemeenten willen voorkomen omdat ze kwaliteiten en waarden aantasten (voorkomen). Voor het plangebied zijn met name de beleidsvelden wonen en voorzieningen van belang.

#### Wonen

Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in het Land van Heusden en Altena. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen vraag en aanbod voor wat betreft de woningvoorraad. Naast de kwantiteit is ook de

kwaliteit van de woning, de directe woonomgeving en de dorpen van groot belang.

De kwaliteit van de woningvoorraad speelt een belangrijkere rol ten opzichte van de kwantiteit. Woningen moeten voorzien in de kwalitatieve behoefte gedurende de hele levensduur van de woning. De juiste woningen van de juiste kwaliteit bepalen de woon- en leefkwaliteit van de wijken, dorpen en regio.

#### *Voldoende passende woonruimte*

Elke inwoner van het Land van Heusden en Altena moet in beginsel in staat zijn een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de woning, de bereikbaarheid van de noodzakelijke voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid. Het gaat hierbij zowel om passende woningen voor de eigen aanwas binnen de gemeente als om het faciliteren van de veranderende vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen. Gelet op de demografische ontwikkelingen en de huidige samenstelling van de woningvoorraad wordt de prioriteit onder meer gelegd bij woningen die mensen in staat stellen om met een beperking, zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen in een voor hen ook sociaal passende woonomgeving. De realisatie van de zorgwoningen voor mensen met een beperking in het plangebied sluit aan op deze prioriteit.

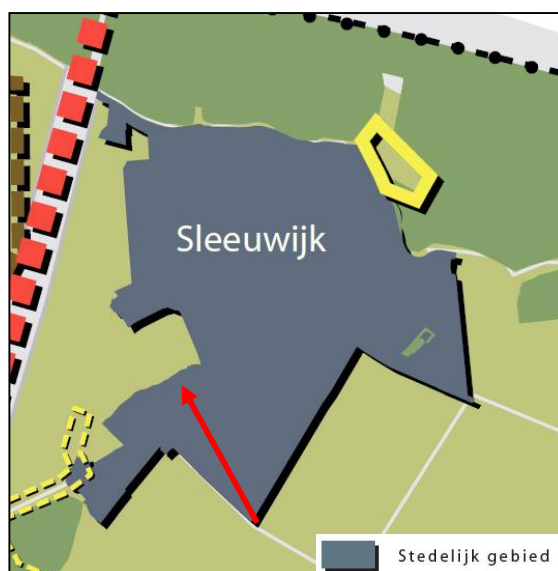
#### *Inbreidingen en uitleglocaties*

De afgelopen jaren is een behoorlijk deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd in inbreidingslocaties. Nog steeds wordt gestreefd naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. Dit mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed. Het plangebied is op de Structuurvisiekaart aangeduid als (bestaand) stedelijk gebied. Dit betekent dat de bouw van de zorgwoningen past binnen de structuurvisie.

#### *Inspelen op veranderende vraag: extramuralisering*

Bij extramuralisering gaat het om zorg en begeleiding in zelfstandige woonruimten of bijvoorbeeld om kleinschalige woonvormen in de wijk, zoals groepswoningen voor dementerenden, ouderinitiatieven voor (jong)gehandicapten, maar ook groepswonen voor ouderen en/of eenpersoonshuishoudens.

Deels zal dit door de initiatiefnemers worden gerealiseerd door middel van woonservicezones met daarin een afgestemd aanbod van wonen, welzijn en zorg. De kans voor de realisatie van woonservicezones (of andere combinaties van



Plankaart Structuurvisie voor de kern Sleeuwijk

wonen-welzijn-zorg) is met name gelegen in de bundeling van voorzieningen, geschikte woningen en daarmee een voldoende concentratie van mensen met een zorgvraag te bereiken zodat er voldoende draagvlak is om de voorzieningen daadwerkelijk te kunnen blijven leveren en op de lange termijn in stand te kunnen houden. De gemeenten hechten groot belang aan een goede extramurale zorg. Daar waar dit leidt tot accommodatievragen of bijzondere woonvormen zullen de gemeenten daarbij binnen de ruimtelijke kwaliteitskaders planologisch faciliterend zijn. De bouw van de zorgwoningen in het plangebied past hierbij. Door de situering van de woningen bij de bestaande voorzieningen van de Tuinderij in het plangebied, is sprake van bundeling van voorzieningen en wonen, waarmee draagvlak wordt gegenereerd voor de voorzieningen en een compleet pakket van wonen, welzijn en zorg geboden kan worden.

### Zorgvoorzieningen

De gemeenten zien het realiseren van bereikbare zorgvoorzieningen als basisinspanning. In overleg met zorgverleners en de regionaal werkende corporaties geven de gemeenten invulling aan het zorgvoorzieningenbeleid. De ambitie is om de bestaande zorgvoorzieningen in de kernen te behouden en indien gewenst te laten uitbreiden of groeien. Dit is het basisniveau.

### *Woonservicezones*

Extramuralisering van de zorg is een trend die zich de komende jaren zal doorzetten. Een belangrijke ontwikkeling daarbij zijn de woonservicezones. Belangrijk kenmerk van een woonservicezone is de combinatie van zorg- en welzijnsvoorzieningen, aangepaste en aanpasbare woningen en een toegankelijke, sociaal veilige en verkeersveilige woonomgeving. Een woonservicezone moet mensen in staat stellen zelfstandig in een dorp of wijk te wonen. Het gaat dan om ouderen met een indicatie voor zorg, verstandelijk en lichamelijk gehandicapten en (ex)-psychiatrische cliënten. De gemeenten zien het realiseren van woonservicezones als basisinspanning. De realisatie van de zorgwoningen in het plangebied past bij dit beleid, omdat er samen met de bestaande voorzieningen van de Tuinderij in het plangebied een combinatie ontstaat van geschikte woningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen. Deze woningen en voorzieningen bieden mensen met een verstandelijke beperking de mogelijkheid om zelfstandig in de wijk te (blijven) wonen.

### ***Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena***

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam de regionale woonvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Deze regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (sinds 2019 samen Altena) en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016-2019.

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



In het Land van Heusden en Altena is sprake van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in de buurt van werkgelegenheidsconcentraties. De woningvoorraad sluit niet meer op alle punten aan bij de behoeften van de wijzigende bevolking. Er komen veel meer 1- en 2-persoonshuishoudens en veel meer ouderen. Dit zal leiden tot een vraag op de woningmarkt naar andere woonvormen en ook goedkopere woningen. Meer en betere communicatie tussen partijen en vooral met de bevolking zal eraan bijdragen dat behoeften scherper in beeld worden gebracht en investeringen op elkaar worden afgestemd, waardoor meer bereikt kan worden.

In de woonvisie zijn 10 principes benoemd die als richtinggevend worden beschouwd voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten goed aan op de lokale cultuur en de vraagstukken voor de komende jaren.

Er wordt ingezet op een andere manier van sturing. De gemeenten willen minder zelf bepalen wat waar precies moet komen, maar ontwikkelingen aan de burgers en markt overlaten. Deze ontwikkelingen zullen de gemeenten toetsen aan de principes en vervolgens die ontwikkelingen toelaten, dan wel stimuleren, die daaraan het beste tegemoet komen. Dat vereist een grotere duidelijkheid naar de burgers en externe partijen toe, die de gemeenten nadrukkelijk zullen uitnodigen om met ideeën en voorstellen te komen.

De richtinggevende principes zijn in 8 handelingsperspectieven uitgewerkt, die de basis vormen voor de prestatieafspraken die we met elkaar zullen maken. Borging vindt plaats door periodiek overleg in een brede woontafel van het Land van Heusden en Altena en halfjaarlijks bestuurlijk overleg met gemeenten en corporaties met ondersteuning van de ambtelijke kerngroep. Voorts monitoren de gemeenten de resultaten van het beleid, waarop bijsturing kan plaatsvinden. De woonvisie zal tweejaarlijks worden herijkt, inspelend op de dynamiek in het brede woondomein.

### Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan (GSP) is het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen in de voormalige gemeente Werkendam vastgelegd. Het GSP geeft inzicht in de kwaliteit van het openbaar groen en geeft aan waar verbeteringen nodig zijn. Het GSP is een beleidsplan voor een periode van 10 jaar en is in



Hoofdgroenstructuur plangebied en omgeving

2009 vastgesteld. Het beleidskader voor het GSP is afgeleid van het GSP uit 1998. Op hoofdlijnen is dit beleid voortgezet en in onderliggend GSP overgenomen. Per kern is aangegeven wat de kwaliteit binnen het betreffende gebied is en waar eventuele verbeteringen liggen. Voor het plangebied en omgeving is de groenstructuur op bijgaande figuur afgebeeld. Deze bestaat ter hoogte van het plangebied uit de laanbomenstructuur langs de Eikenlaan en natuurlijke oevers langs de Bijtelskil. De laanbomenstructuur alsmede de natuurlijke oevers worden door het bouwplan voor de zorgwoningen niet aangetast.

### ***Welstandsnota***

Op 29 maart 2011 is voor het grondgebied van de voormalige gemeente Werkendam een Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid. Deze nota geeft de burger informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de welstandscommissie wordt daardoor beter voorzienbaar.

De gemeente hanteert in de Welstandsnota voor de verschillende gebieden binnen de gemeente eigen beoordelingskaders. De ruimtelijke kwaliteiten die een gebied kenmerken worden zo meegenomen in de welstandsbeoordeling. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

Voor grote delen van de kern van Sleeuwijk geldt een welstandsvrij regime. Zo ook voor het plangebied. In welstandsvrije gebieden worden bouwwerken niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel geldt hier de excessenregeling.

## 4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

### 4.1 Toekomstige situatie

#### ***Het initiatief***

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 26 zorgwoningen - dit zijn feitelijk zorgeenheden - voor mensen met een verstandelijke beperking mogelijk op het perceel Eikenlaan 9-11. De bestaande groepswooning op Eikenlaan 11 wordt gesloopt. De nieuwe zorgwoningen (met gemeenschappelijke ruimte) worden ondergebracht in één gebouw dat deels op de locatie van de bestaande groepswooning wordt gesitueerd en deels op gronden ten noorden van het gebouw Eikenlaan 9, waar nu een deel van de moes- en siertuin van de Tuinderij (met o.a. kassen) aanwezig is. De realisatie van de woningen is een initiatief van zorgaanbieder SOVAK, welke ook de bestaande zorgvoorzieningen op het perceel Eikenlaan 9-11, dagactiviteitencentrum de Tuinderij en de te slopen groepswooning, exploiteert. De nieuwe zorgwoningen vormen een versterking van de zorgvoorzieningen op deze locatie.

#### ***Zorgwoningen***

De nieuwe zorgwoningen zullen bestaan uit appartementen en studio's, waarmee voldaan kan worden aan de vraag van cliënten met een lichte en matige verstandelijke beperking. De nieuwbouw zal voor meerdere cliënten geschikt zijn, te weten voor cliënten die toewerken naar een grotere mate van zelfstandigheid (training), maar ook voor cliënten die, naast hun individuele appartement of studio, nog een beroep kunnen doen op gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een gezamenlijke woonkamer of ontmoetingsruimte. Hiermee ontstaat er voor de langere termijn een toekomstbestendige setting voor diverse zorgvragen/doelgroepen. Naast een aantrekkelijk aanbod in wonen, ontstaat er ruimte voor een bredere en grotere doelgroep die werk en activiteiten kan vinden op de Tuinderij. De ontwikkeling groeit daarmee uit tot een aantrekkelijke woon- en werkomgeving/-gemeenschap, die bijdraagt aan een optimale participatie van lokale zorgvragers in de samenleving.

Het bouwplan gaat uit van een gebouw dat bestaat uit twee bouwblokken van twee bouwlagen met een kap, die middels een gemeenschappelijke ruimte aan elkaar geschakeld worden en zo een 'L' vormen. In de blokken is ruimte voor in totaal 26 zorgwoningen. Eén bouwblok heeft een langgerekte rechthoekige vorm en wordt ten noorden van het gebouw van de Tuinderij gesitueerd. Het andere bouwblok, dat een meer vierkante vorm heeft, wordt gepositioneerd aan de Eikenlaan, op de locatie van de te slopen groepswooning. Dit deel van het gebouw wordt nadrukkelijk georiënteerd op de Eikenlaan. Het andere bouwblok wordt georiënteerd op de plas en het open agrarisch perceel aan de overzijde van de Bijtelskil. Anderzijds is het gebouw ook gericht op het binnenterrein dat in de 'L' ontstaat tussen de bouwblokken en het gebouw van de Tuinderij.



*Impressie toekomstige situatie (bron: Hooper Architects)*



*Impressie toekomstige situatie, gezien vanaf Eikenlaan (bron: Hooper Architects)*



*Impressie toekomstige situatie, gezien vanaf Eikenlaan (bron: Hooper Architects)*

De verdeling van de zorgwoningen over twee bouwblokken en de hoogte van twee bouwlagen met kap zorgt ervoor dat de bouwmassa qua schaal en vormgeving past bij het dorpse karakter van de omgeving. Wat betreft de hoogte wordt aangesloten op de hoogte van de bestaande te slopen groeps-woning. Deze bestaat immers ook uit twee bouwlagen met een kap. Voorts is de hoogte van maximaal twee bouwlagen met kap stedenbouwkundig aanvaardbaar in relatie tot de vrijstaande woningen in de omgeving van het perceel, mede gezien de grote afstand van de nieuwe zorgwoningen tot deze woningen. Een bouwmassa van twee bouwlagen met een kap voegt zich goed in het gebied, daar hier vrijwel uitsluitend bebouwing van één of twee bouwlagen met kap voorkomt.

De oostgevel van het bouwblok aan de Eikenlaan wordt parallel aan en op voldoende afstand van deze laan gesitueerd. De zuidgevel van dit bouwblok wordt achter de rooilijn van het gebouw van de Tuinderij gepositioneerd. De bestaande bomenrij langs de noordelijke kavelgrens, de Bijtelskil, blijft behouden. Deze situering zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing zich goed voegt in de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de kavel en de omgeving. Bij het nieuwe gebouw met zorgwoningen is ook een fietsen- en afvalberging voorzien. Deze bergingen worden aan de zuidwestzijde van het nieuwe gebouw, nabij het gebouw van de Tuinderij, gesitueerd en krijgen een hoogte van maximaal 3 meter.

### ***Parkeren en verkeer***

Binnen het plangebied dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de zorgwoningen. In de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (CROW-publicatie 381) komt de categorie zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking niet voor. Daarom wordt voor het berekenen van de parkeerbehoefte uitgegaan van de categorie verpleeg- en verzorgingstehuis; hierbij is ook sprake van wooneenheden. In de rest van de bebouwde kom in een gebied met een stedelijkheidsgraad weinig stedelijk (waartoe de omgeving van het plangebied gerekend moet worden) dient per wooneenheid gemiddeld 0,6 parkeerplaats gerealiseerd te worden. Dat betekent dat voor de 26 zorgwoningen voorzien moet worden in 16 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van haaksparkerplaatsen langs de ontsluitingsweg naar de volkstuinten. Derhalve wordt er binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Overigens hebben de bewoners van de zorgwoningen zelf geen auto. De parkeerplaatsen zijn dan ook alleen bedoeld voor personeel en bezoekers. Het halen en brengen van bewoners geschiedt nabij het gebouw van de Tuinderij. Hiervoor wordt ter hoogte van dit gebouw, dus langs de ontsluitingsweg naar de volkstuinten, een opstelplaats voor meerdere taxi's gerealiseerd. Voor leveranciers wordt er langs de Eikenlaan een laad- en losstrook (1 parkeerplaats) aangelegd. Met deze maatregelen – opstelplaats taxi's bij de Tuinderij en laad- en losstrook langs de Eikenlaan – kan halen/ brengen en laden/lossen op een verkeersveilige wijze plaatsvinden.

Om te bezien wat de verkeersgeneratie is van de te bouwen zorgwoningen, is aan de hand van de genoemde CROW-publicatie een berekening gemaakt. Uitgaande van de verkeersgeneratie van een aanleunwoning of serviceflat op basis van CROW-publicatie 381, wordt per woning gemiddeld 2,6 motorvoertuigbewegingen (mvt) per weekdagetaal gegenereerd. In totaal zullen de

nieuwe woningen daardoor circa 68 mvt per weekdagemaal genereren. Dit aantal zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Eikenlaan. Op deze laan rijden thans circa 1.000 mvt per dag, waardoor geen sprake is van een significante toename. Tevens wordt met de verkeersbewegingen van de woningen de capaciteit van de weg niet overschreden. Daarbij kan nog opgemerkt worden dat het aantal extra verkeersbewegingen per saldo nog lager zal liggen dan de genoemde 68 mvt/etmaal, aangezien de verkeersbewegingen van de bestaande 9 zorgwoningen in de te slopen groepswoning vervallen.

## **4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan**

De realisatie van de zorgwoningen is in de regels en op de verbeelding vastgelegd.

Het gehele plangebied is op de verbeelding voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de gronden waar de zorgwoningen zijn gepland, is de aanduiding 'zorgwoning' opgenomen. Deze gronden mogen worden gebruikt voor zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woningen dienen te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag het bebouwingspercentage dat op de verbeelding is aangegeven niet overschrijden. Hierdoor kan niet het hele bouwvlak worden bebouwd. In de regels is tevens vastgelegd dat er maximaal 26 zorgwoningen mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de zorgwoningen is op de verbeelding aangeduid: 6 meter respectievelijk 10 meter. Ter plaatse van de fietsen- en afvalberging geldt een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Overigens is voor het bestaande gebouw van de Tuinderij in het plangebied dat gehandhaafd blijft ook een bouwvlak op de verbeelding opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte.

## 5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

### 5.1 Geluid

#### ***Beleid en regelgeving***

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bestemmingsplannen die voorzien in geluidsgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

#### Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

#### *Grenswaarden*

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

Nabij het plangebied ligt één gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder. Dit betreft (een deel van) de Rijksstraatweg. De Eikenlaan is een weg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze weg heeft dus formeel geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt.

De Rijksstraatweg heeft ter hoogte van het plangebied 2 rijstroken en kent daardoor hier een zone van 250 meter. De bouw van de zorgwoningen vindt plaats in de geluidzone van deze weg. Woningen zijn ingevolge de Wgh geluidsgevoelig. Derhalve dient de bouw van de zorgwoningen akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Alcedo bv<sup>1</sup> heeft akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het wegverkeer op de gezoneerde weg de Rijksstraatweg. Tevens is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de 30 km/uur weg Eikenlaan. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Rijksstraatweg op de zorgwoningen bedraagt maximaal 41 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het vaststellen van hogere waarden is derhalve niet noodzakelijk.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Eikenlaan op de zorgwoningen bedraagt maximaal 51 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt dus overschreden. Omdat de Eikenlaan een 30 km/uur weg betreft, is het niet nodig om hiervoor hogere waarden vast te stellen. Ondanks de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal er wel sprake zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Dit omdat het Bouwbesluit bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen waarborgt dat de geluidwering van de gevels minimaal 20 dB dient te zijn. Hiermee bedraagt het binnenniveau maximaal 31 dB. Dit is lager dan 33 dB; de eis die geldt als er formeel een hogere waarde is vastgesteld. Derhalve is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tot slot is het volgende van belang. Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op een eerder bouwplan voor de zorgwoningen. Dit bouwplan ging er nog vanuit dat de zorgwoningen ten zuiden van Eikenlaan 9-11 gerealiseerd zouden worden, dus dichterbij de Rijksstraatweg dan nu het geval is. De geluidbelasting van de Rijksstraatweg zal ter hoogte van de locatie waar de zorgwoningen nu gepland zijn, dan ook lager zijn dan de bovengenoemde onderzoeksresultaten. Ten aanzien van de Eikenlaan worden er geen wezenlijke verschillen in geluidbelasting verwacht als gevolg van de gewijzigde situering ten opzichte van de bovengenoemde onderzoeksresultaten.

### ***Conclusie***

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect geluid.

---

<sup>1</sup> Alcedo bv, 'Woningbouw Eikenlaan te Sleeuwijk – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai', 16 januari 2013



## 5.2 Bodem

### ***Beleid en regelgeving***

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

### ***Bodem in relatie tot het plangebied***

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de realisatie van zorgwoningen, zijn er twee bodemonderzoeken uitgevoerd: één voor het westelijk deel van het plangebied en één voor het oostelijk deel.

#### Westelijk deel plangebied

Door EstInvent B.V.<sup>2</sup> is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het westelijk deel van het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten met zware metalen aangetoond. In de ondergrond zijn eveneens licht verhoogde gehalten met zware metalen aangetoond. In het grondwater is sprake van licht verhoogde concentraties met naftaleen.

In geen van de onderzochte grond(meng)monsters is OCB aangetoond boven de geldende achtergrondwaarden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (getoetst aan ontvangende bodem) blijkt de bovengrond als maximaal klasse 'Wonen' te worden beoordeeld.

Aangezien er sprake is van maximaal licht verhoogde gehalten, wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties *buiten* de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

---

<sup>2</sup> EstInvent B.V., 'Verkennend bodemonderzoek – Eikenlaan 9 te Sleeuwijk', 28 maart 2019

### Oostelijk deel plangebied

Bodemportaal B.V.<sup>3</sup> heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het oostelijk deel van het plangebied. De rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn behoudens enkele roestsporen, zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten met lood zijn vastgesteld. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten cadmium, zink, nikkel, lood en koper aangetoond. In het andere grondmengmonster van de bovengrond zijn geen gehalten boven de geldende achtergrondwaarden en/of de detectielimieten aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties met barium en zink aangetoond.

Het vermoeden dat er in de bovengrond ook bestrijdingsmiddelen aanwezig konden zijn is niet bevestigd. Er zijn geen verhoogde gehalten OCB's boven de geldende achtergrondwaarden aangetoond.

De aangetoonde stoffen in de bovengrond en het grondwater zijn slechts lichte verhogingen ten opzichte van de achtergrond en streefwaarden. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op het perceel.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden. Ook dient hierbij rekening te worden gehouden met het 'Tijdelijk handelingskader PFAS, d.d. 8 juli 2019'.

### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect bodem.

## **5.3 Water**

### ***Beleid en regelgeving***

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

---

<sup>3</sup> Bodemportaal B.V., 'Verkennend bodemonderzoek – Eikenlaan 11 te Sleeuwijk, 14 november 2019

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

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

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

#### Beleidsvisie riolering en water

Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (die per 1 januari 2019 tot stand is gekomen) hebben deze voormalige gemeenten in 2017 een gezamenlijke 'Beleidsvisie riolering en water' opgesteld. De visie vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP).

### ***Water in relatie tot het plangebied***

#### Huidig watersysteem

##### *Bestaande verharding*

Momenteel bevindt zich in het plangebied bestaande verharding in de vorm van een groepswoning, de binnenwerkplaats van de Tuinderij, een bijgebouw, kassen en terreinverharding. De totale gezamenlijke oppervlakte van deze verharding bedraagt circa 1.800 m<sup>2</sup>.

##### *Bodem*

De bovenste laag van de bodem (tot maximaal 1,5 m-mv) in het plangebied bestaat blijkens bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2) uit klei. Daaronder bestaat de bodem voornamelijk uit zwak kleilig veen.

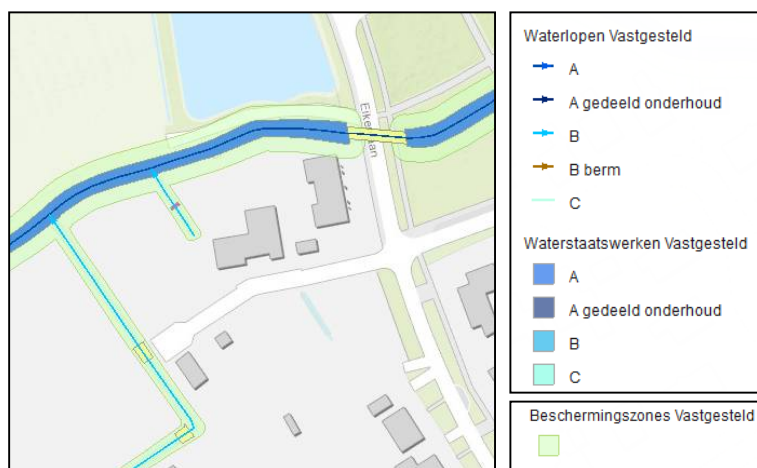
### Grondwater

De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) wordt blijkens de Bodemkaart van Nederland tussen 0,25 en 0,40 m-mv verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt op meer dan 0,80 m-mv verwacht.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

### Oppervlaktewater

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Dit betreft één kleine sloot. Deze sloot bevindt zich noordwestelijk van Eikenlaan 9, het gebouw van De Tuinderij. Deze sloot is in de legger wateren van het waterschap Rivierenland aangemerkt als B-watergang en sluit aan op de direct ten noorden van het plangebied gelegen watergang Bijtelskil (een A-watergang). Daarmee vormt de sloot een zijtak van de Bijtelskil. Direct ten westen van het plangebied is ook oppervlaktewater in de vorm van een sloot aanwezig (B-watergang). De genoemde A en B-watergangen hebben op grond van de legger een beschermingszone aan weerszijden. Deze zone is aangegeven in de bijgaande figuur.



Uitsnede legger wateren voor het plangebied en omgeving (bron: waterschap Rivierenland)

Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluisen) in het plangebied gelegen.

### Riolering

In het plangebied is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig. Dit wordt gebruikt voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de groepswooning en het gebouw van de Tuinderij.

### Toekomstig watersysteem

#### Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

De gezamenlijke oppervlakte aan verharding in het plangebied, als gevolg van bebouwing en terreinverharding (incl. parkeren, ontsluiting, etc.), bedraagt in de nieuwe situatie, na realisatie van de zorgwoningen, circa 2.150 m<sup>2</sup>. Daarmee neemt de verharding in het plangebied per saldo toe met circa 350 m<sup>2</sup> ten opzichte van de bestaande situatie (2.150 – 1.800). Hierbij is er vanuit gegaan dat de oppervlakte van het nieuwe gebouw met zorgwoningen maximaal 966 m<sup>2</sup> bedraagt: het bouwvlak voor het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van 1380 m<sup>2</sup>, waarvan 70% (= 966 m<sup>2</sup>) mag worden bebouwd.

Voor plannen met een toename aan verharding tot 5 ha, hanteert het waterschap de vuistregel van 436 m<sup>3</sup> waterberging per ha verharding. Dit betekent dat moet worden voorzien in circa 15 m<sup>3</sup> waterberging (0,035\*436).

De benodigde waterberging is reeds aangelegd. Parallel aan het bomenlaantje ten zuiden van de wijk de Nieuwe Es is tussen de Eikenlaan en de Transvaal een nieuwe watergang gegraven. Deze watergang is gekoppeld met de Bijtelskil en staat daardoor in verbinding met het watersysteem waarop de verharding van dit bestemmingsplan afwatert. Met de watergang langs het bomenlaantje is 140 m<sup>3</sup> extra waterberging gecreëerd binnen het betreffende peilgebied. Van deze 140 m<sup>3</sup> was 7 m<sup>3</sup> nodig als compensatie voor de aan te leggen verharding van het bomenlaantje. Daarmee resteert nog een overcompensatie van 133 m<sup>3</sup> waterberging. De gemeente Altena heeft met het Waterschap Rivierenland afgesproken dat deze overcompensatie mag worden ingezet voor de ontwikkelingen in het plangebied en voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op de gronden ten zuiden van Eikenlaan 9-11, het perceel dat voorheen werd gebruikt voor de paarden- en ponyclub<sup>4</sup>. De benodigde 15 m<sup>3</sup> waterberging voor dit bestemmingsplan wordt derhalve verrekend met de genoemde 133 m<sup>3</sup> overcompensatie. Er is geen extra compensatie voor het onderhavige bestemmingsplan nodig. Eén en ander wordt schriftelijk vastgelegd bij de aanvraag van de watervergunning voor (de verhardingstoename van) het plan.

#### *Beschermingszones watergangen*

De watergangen ten noorden en westen van het plangebied hebben in de legger een beschermingszone die tot in het plangebied reikt. Ook de zijtak van de Bijtelskil die in het plangebied ligt heeft een beschermingszone. De beschermingszone heeft tot doel om te voorkomen dat doelmatig onderhoud wordt belemmerd en om de stabiliteit van de taluds te waarborgen. Op grond van de Keur is het verboden om zonder watervergunning van het waterschap in deze zones bouwwerken te plaatsen. Bij de bouw van de zorgwoningen zal daarom rekening gehouden moeten worden met deze beschermingszones. Indien de woningen (deels) in de zones gebouwd worden, dan zal de initiatiefnemer van het bouwplan hiervoor een watervergunning bij het waterschap moeten aanvragen.

#### *Riolering*

Het vuile huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe zorgwoningen zal afgevoerd worden via de bestaande of een nieuwe vuilwateraansluiting naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het peil van het nieuwe gebouw wordt

---

<sup>4</sup> Zie ook de brief van het Waterschap Rivierenland, 'Verzoek inzetten overcompensatie bestaande watergang voor bouwplan Sovak aan de Eikenlaan te Sleeuwijk', d.d. 15 mei 2019, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

0,00 NAP (waterpeil van de watergangen is -1,30 m –NAP). Daardoor kan het riool onder vrijval worden aangesloten. De exacte vormgeving van de riolering is een uitvoeringskwestie. Dit wordt nader bepaald bij de technische uitwerking van het bouwplan. Via het gemeentelijk rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

#### *Hemelwaterafvoer*

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe bebouwing neerkomt, zal apart worden ingezameld en gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit geldt ook voor het hemelwater dat neerkomt op de terreinverharding, zoals parkeerplaatsen. Het hemelwater, zowel van het dak als van de terreinverharding, zal worden afgevoerd naar de A-watergang ten noorden van het plangebied (Bijtelskil) of naar de in B-watergang in het plangebied (zijtak van de Bijtelskil). Directe afvoer van het hemelwater naar deze watergangen ligt voor de hand omdat infiltratie in het plangebied niet goed mogelijk is. Dit omdat de GHG hoger is dan 0,7 m –mv. Daarnaast is de bodemsamenstelling niet geschikt voor infiltratie, omdat deze uit klei en veen bestaat.

#### *Waterkering*

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

#### *Wateroverlast en verdroging*

Vanwege de afvoer van het hemelwater naar de watergangen, wordt wateroverlast voorkomen. Vanwege de hoge GHG is verdroging in het gebied niet aan de orde. Om vochtproblemen in de toekomstige bebouwing te voorkomen, vanwege de hoge grondwaterstand, kan het maaiveld van het perceel enigszins opgehoogd worden. Hierbij moet wel gelet worden op de omliggende percelen. Bij de nadere civieltechnische uitwerking van het plan zal bepaald worden, welke oplossing gekozen wordt om mogelijke vochtproblemen te voorkomen.

#### *Waterkwaliteit*

Omdat het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe bebouwing direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

#### **Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

#### ***Beleid en regelgeving***

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van

grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

#### ***Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied***

De realisatie van 26 zorgwoningen in het plangebied draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. In het plangebied worden slechts 26 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Voor wat betreft de bijdrage van de zorgwoningen aan de concentratie PM<sub>2,5</sub> kan het volgende opgemerkt worden. PM<sub>2,5</sub> maakt deel uit van de bijdrage PM<sub>10</sub>. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM<sub>10</sub> lager is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>, is de bijdrage PM<sub>2,5</sub> dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 12 µg/m<sup>3</sup> (bron: GCN kaarten RIVM, peiljaar 2018).

Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>).

Uit het voorgaande volgt dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan het wettelijk kader voor luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM10) in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2018) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan ca. 24 µg/m<sup>3</sup> en voor fijnstof (PM10) niet hoger dan ca. 20 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Hoewel zorgwoningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet letterlijk worden genoemd als een gevoelige bestemming, is deze functie wel vergelijkbaar met functies die wel in het besluit genoemd worden, zoals verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een toetsing aan dit besluit is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarom wel wenselijk. Daaruit blijkt dat aan het Besluit gevoelige bestemmingen wordt voldaan. Het plangebied ligt namelijk op meer dan 300 meter van een rijksweg of provinciale weg.

### ***Conclusie***

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

## **5.5 Externe veiligheid**

### ***Beleid en regelgeving***

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

### Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor



personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

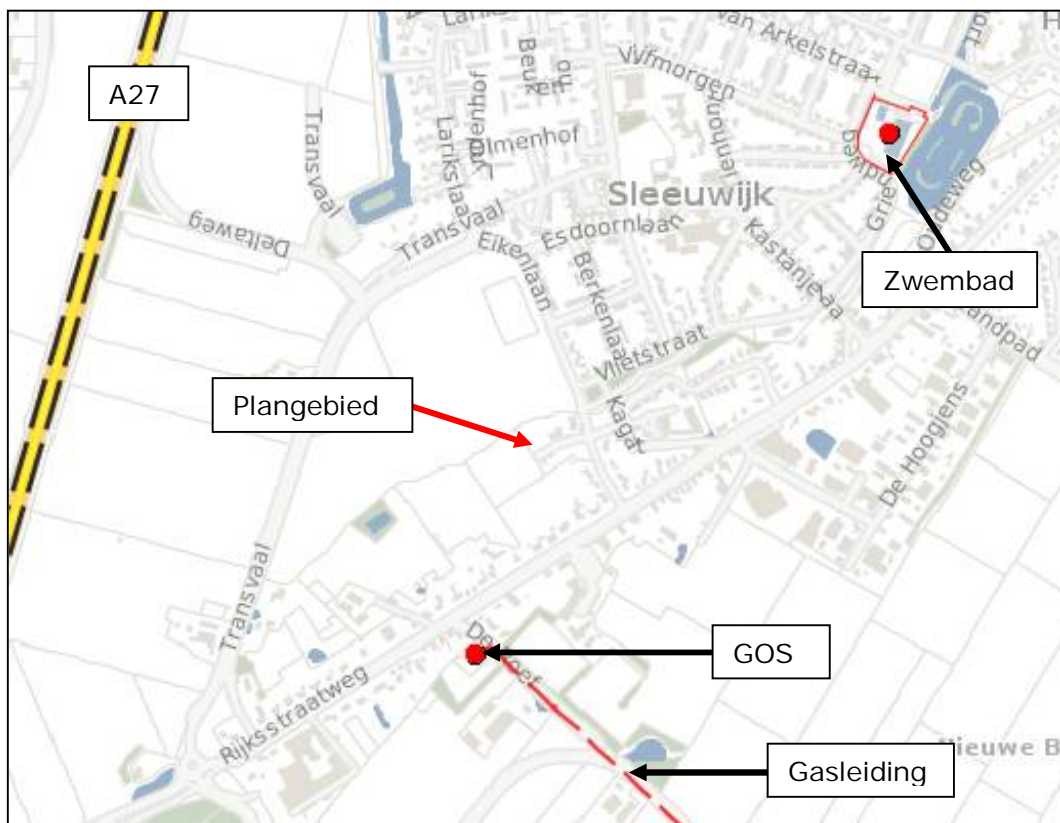
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

#### Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017

De voormalige gemeente Werkendam heeft in samenwerking met de voormalige gemeenten Aalburg en Woudrichem een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld, die op 19 december 2017 door de raad is vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals woningen. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toegestaan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid.

#### ***Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Op enige afstand van het plangebied zijn een Gasdrukregel- en meetstation (GOS) en een zwembad gelegen die worden aangemerkt als risicovolle inrichting. De afstand van het plangebied tot deze inrichtingen is echter dusdanig groot dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze inrichtingen.

### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen betreft de rijksweg A27. Ingevolge de regeling Basisnet heeft het deel van de A27 tussen afrit Avelingen en knooppunt Hooipolder een veiligheidszone (de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar) van 12 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Het invloedsgebied voor het groepsrisico wordt bepaald door de stof GF3 en bedraagt op grond van de 'Handleiding Risicoanalyse Transport' 355 meter aan weerszijden van de weg. Tot slot kent de A27 een Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 30 meter, gemeten vanaf de rechter rand van de rechter rijstrook. Het plangebied is gelegen buiten de veiligheidszone, het invloedsgebied en het PAG van de A27.

### Buisleidingen

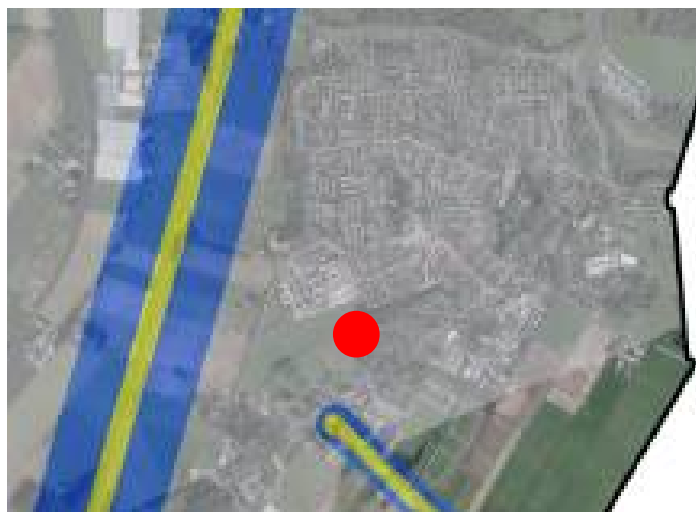
Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 325 meter afstand ligt langs De Roef een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie met een werkdruk van 40 Bar en een diameter van 6,61 inch. Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geldt voor gasleidingen met een druk van 40 Bar een plaatsgebonden risicocontour van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Het plangebied is dus niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de leiding. Op grond van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' bedraagt het invloedsgebied van de leiding 70 meter. Het plangebied ligt derhalve niet in het invloedsgebied van de leiding.

### Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2019

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies (d.d. 21 december 2018, referentie U.025871) opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft een standaard verantwoording groepsrisico ontwikkeld aansluitend aan het standaard advies van de Veiligheidsregio.

Aangezien het plangebied op meer dan 750 meter afstand van een niet-categorale Bevi-inrichting en op meer dan 200 meter afstand van een categorale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding gelegen is, valt het plan onder de werking van het standaardadvies. Dit blijkt ook uit de bijgaande figuur. Bij de voorbereiding van het plan is door de

Brandweer Midden en West Brabant ook aangegeven dat het standaardadvies van toepassing is.



**Legenda**

- 30 meter zone (vanaf categoriale installaties, buisleidingen & transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties en transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

*Zone indeling standaard standaardadvies veiligheidsregio  
(bron: Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017)*

### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

## **5.6 Brandveiligheid**

### **Beleid en regelgeving**

De voormalige gemeente Werkendam heeft met de het Brandweercluster Land van Heusden en Altena afgesproken om het toetsingskader dat het cluster hanteert in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg**

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

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

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

- a. een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
- b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en

- c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
- d. alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's.

## 2. Bluswatervoorziening

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

### Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m<sup>3</sup> per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

### Secundaire bluswatervoorziening

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m<sup>3</sup> per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

## 3. Brandweezorgnorm

*Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 Brandweer Midden- en West-Brabant).*

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

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

### ***Brandveiligheid in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de Brandweer Midden en West Brabant. Dit advies is verwerkt in de onderstaande paragraaf.

#### 1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid om het nieuwe gebouw met zorgwoningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen, dit geldt zowel vanaf de oostzijde (Eikenlaan) alsook vanaf de zuidzijde (ontsluitingsweg naar volkstuinten in verlengde van Egelantierpad). Bovendien is op deze wegen voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van de wegen meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter. De brandweer heeft in zijn advies bevestigd dat de bereikbaarheid akkoord is, omdat de opstelplaats voor een brandweervoertuig op maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang tot het gebouw is gelegen.

## 2. Bluswatervoorziening

De brandweer concludeert in zijn advies dat de bluswatervoorziening toereikend is. Er is een primaire bluswatervoorziening aanwezig in de vorm van een ondergrondse brandkraan nabij Eikenlaan 6a. Tevens is er een secundaire bluswatervoorziening aanwezig in de vorm van open water langs de Eikenlaan (ten noorden van het plangebied).

## 3. Brandweezorgnorm

In het Dekkings- en Spreidingsplan 2015-2019 zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een woonfunctie voor zorg, zoals gepland is in het plangebied, geldt een maximale opkomsttijd van 8 minuten. In dit kader is van belang dat het voorliggende bouwplan op dezelfde locatie wordt gebouwd als de bestaande groepswooning, eveneens een woonfunctie voor zorg. Vanuit dat oogpunt treden er dan ook geen wijzigingen op. Zoals onder 1 al is genoemd, heeft de brandweer in zijn advies aangegeven dat de bereikbaarheid akkoord is.

## 5.7 Ecologie

### ***Beleid en regelgeving***

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

### Gebiedsbescherming

#### *Wet Natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

#### *Natuurnetwerk Brabant*

Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNB is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNB niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB significant aantasten. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB en heeft dit in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgelegd.

### Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en

faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

### ***Ecologie in relatie tot het plangebied***

Ecologisch adviesbureau EcoTierra<sup>5</sup> heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de quickscan komen de volgende resultaten naar voren.

### Gebiedsbescherming

#### *Wet natuurbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de gebieden 'Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem' en 'Biesbosch'. Deze liggen op respectievelijk circa 4 kilometer en 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Als gevolg van het plan zal derhalve geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting door bijvoorbeeld verdroging plaatsvinden op soorten die voor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

- **Stikstofdepositie**

In de quickscan van EcoTierra is niet ingegaan op het aspect stikstofdepositie. Door Peutz<sup>6</sup> is daarom een separaat stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat zowel vanwege de aanlegfase als vanwege de gebruiksfase van de 26 zorgwoningen in het plangebied sprake is van een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in de meest nabijgelegen en relevante Natura 2000-gebieden 'Biesbosch' en 'Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem'. Aangezien zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase van het project de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt, heeft het project geen

---

<sup>5</sup> EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 'Eikenlaan 11 en omgeving te Sleenwijk – Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 7 oktober 2019

<sup>6</sup> Peutz, 'Zorgwoningen Eikenlaan 11 te Sleenwijk – Onderzoek stikstofdepositie', 11 december 2020

negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Er is ook geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van het aspect stikstofdepositie.

#### *Natuurnetwerk Brabant*

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). In de provincie Noord-Brabant is externe werking van het NNB van toepassing. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNB, waardoor ruimtebeslag op voorhand is uitgesloten. Gelet op de afstand (circa 800 meter) tot het NNB en de barrièrewerking van tussengelegen gebouwen, agrarische percelen en infrastructuur, zijn effecten vanuit de externe werking niet aan de orde. Derhalve wordt een nadere procedure in de vorm van een 'nee, tenzij-toets' niet noodzakelijk geacht.

#### Soortenbescherming

##### *Flora*

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

##### *Vogels*

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen en nabij het plangebied.

De geplande werkzaamheden mogen geen broedgevallen significant verstoren.

##### *Grondgebonden zoogdieren*

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

##### *Vleermuizen*

Er zijn geen concrete verblijf- en/of voortplantingsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied, maar dergelijke plekken zijn bij de bestaande groepswoning op basis van het veldbezoek ook niet uit te sluiten.

Mogelijk gaan vaste verblijfplaatsen door de sloop van de groepswoning verloren.

Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied en er zullen door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

##### *Amfibieën, reptielen en vissen*

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Tijdens nadere onderzoek naar de rugstreeppad zijn in de sloten en binnen het plangebied geen rugstreeppadden waargenomen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

### *Ongewervelden/ overige soorten*

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

### *Procedurele gevolgen*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat procedurele gevolgen niet uit te sluiten zijn.

- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden bij de bestaande groepswoning;
- Mogelijk dient er een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) voor vleermuizen aangevraagd te worden en/of dienen mitigerende maatregelen genomen te worden;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

### *Nader onderzoek vleermuizen*

Ecologisch adviesbureau EcoTierra<sup>7</sup> heeft een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Het plangebied wordt beperkt gebruikt om te foerageren. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. In de directe omgeving is zeer veel foerageergebied aanwezig. Tevens zijn er geen vaste vliegroutes vastgesteld. Er zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig binnen het plangebied. De voorgenomen ingrepen zullen derhalve geen negatief effect hebben op vleermuizen. Er hoeft geen ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Op basis van het nadere onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen procedurele gevolgen zijn.

- Voor vleermuizen wordt een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht omdat er geen overtreding van de verbodsbepalingen te verwachten is;
- De zorgplicht is altijd van toepassing;
- Het verdient sterk de voorkeur om bij de nieuwbouw voorzieningen voor vleermuizen in te bouwen (advies).

### ***Conclusie***

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

## **5.8 Archeologie**

### ***Beleid en regelgeving***

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient,

---

<sup>7</sup> EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 'Eikenlaan 11 te Sleeuwijk – Nader onderzoek naar vleermuizen', 17 september 2020



voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en Wamz. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De Omgevingswet zal niet eerder dan 2022 in werking treden.

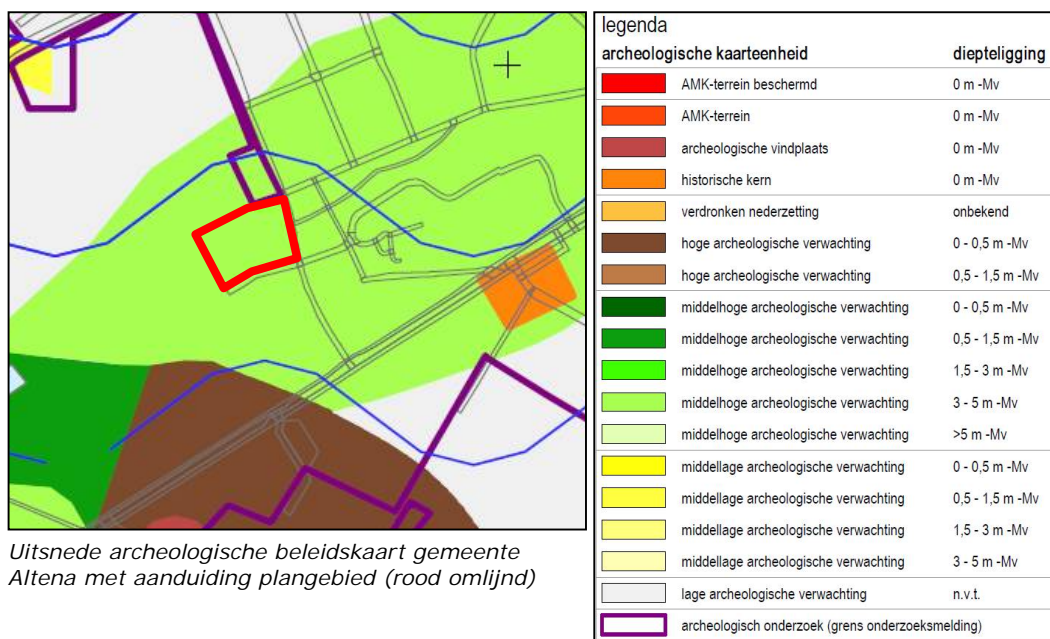
#### Gemeentelijk beleid

De Wamz heeft ertoe geleid dat de gemeente Altena 'eigen' archeologiebeleid heeft opgesteld. Dit beleid bestaat uit de "Update archeologiekarta Land van Heusden en Altena. Verantwoording methodiek en kaartbeeld" (RAAP-notitie 6322, 17 april 2018) en de "Erfgoedverordening Altena 2019" zoals die op 14 januari 2019 is vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart is aangegeven waar binnen de gemeente (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar welke archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte. In de bijbehorende legenda zijn de verschillende verwachtingszones en plaatsen met een archeologische waarde weergegeven, alsmede de verwachte diepteligging daarvan. Deze zones zijn beleidsmatig gecategoriseerd; aan elke waarde of verwachtingswaarde is een diepte- en oppervlakte ondergrens gekoppeld. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente is goedgekeurd kan een omgevingsvergunning worden verleend.

#### ***Archeologie in relatie tot het plangebied***

In de bijgaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen ter hoogte van het plangebied. Hieruit blijkt dat de gronden in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting hebben met een diepteligging van 3 – 5 m –mv. Hiervoor geldt een oppervlakte ondergrens van 500 m<sup>2</sup> en een diepte ondergrens van 3 meter voor het doen van archeologisch onderzoek.



Voor de realisatie van de nieuwe zorgwoningen vinden naar verwachting geen bodemingrepen over een grotere oppervlakte dan 500 m<sup>2</sup> plaats die dieper gaan dan 3 meter. Derhalve is voor de bouw van de zorgwoningen geen archeologisch onderzoek vereist.

Om de archeologische resten te beschermen tegen eventuele bodemingrepen die dieper gaan dan 3 meter en groter zijn dan 500 m<sup>2</sup>, is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5' toegekend. Conform het archeologiebeleid waarborgt de bestemming 'Waarde-Archeologie-5' dat bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 3 m –mv niet kunnen plaatsvinden zonder nader archeologisch onderzoek.

### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect archeologie.

## **5.9 Cultuurhistorie**

### **Beleid en regelgeving**

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied

en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

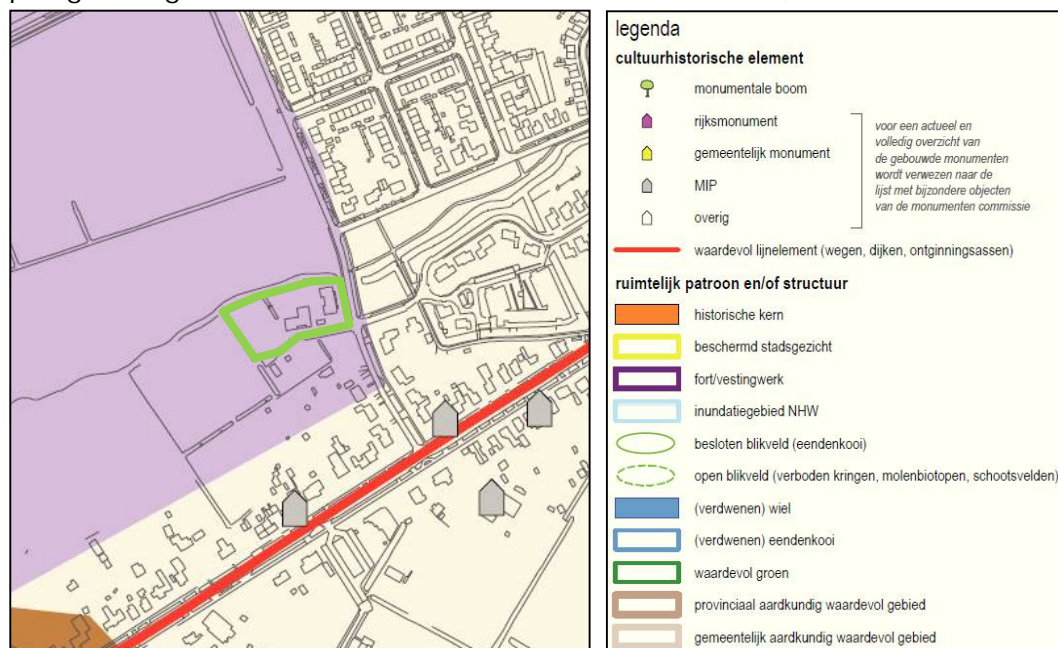
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

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

In het verlengde van de in paragraaf 5.8 genoemde gemeentelijke archeologische beleidskaart en Erfgoedverordening is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart is aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen. Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.

### **Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied**

Blijkens de gemeentelijke cultuurhistorische beleidsadvieskaart zijn er in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, waardevolle



*Uitsnede Cultuurhistorische beleidsadvieskaart voormalige gemeente Werkendam met ligging plangebied (groen omljnd)*

lijnelementen of waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

## **5.10 Bedrijven en milieuzonering**

### **Beleid en regelgeving**

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

### **Milieuzonering in relatie tot het plangebied**

#### Invloed omgeving op plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van zorgwoningen. Zorgwoningen zijn aan te merken als een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen bedrijven gesitueerd die een belemmering kunnen vormen voor de bouw van de zorgwoningen. Bedrijven zullen ook niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door de komst van de zorgwoningen.

### Invloed plangebied op omgeving

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden zorgwoningen niet aangemerkt als een milieubelastende functie. De zorgwoningen kennen dus geen milieuzonering waarmee rekening gehouden dient te worden. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan vanuit het aspect milieuzonering.

#### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

## **5.10 Explosieven**

### ***Beleid en regelgeving***

De potentiële aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE's) kan een bedreiging zijn bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging in de planuitvoering leiden. Daarom is het wenselijk om voorafgaand aan dergelijke werkzaamheden na te gaan of er redelijkerwijs NGE's te verwachten zijn.

### ***Explosieven in relatie tot het plangebied***

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het oprichten van een gebouw met 26 zorgwoningen mogelijk. Op de locatie van het nieuwe gebouw bevindt zich thans een groepswooning. Deze groepswooning is na de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Dat geldt ook voor het gebouw van De Tuinderij, ten westen van de groepswooning. Door de bouw van de groepswooning en het gebouw van De Tuinderij alsmede het gebruik van omliggende gronden ten behoeve van een moes- en siertuin, hebben er na de Tweede Wereldoorlog al grootschalige grondroerende werkzaamheden in het plangebied plaatsgevonden. Indien er in het plangebied NGE's aanwezig waren, dan zullen die destijds aangetroffen en geruimd zijn. Het ligt daarom niet in de verwachting dat op de locatie van de nieuwe zorgwoningen (nog) NGE's aanwezig zijn. Mochten er tijdens de bouwwerkzaamheden toch nog NGE's worden aangetroffen, dan zullen deze worden geruimd. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect explosieven.

## **5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### ***Regelgeving***

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;

- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

### **Beoordeling plan**

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het onderhavige plan voorziet in de ontwikkeling van een gebouw met 26 zorgappartementen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 0,45 ha. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel middels een Vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling zorgwoningen Eikenlaan 9-11 Sleeuwijk<sup>8</sup>'. Deze aanvraagnotitie is opgenomen als bijlage.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanvraagnotitie is voor het plan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat voor dit bestemmingsplan geen MER hoeft te worden gemaakt.

---

<sup>8</sup> mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling zorgwoningen Eikenlaan 9-11 Sleeuwijk', december 2020

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

#### ***Digitaliseringsvereisten***

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

## **6.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Uit de landelijke standaard volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale gegevens.

## **6.3 De planregels**

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan op de regels van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.



## 6.4 Artikelgewijze toelichting

### **Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten**

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de begrippen uit het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'.

### **Artikel 3 Maatschappelijk**

Het gehele perceel Eikenlaan 9-11 heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Dit betreft de gronden waarop de nieuwe zorgwoningen worden gerealiseerd, alsmede de gronden die ten behoeve van de Tuinderij in gebruik blijven. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke en (para)medische dienstverlening, in de vorm van begeleiding, behandeling, dagbesteding en ondersteuning van mensen met een verstandelijke, geestelijke en/of somatische aandoening/beperving alsmede daaraan verbonden ondersteunende activiteiten, met daarbij behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. De gronden waar de zorgwoningen zijn gepland, zijn voorzien van de aanduiding 'zorgwoning'. Deze gronden kunnen daardoor worden gebruikt voor zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn ook bijbehorende tuinen toegestaan. Dit maakt het gebruik van gronden voor de moes- en siertuin van de Tuinderij mogelijk.

Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een bouwvlak aangegeven voor de zorgwoningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De zorgwoningen dienen dus binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Het bouwvlak van de zorgwoningen kan worden bebouwd tot het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage. Het kan dus niet volledig worden bebouwd. Tevens is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding voor het bestaande gebouw van de Tuinderij. Hiermee is dit gebouw positief bestemd. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen is op de verbeelding aangeduid. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

### **Artikel 4 Waarde-Archeologie 5**

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van middelhoge archeologische verwachtingswaarden. De bestemming 'Waarde-Archeologie 5' is toegekend aan het gehele plangebied omdat daar ingevolge de gemeentelijke archeologische beleidskaart sprake is van een middelhoge archeologische verwachting.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd zonder dat archeologisch onderzoek is verricht. Hierop gelden enkele uitzonderingen. Zo is voor bebouwing waarvan de diepte niet meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld bedraagt of waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt geen archeologisch onderzoek vereist.

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Alleen als archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die een kleinere oppervlakte hebben 500 m<sup>2</sup> of niet dieper gaan dan 3 meter onder het bestaande maaiveld. Eveneens zijn werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden uitgezonderd van de vergunningplicht.

#### **Artikel 5     *Anti-dubbeltelregel***

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

#### **Artikel 6     *Algemene bouwregels***

In dit bestemmingsplan zijn binnen de bestemmingen regels opgenomen voor de maatvoering van bouwwerken. Er kunnen echter over- of onderschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde over- of onderschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangrecht geldt voor deze positief bestemde over- of onderschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw is gewoon toegestaan. Wel dient dit op dezelfde plaats te geschieden.

#### **Artikel 7     *Algemene gebruiksregels***

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

#### **Artikel 8     *Algemene afwijkingsregels***

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken.

#### **Artikel 9     *Overige regels***

In dit artikel zijn onder meer regels opgenomen inzake wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels.

### **Artikel 10 Overgangsrecht**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

### **Artikel 11 Slotregel**

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 26 zorgwoningen mogelijk. De gemeente Altena zal met de initiatiefnemer van het plan, zorgaanbieder SOVAK, een anterieure overeenkomst afsluiten waarin afspraken worden vastgelegd over de ontwikkelingen in het plangebied, waaronder het kostenverhaal en eventuele planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De realisatie van de zorgwoningen is een initiatief van zorgaanbieder SOVAK. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van SOVAK. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Altena aan de ontwikkeling verbonden.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Rivierenland. In het ontwerpplan is rekening gehouden met deze reacties. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit voorontwerp bestemmingsplan van een andere ruimtelijke invulling uitging dan het huidige ontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerp ging uit van de realisatie van zorgwoningen ten zuiden van het perceel Eikenlaan 9-11, op de gronden die in het verleden in gebruik waren voor de paarden- en ponyclub. Het huidige ontwerpplan voorziet in de bouw van zorgwoningen op het perceel Eikenlaan 9-11 zelf, deels op de locatie van de bestaande groepswooning en deels op gronden die thans nog in gebruik zijn als moes- en siertuin voor de Tuinderij.

### 8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021. Binnen die termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

### 8.3 Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er op verzoek van omwonenden en in overleg met SOVAK bij de vaststelling van het plan twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' in de regels is zodanig aangepast dat ter plaatse alleen de functies van SOVAK en maximaal 26 zorgwoningen zijn toegestaan. Daartoe is artikel 3.1, lid a, van de regels gewijzigd in: *het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke en (para)medische dienstverlening in de vorm van begeleiding, behandeling, dagbesteding en ondersteuning van mensen met een verstandelijke, geestelijke en/of somatische aandoening/ beperking alsmede daaraan verbonden ondersteunende activiteiten.*
- Voor de schuur van de Tuinderij is een maximale goothoogte opgenomen van 3,5 meter. Daartoe is op de verbeelding ter plaatse van de schuur de aanduiding 'maximum bouwhoogte: 8 m' vervangen door de aanduiding 'maximum goothoogte: 3,5 m, maximum bouwhoogte: 8 m'.