

Rapport  
bestemmingsplan  
Kern Sleeuwijk: Rijksstraatweg 162  
NL.IMRO.1959.SleBP086Rijksst162-VG01



Versie: Definitief  
Datum: 9 juni 2023  
Locatie: Rijksstraatweg 162 Sleeuwijk

**Titel document:**

Bestemmingsplan Kern Sleenwijk, Rijksstraatweg 162

**Projectgegevens:**

Locatie: Rijksstraatweg 162 Sleenwijk

Gemeente: Altena

Status: Definitief

**Auteurs:**

De heer ing. A.M. Nuijten MArch.

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	6
1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan .....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	6
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	8
1.4. Opzet van de toelichting .....	9
<b>2. Beschrijving bestaande situatie</b> .....	10
2.1. Historische beschrijving.....	10
2.2. Gebiedsbeschrijving .....	11
2.3. Beschrijving bestaande situatie.....	12
<b>3. Planbeschrijving</b> .....	14
3.1. Beoogde situatie.....	14
3.2. Stedenbouwkundig plan.....	14
3.3. Architectuur.....	15
3.3.1. Hoofdvolume – ‘Boerderij’ .....	15
3.3.2. Ondergeschikt volume – ‘Schuur’ .....	16
3.3.3. Contrasterend volume – ‘Vrijstaande villa’ .....	16
<b>4. Beleidskader</b> .....	17
4.1. Rijksbeleid.....	17
4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	17
4.1.2. Nationaal Waterplan .....	18
4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	18
4.1.4. Conclusie Barro.....	18
4.1.4. Besluit ruimtelijke ordening .....	19
4.1.4. Conclusie Rijksbeleid .....	19
4.2. Provinciaal beleid .....	19
4.2.1 Omgevingsvisie .....	19
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie maart 2020).....	20
4.3. Regionaal beleid .....	23
4.3.1 Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021 .....	23
4.4 Gemeentelijk beleid.....	25
4.4.1 Nota ruimtelijke kwaliteit.....	25
4.4.2. Structuurvisie Land van Heusden en Altena.....	25
4.4.3. Woonvisie Altena .....	25
4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid.....	27
4.4.5 Groenstructuurplan.....	27

4.4.6	Beleidsvisie Riolering en Water .....	27
<b>5.</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> .....	<b>28</b>
5.1.	Inleiding .....	28
5.2.	Milieueffectrapportage .....	28
5.3.1	Wettelijk kader .....	29
5.3.2	Onderzoeksresultaten .....	29
5.3.3	Maatregelen .....	31
5.3.4	Conclusie .....	31
5.4.	Luchtkwaliteit .....	32
5.4.1	Wettelijk kader .....	32
5.4.2	Toetsing .....	32
5.4.3	Conclusie .....	32
5.5.	Bodemkwaliteit .....	33
5.5.1	Wettelijk kader .....	33
5.5.2	Onderzoek .....	33
5.5.3	Conclusie .....	33
5.6.	Externe Veiligheid en brandveiligheid.....	33
5.6.1	Wettelijk kader .....	33
5.6.2	Beoordeling .....	34
5.6.3	Bereikbaarheid en bluswatervoorziening .....	34
5.6.4	Conclusie.....	35
5.8.	Bedrijven en milieuzonering.....	35
5.8.1	Algemeen.....	35
5.8.2	Toetsing .....	36
5.8.3	Conclusie .....	37
5.9.	Waterhuishouding.....	37
5.9.1	Algemeen.....	37
5.9.2	Watertoets .....	37
5.9.3	Beschrijving van het huidig watersysteem .....	39
5.9.4	Beschrijving van het nieuwe watersysteem .....	39
5.9.5	Hydrologisch positieve ontwikkeling.....	40
5.9.6	Conclusie .....	40
5.10	Natuur, landschap en ecologie .....	40
5.10.1	Algemeen.....	40
5.10.2	Onderzoek .....	40
5.10.3	Conclusie .....	41

5.11	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen .....	41
5.12.	Archeologiebeleid Altena en cultuurhistorie .....	41
5.12.1	Algemeen.....	41
5.12.2	Toetsing .....	42
5.13	Verkeer .....	42
5.13.1	Algemeen.....	42
5.13.2	Parkeerbehoefte en aanbod.....	42
5.13.3	conclusie .....	42
<b>6.</b>	<b>Juridische aspecten</b> .....	<b>43</b>
6.1	Algemeen.....	43
6.2	Planregels .....	43
6.3	Bestemmingen.....	43
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>45</b>
7.1.	Inleiding .....	45
7.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	45
7.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	45
<b>8.</b>	<b>Bijlagen</b> .....	<b>46</b>
	1. Akoestisch onderzoek	
	2. Quick-scan flora en fauna	
	3. Watertoets	
	4. Bodemonderzoek	
	5. Stikstofdepositieberekening	
	6. Omgevingsdialoog	
	7. Vormvrije m.e.r. beoordeling	
	8. Duurzame ontwikkeling	
	9. Asbestinventarisatie	
	10. Besluit hogere waarden	
	11. Getekend besluit Bestemminplan kern Sleeuwijk	

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan

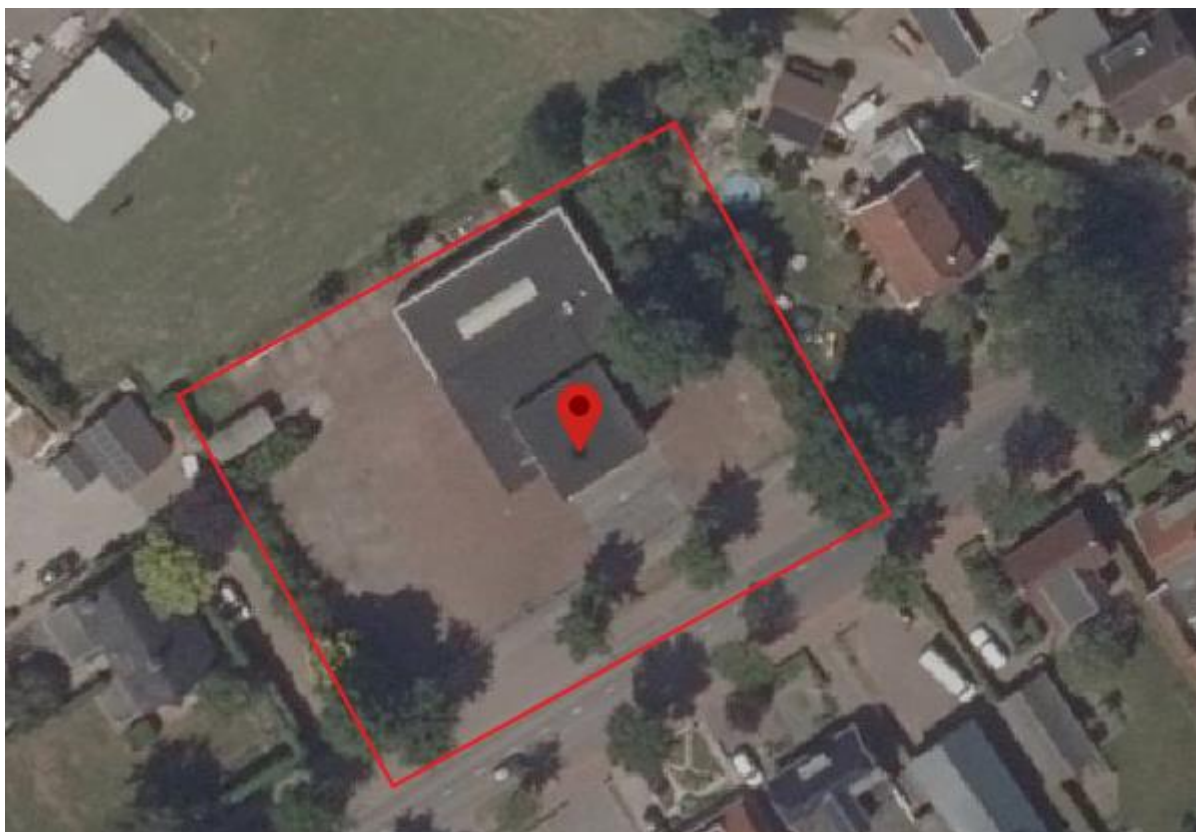
Op de locatie aan de Rijksweg 162 te Sleeuwijk bevindt zich thans een bedrijfslocatie. Initiatiefnemer is voornemens dit object te amoveren en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Beoogd is op het betreffende perceel negen woningen te realiseren. Dit is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing binnen het plangebied.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Sleeuwijk aan de Rijksweg. Het volledig terrein van de voormalige bedrijfslocatie van Garage De Witte en een naastgelegen groenstrook behoren tot de planlocatie.



*Figuur 1.1: Ligging plangebied aan de zuidwestzijde van Sleeuwijk*



**Figuur 1.2:** Ligging plangebied aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg, ter hoogte van nummer 162.



**Figuur 1.3:** Uitsnede kadastrale kaart (bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com))

Kadastrale gemeente: Werkendam |

Sectie: S

Nummer: 342



**Figuur 1.4: Uitsnede kadastrale kaart (bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com))**

Kadastrale gemeente: Werkendam

Sectie: S

Nummer: 3627

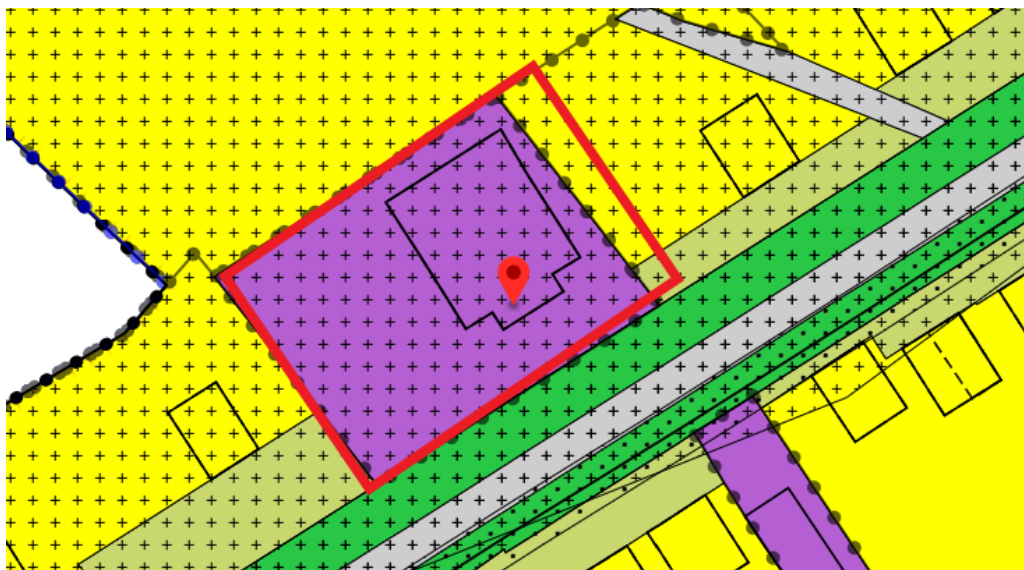
### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de geldende bestemmingsplannen “Kern Sleeuwijk”, “Kern Sleeuwijk, reparatieherziening bedrijfspcelen” en “Paraplubestemmingsplan Wonen”.

De geldende bestemmingen zijn “Bedrijf” en “Wonen”. Binnen de bedrijfsbestemming is het bouwen van burgerwoningen niet toegestaan, een bedrijfswoning is wel toegestaan. Het gedeelte dat een woonbestemming heeft, bevat geen bouwvlak, zodat daar het bouwen van woningen ook niet is toegestaan. Ook geldt een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden (Archeologie 5), en op het perceel is een aanduiding gelegen ter bescherming van de geluidsuitstraling van de weg (gebiedsaanduiding Geluidzone-weg). Hieronder is het vigerende bestemmingsplan verbeeld.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 9 woningen. Om dit mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.





*Figuur 1.5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

#### 1.4. Opzet van de toelichting

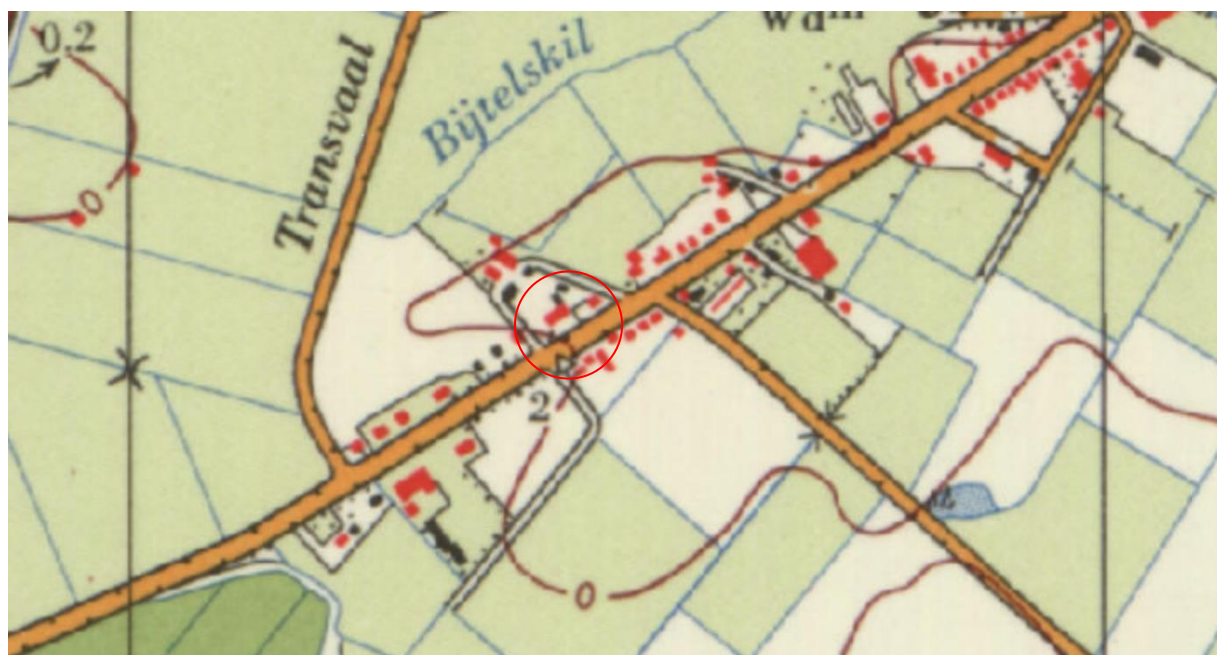
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. De plan beschrijving wordt weergegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op het Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan aan de Rijksstraatweg 162 te Sleeuwijk is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In hoofdstuk 5 worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten en tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2. Beschrijving bestaande situatie

### 2.1. Historische beschrijving

Sleeuwijk maakt van oorsprong deel uit van het Land van Altena, een gebied dat beheerd werd door de heren van Altena die gevestigd waren in het kasteel Altena te Almkerk. Sleeuwijk kent zijn oorsprong rond het jaar 1300, maar toen was er sprake van een zeer kleine hoeveelheid boerderijen die gepositioneerd waren rond de kerk. De Rijksstraatweg, waaraan de planlocatie gelegen is, is oorspronkelijk aangelegd door Napoleon als onderdeel van de verbinding tussen Amsterdam en Parijs.

De planlocatie ligt relatief ver van het centrum van Sleeuwijk, dit verklaart ook dat er pas op kaarten van 1971 de eerste bebouwing zichtbaar is.



*Figuur 2.1: Kaart van Sleeuwijk uit 1971*

Op de kaart van 1981 is te zien dat de eerste bebouwing is uitgebreid met een aanbouw aan de achterzijde.



*Figuur 2.2: Kaart van Sleeuwijk uit 1981*

Op de kaart van 2004 heeft het gebouw de omvang die het nu ook heeft.



*Figuur 2.3: Kaart van Sleeuwijk uit 2004*

## 2.2. Gebiedsbeschrijving

De Rijksstraatweg kenmerkt zich in de basis door haar lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat uit woningen uit verschillende periodes, bouwstijlen en zijn uiteenlopend in omvang en typologie. Naast deze woningen van kleine en middelgrote omvang zijn er ook contrasterende volumes terug te vinden. Voorbeelden hiervan zijn verschillende appartementencomplex, grote vrijstaande woningen, maar ook centrumfuncties zoals een school en enkele restaurants en een autobedrijf.

Op de volgende pagina zijn enkele foto's weergegeven van de bestaande situatie en de ruimtelijke structuur:



***Figuur 2.4: Lintbebouwing uit verschillende bouwperiodes***



***Figuur 2.5: Altena Collega, voorbeeld van een van de contrasterende volumes***

### 2.3. Beschrijving bestaande situatie

In de bestaande situatie kent het perceel een bedrijfsbestemming. Dit in tegenstelling tot de omliggende percelen die bestemming wonen kennen. Een woonbestemming zou derhalve meer passend zijn in deze specifieke situatie. Naast dat de huidige bestemming afwijkt van de omliggende bestemmingen vormt ook de hoeveelheid verharding een contrast met de directe omliggende percelen en het algemene beeld op de Rijksstraatweg. Het huidige pand heeft dienst gedaan als autobedrijf, waarbij het perceel werd ingezet om de occasions te etaleren, waardoor vrijwel het gehele terrein verhard is.



***Figuur 2.6: Bestaande situatie, vrijwel geheel verhard terrein met een afwijkend bouwvolume***

### 3. Planbeschrijving

#### 3.1. Beoogde situatie

Op de locatie aan de Rijksweg 162 te Sleeuwijk bevindt zich thans een bedrijfsgebouw met één opstal. De initiatiefnemer is voornemens om deze bebouwing te verwijderen en de locatie te herontwikkelen voor 9 woningen.

Bij het ontwerp van de plannen is in samenspraak met de gemeente gezocht naar een typologie die aansluiting zoekt bij de bestaande omliggende woningen aan de Rijksweg. Dit met het idee om tot een meer passende invulling te komen in het gebied dat zich kenmerkt door haar lintbebouwing.

#### 3.2. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is opgezet met het 'boeren erf' als vertrekpunt. Het hoofdvolume, dat bestaat uit twee kopwoningen en vier rijwoning, ontleent haar vorm aan de boerderijtypologie. Het volume met daarin de twee-onder-een-kapwoningen is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume en ontleent haar vorm aan de typologie van de kapschuur. Tezamen vormen zij het boeren erf. Naast deze twee volumes die aan het 'erf' gelegen zijn is er ook een vrijstaande woning onderdeel van het plan. Deze woning is door haar vormtotaal duidelijk afwijkend van de overige bebouwing, wat past binnen het pandsgewijs ontwikkelen aan de Rijksweg.



Figuur 3.1: Nieuwe situatie, stedenbouwkundige inpassing van het 'boeren erf' en de vrijstaande woning

### 3.3. Architectuur

De exacte vormgeving van de woningen zal in een later stadium worden uitgewerkt. De bouwvlakken en uitstraling van de woningen zal echter wel in dit bestemmingsplan worden vastgelegd.

#### 3.3.1. Hoofdvolume – ‘Boerderij’

Het hoofdvolume kenmerkt zich door een prominent kopgebouw, waarmee het volume zich prominent adresseert aan de Rijksstraatweg. Het kopgebouw kent een rijke detaillering in de gevel en oogt als één grote woning vanaf de Rijksstraatweg. Achter dit prominente deel ligt een lager gedeelte waarin de rijwoning zijn ondergebracht. Dit volume kenmerkt zich door een lagere nok- en goothoogte en een minder rijke detaillering en materialisering dan het kopgebouw.



*Figuur 3.2: Referentieafbeelding van het hoofdvolume*

### 3.3.2. Ondergeschikt volume – ‘Schoor’

De ‘schoor’ is binnen het erf duidelijk een ondergeschikt gebouw ten opzichte van de boerderij met haar kopgebouw. De schoor kenmerkt zich door het gebruik van eenvoudige materialen en een geringe goothoogte aan de achterzijde.



*Figuur 3.3: Referentieafbeelding van het ondergeschikte volume*

### 3.3.3. Contrasterend volume – ‘Vrijstaande villa’

Als we kijken naar de schaal van het plan in relatie tot de pandsgewijze ontwikkeling die kenmerkend is voor de Rijksstraatweg, vraagt dit erom om de villa duidelijk anders uit te voeren dan de overige onderdelen van het plan. Op deze wijze past het plan binnen de schaalgrootte van de Rijksstraatweg.

De vormtaal van de vrijstaande villa zal duidelijk anders zijn dan die van de ‘boerderij’ en de ‘schoor’.



*Figuur 3.4: Voorlopige impressie vrijstaande villa*



## 4. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

### 4.1. Rijksbeleid

#### 4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

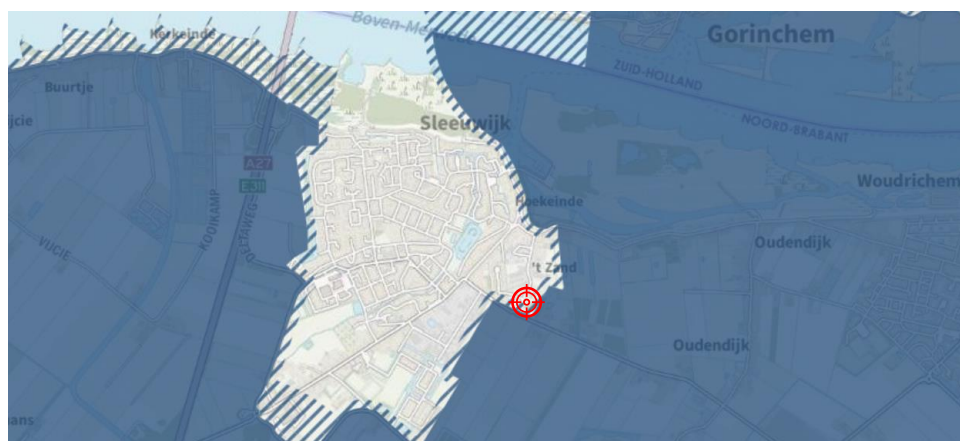
Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het Rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Altena ligt aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie en heeft haar eigen Fort Altena dat is gebouwd in 1847. In de structuurvisie en in de barro ligt Sleeuwijk in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ook volgens het provinciaal beleid ligt de projectlocatie in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Volgens de laatste wijzigingen van UNESCO behoort onder andere Sleeuwijk niet meer tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals op onderstaande afbeelding te zien is.



Afbeelding 4.1

#### 4.1.2. Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit plan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding.

#### 4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten rekening houden met het Barro, en het plan mag hiermee niet in strijd zijn.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden.

Het gaat dan niet alleen om procedure regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

In het Barro zijn voorlopig zes 'projecten' beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en 'vermindering van de bestuurlijke drukte'.

De bedoeling is duidelijk: Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden; gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken.

#### 4.1.4. Conclusie Barro

Het voorgenomen plan vormt geen belemmering voor projecten van Rijksbelang, omdat Sleuwijk sinds de laatste wijziging van UNESCO geen onderdeel meer is van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals beschreven in paragraaf 4.1.1.

#### 4.1.4. Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van het Bro dient te worden beoordeeld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor regionale afstemming nodig is en of deze behoefte regionaal kan worden opgelost.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Hiertoe dient deze Ladder te worden beoordeeld naar treden. Indien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling dan is de Ladder verder niet van toepassing. Er is sprake van een ontwikkeling in het stedelijk gebied, waar een bestaande bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak is in een dergelijk geval slechts sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer meer dan 12 woningen worden opgericht. Dit is hier niet het geval.

De bedrijfsbestemming zal verdwijnen en woningen komen daarvoor in de plaats, passend binnen de huidige woonomgeving. De locatie is nu grotendeels geasfalteerd rondom het bedrijfsgebouw. In het voorgenomen plan is veel meer ruimte voor groen. Daarnaast past het plan qua volumes in de ritmiek van de bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg.

Altena kent de komende jaren een forse woningbouwopgave. Het grootste gedeelte van de opgave moet gerealiseerd worden binnen het bestaande stedelijk gebied. Zoals ook in de woonvisie (paragraaf 4.4.3.) beschreven staat, is er behoefte naar verschillende woningtypen in Sleeuwijk. Het woningaanbod binnen dit plan is een mooie aanvulling op het woningaanbod van de andere woningbouwlocaties. Het voorziet onder andere in de behoefte aan woningen voor starters en doorstromers. Hiermee wordt voldaan aan de behoefte die wordt genoemd in de Ladder voor duurzame verstedelijking, en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening; zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen wordt hiermee voor een gedeelte ingevuld.

#### 4.1.4. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is of niet van toepassing op dit plangebied of het bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het plangebied is geen onderdeel meer van werelderfgoed, zoals beschreven in 4.1.1, dus zal dit plan het werelderfgoed niet verstoren.

### 4.2. Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Omgevingsvisie

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit

partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

#### Toetsing

De ontwikkeling betreft woningbouw waar nu nog een bedrijf is toegestaan. De beoogde ontwikkeling speelt in op een goede omgevingskwaliteit en een duurzame economie. Hierdoor kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

#### 4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie maart 2020)

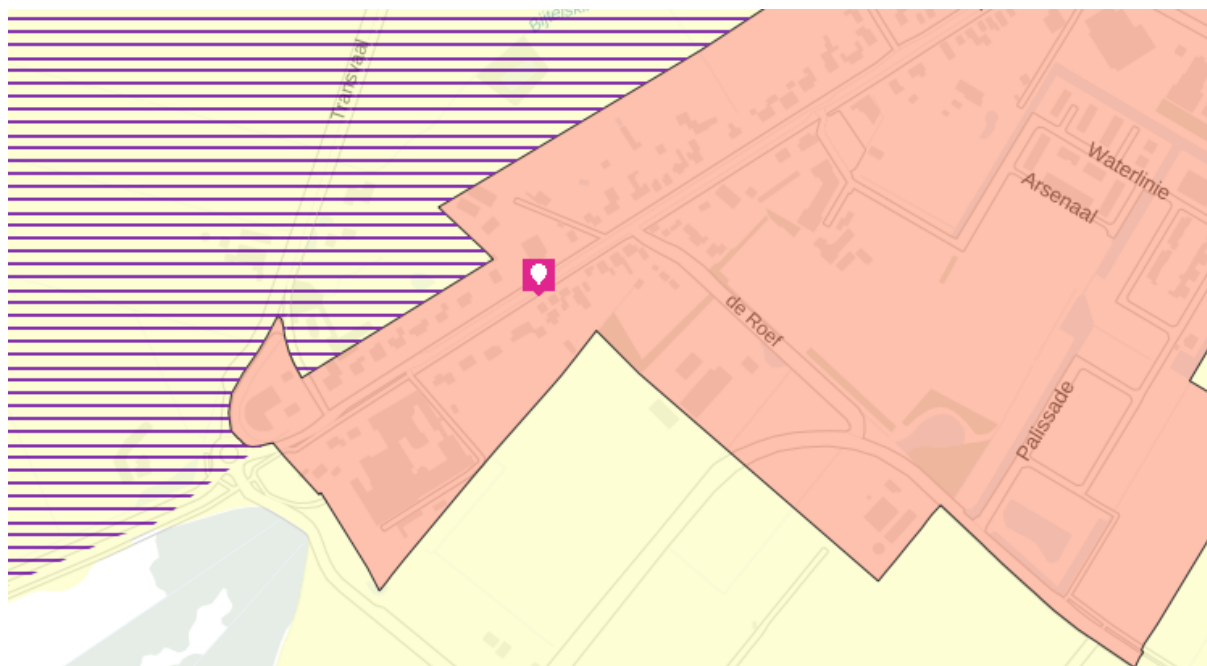
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) vastgesteld. Deze verordening is per 5 november 2019 in werking getreden.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. In dat geval heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De lov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De lov N-B is beleidsneutraal van karakter, wat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van lov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd.

Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. In de lov N-B zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'stedelijk gebied', zie figuur 4.1



**Figuur 4.2 Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed (Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)**

Het plangebied is aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Het provinciale beleid is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

#### Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Op basis van artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het Stedelijk gebied te liggen. Het bestemmingsplan dient daarbij te zijn voorzien van een onderbouwing dat:

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

Voor wat betreft de regionale afspraken wordt verwezen naar paragraaf 4.1.4 (ladder voor duurzame ontwikkeling). Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met onderstaande regels uit de Interim omgevingsverordening:

- artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik;
- artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering;
- artikel 3.8 meerwaarderecreatie;

### Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
3. meerwaardecreatie.

Deze aspecten worden hierna beschreven.

### Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

De toedeling van functies dient plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag. Het bestaand ruimtebeslag betreft 'het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat deze plaatsvindt binnen het 'stedelijk gebied'. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.1.4.

### Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerk laag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Elke laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de lov N-B specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Met het beoogde plan worden 9 woningen gerealiseerd. In het ontwerp van deze ontwikkeling is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

### Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van nieuwe functies, namelijk de realisatie van circa 9 woningen waar nu nog een bedrijf is toegestaan. De locatie wordt fysiek en beleefbaar betrokken bij de omgeving.

## 4.3. Regionaal beleid

### 4.3.1 Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021

De Brabantse Agenda Wonen is ingetrokken en het perspectief op wonen van de subregio Breda e.o. is van kracht. Deze is vastgesteld oor de regio op de ontwikkel dag van 9 juli 2021.

De regio Breda is een van de snelst groeiend regio's op het gebied van wonen en werken buiten de Randstad richting 2040. Breda is de centrumstad van de regio en omringd door sterke voorsteden zoals Etten-Leur en Oosterhout en de woonkernen van de uitgestrekte gemeente Altena en de landelijke gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg en Zundert. Als een van de grootste groeiregio's van wonen buiten de randstad ervaart deze regio momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort en de daarbij behorende prijsstijgingen voor vooral de midden- en lagere inkomens. Voldoende beschikbare en betaalbare woningen zijn zeer dringend nodig.

In het licht van de hiervoor beschreven documenten, ambities en afsprakenkaders richt de sub regio zich in 2021 concreet op de volgende bestuursopdrachten:

- a) Sociale woningvoorraad
- b) Aanpak Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw
- c) Digitale afstemming en monitoring woningbouwprogrammering
- d) Taakstellende opgaven beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- e) Bewaken voortgang taakstelling statushouders

### Werkafspraken Perspectief wonen & woningbouw 2021

#### A. Focus bestaande woningvoorraad

1. De bestaande kwaliteiten van de woningvoorraad vormen de basis voor de lokale en regionale woonopgaven. Deels baseren gemeenten zich daarvoor op regionaal onderzoek dat eerder door Fakton is uitgevoerd. Verder hanteren diverse gemeenten in eigen opdracht ontwikkelde (gebieds- en wijk) profielen.
2. Deze woonopgaven bestaan voornamelijk uit verduurzaming van de woningvoorraad, het meer toekomstbestendig maken gelet op de vergrijzing en actief inspelen op ontwikkelingen in wonen met zorg (intra- en extramuraal).
3. Het oplossen van leegstand in bestaand binnenstedelijk gebied en het bevorderen van (tijdelijke) transformatie van gebouwen en functies heeft nog steeds prioriteit.

#### B. Focus op de kwaliteit en leefbaarheid van de bestaande omgeving

4. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt primair ingezet op bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming.
5. Bij woonopgaven binnen bestaand stedelijk gebied wordt nadrukkelijk de relatie met de opgaven op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie in beeld gebracht.

### C. Kwalitatieve kaders

6. Actief inspelen op een meer specifieke vraag naar vernieuwende, tijdelijke en flexibele woonconcepten en combinaties van wonen, werken en zorg;
7. Afstemmen van nieuw te realiseren en te herontwikkelen woonmilieus;
8. In ieder geval voor de nieuwbouw gedeelde criteria voor een goede prijs-kwaliteit verhouding. Ambitie is in de lijn van de landelijke Actieagenda 2021 ook voor noodzakelijke ingrepen (zoals verduurzamen en levensloopbestendigheid) in de bestaande voorraad samen met corporaties en marktpartijen tot gedeelde criteria te komen.

### D. Nieuwbouw: 130% plancapaciteit, adaptief programmeren, afspraken maken over plannen/ambities en keuzen maken

9. Kwantitatief bouwen we voor de vraag op basis van actuele sub regionale marktinformatie.
10. Op basis van de IOV (art. 5.18) zijn de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (primair) richting gevend.
11. Kijkend naar de groei- en verstedelijkingsambities van de regio Breda, zoals geformuleerd in de RIA en het Verstedelijkingsakkoord SRBT, zetten de gemeenten in op een extra versnelling in de woningbouwproductie.
12. Gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan voor de periode tot 2030 uit van gemiddeld 130%<sup>1</sup> capaciteit, waarbij nadrukkelijk adaptief wordt geprogrammeerd om actief in te kunnen spelen op veranderingen en nieuwe kansen. Lokaal en/of sub regionaal onderzoek en afspraken tussen gemeente(n), marktpartijen en/of corporaties vormen de inhoudelijke basis voor te realiseren programma's.
13. Nieuwbouw staat deels in het teken van een strategische toevoeging op de (tekorten of het gemis aan bepaalde woningtypen/woonmilieus in de) bestaande woonvoorraad.
14. In principe wordt ingezet op inbreiding en transformatie van locaties en functies om aan de (boven)lokale behoeften te kunnen voldoen. In sommige gemeenten is die ruimte beperkt of ontbreekt ze. Dan is uitleg een ruimtelijke keuze, onderbouwd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een keuze die gelet op de gedeelde meerjarige ambitie van de RIA en het verstedelijkingsakkoord de komende jaren in verschillende gemeenten zal worden gemaakt.

### Toetsing

Uit het Perspectief op wonen en woningbouw sub regio Breda e.o. 2021 blijkt dat de provincie ruim baan wil geven aan herontwikkelingen. Ze willen leegstand in bestaand stedelijk gebied oplossen en het transformeren van gebouwen en functies heeft prioriteit. Het bouwen van negen woningen op de locatie van de voormalige garage de Witte draagt bij aan de woningbouwopgave.



## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Nota ruimtelijke kwaliteit

De Rijksstraatweg is een van de karakteristiek dorpslinten. Langs deze doorgaande weg kwam in de 19e eeuw reeds bebouwing voor. In de loop van de 20e eeuw is het lint geleidelijk verdicht. Karakteristiek is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd. De bebouwing is daarom onderling verschillend van vorm, massa, materiaal, kleur etc. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes.

De gemeente Altena heeft de regels rondom welstand vernieuwd. Op dit moment geldt er dat er alleen voor het beschermd stadsgezicht vesting Woudrichem en voor monumenten de welstandsregels gelden.

Voor inbreidingslocaties en andere grote ontwikkelingen zoals dorpsuitbreidingen als ook voor ontwikkelingen in waardevol gebied kan een stedenbouwkundig kader of beeldkwaliteitsplan worden vereist. Op deze manier kan bij nieuwe ontwikkelingen die een ingrijpende wijziging van de ruimtelijke structuur tot gevolg hebben, worden gestuurd op de gewenste kwaliteit van bebouwing.

Het plan is in behandeling geweest bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op basis van het oude beleid. Het advies wat daaruit gekomen is, is dat de architectuur omwille van een harmonische aansluiting moet worden afgestemd op de omliggende bebouwing.

### 4.4.2. Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De Structuurvisie geeft aan dat dit gebied is gelegen binnen het stedelijke gebied en daarmee bedoeld is voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder wonen. Van belang hierbij is dat de karakteristieke omgeving in stand moet blijven, en dat moet worden gebouwd naar de vraag van de diverse doelgroepen. Hieraan wordt voldaan; een bedrijfslocatie die van oudsher aanwezig was, maar steeds minder paste binnen de dominant wordende woonomgeving wordt omgezet naar een uitbreiding van de woonomgeving. Behoudens de vrijstaande woning wordt gebouwd voor de behoefte aan woningen in het goedkope en middeldure segment. Hiermee wordt voldaan aan de Structuurvisie.

### 4.4.3. Woonvisie Altena

Op 22-06-2021 is de woonvisie van Gemeente Altena vastgesteld met als titel 'Woonvisie 2021-2025'. In deze woonvisie willen de gemeente Altena inzetten op meer betaalbare woningen voor (her)starters op de woningmarkt. De volgende thema's vormen de kern van de woonvisie:

- Meer woningen met de juiste kwaliteit : kwantiteit en kwaliteit;
- Betaalbaar wonen: sociale huur, middeninkomens;
- Kwaliteit bestaande voorraad op peil: verduurzaming, levensloopgeschikt;
- Wonen met zorg: ouderen, mensen met verstandelijke beperking, maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek, prettige woonomgeving;
- Leefbare en vitale kernen: voldoende draagkracht, vitaliteit, groene woonomgeving;
- Bijzondere doelgroepen: spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders.

De gemeente Altena streeft ernaar om in de periode van 2021-2030 drieduizend woning toe te voegen, waarvan minimaal 1.220 in de eerste vijf jaar.

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente Altena de nieuwbouwpoging waar mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Daarbij kijken ze met name naar locaties die in aanmerking komen voor herstructurering, transformatie van bestaand vastgoed of verplaatsing van bedrijven of scholen. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk en behouden we ook waardevolle groene zones binnen de kernen.

Voor de komende woonvisie periode ziet de gemeente Altena de volgende drie prioriteiten:

- Levensloopgeschikte woningen voor senioren;
- Betaalbare woningen voor starters;
- Nieuwe woonvormen die tegemoetkomen aan de huidige maatschappelijke trends (zoals gemeenschapszin, zorgen voor elkaar, duurzaamheid, kleiner wonen).

Met de volgende punten kunnen ontwikkelende partijen rekening houden zodat hun initiatief past bij de kwalitatieve ambities van de gemeente:

- Inzetten op levensloopbestendige woningen;
- Betaalbare woningen realiseren voor (her)starters, met innovatie in woonvormen en bouwconcepten, in samenwerking met onze marktpartijen;
- Inzetten op nieuwe woonvormen, samen met initiatiefnemers kijken wat nodig is om het mogelijk te maken;
- Ruimte voor initiatieven en zelfbouw;
- Zoveel mogelijk energieneutraal bouwen;
- Sturing: toepassen indicatief nieuwbouwprogramma en afwegingskader nieuwe initiatieven (actief communiceren).

Specifiek voor het dorp Sleeuwijk wordt het volgende gezegd in de woonvisie:

Er is de komende vijf jaar behoefte aan 75 tot 95 woningen. Er is behoefte aan een mix van huur- en koopwoningen. De vraag richt zich in eerste instantie op grondgebonden woningen, maar er is ook een substantiële vraag naar appartementen, zowel onder senioren als starters. Er zijn al veel plannen die ook redelijk goed inspelen op deze gevarieerde vraag. Wel lijkt er een overaanbod aan plannen voor dure grondgebonden koop te zijn en lijkt er juist nog veel ruimte te zijn voor extra plannen voor middeldure koop. Op onderstaande afbeelding is de woningbehoefte per prijsklasse weergegeven:

		2021 - 2025	
Huur	EGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	+ + +
	MGW	< €752 €752-€1.000 > €1.000	++ ++ ++
Koop	EGW	< €250.000	++
		€250.000 - €350.000	+++
		> €350.000	+
MGW	< €250.000	+	
	€250.000 - €350.000	+	
	> €350.000	+	
			75 - 95

**Figuur 4.4 Woningbehoefte Sleeuwijk**



**Figuur 4.3 Uitsnede structuurvisie Land van Heusden en Altena, waarbij het plangebied is aangegeven met een paarse stip (en geel gearceerd)**

#### 4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan behelst de realisatie van twee starterswoningen, vier rijwoningen, twee twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning. De gemeente Altena wenst medewerking te verlenen aan het bouwen van goedkope en middel dure koopwoningen. Hierin voorziet dit plan, behoudens de vrijstaande woning. Deze dient echter als financiële compensatie ter realisering van het totaalplan en kan als gunstig neveneffect de doorstroming bevorderen waardoor een beter betaalbare woning (middelduur) vrijkomt.

#### 4.4.5 Groenstructuurplan

Binnen het Groenstructuurplan is het van belang gesteld dat initiatieven zo groen mogelijk worden aangekleed, en dat functioneel groen niet nodeloos wordt gekapt. Op onderhavig perceel wordt voornamelijk groen verwijderd dat jarenlang slecht is onderhouden, en waarbij geen sprake is van functioneel groen. In de bestaande situatie beslaat die groenstrook 17% van de totale locatie, de rest is asphalt en bebouwing. Binnen de plancontouren wordt zoveel mogelijk groen in het openbaar gebied gerealiseerd middels hagen, plantvakken en bomen. Naast de bebouwing beslaan de tuinen het grootste deel van de locatie, waarbij bewoners hun tuinen naar eigen inzicht zullen aanleggen.

#### 4.4.6 Beleidsvisie Riolering en Water

Op basis van de Beleidsvisie Riolering en Water Altena ligt de verantwoordelijkheid voor de verwerking van hemelwater primair bij de eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt, alsmede het voorkomen van overlast en schade. Het gemengde en regelwaterriool hebben een beperkte capaciteit en dit veroorzaakt soms wateroverlast. Gezien de hoogteligging van het terrein zijn er wellicht wel mogelijkheden voor infiltratie van regenwater. Dit zal onderzocht moeten worden. Ook dient in beeld te worden gebracht wat watert nu waar naar toe af. Mogelijke voeren ook delen van het (verharde) terrein naar de achterzijde naar het weiland af. Als dit straks naar de riolering gaat, dan kan dat leiden tot een grotere belasting. Hierover dient overleg plaats te vinden met de gemeente.

## 5. Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-/ omgevingsaspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

### 5.2. Milieueffectrapportage

Het besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit m.e.r. (beoordelings)procedure moeten worden doorlopen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (onderdeel C) en activiteiten die beoordelingsplichtig zijn (onderdeel D). Wanneer een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Nagegaan is of voor het plan 'Rijksstraatweg 162 Sleeuwijk' een Milieueffectenrapportage of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r. (beoordeling) te worden opgesteld indien;

- a. Er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b. Voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist. Ad a.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings)plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het plangebied niet dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijzigingen is dat de effecten voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten in de D-lijst door middel van een vormvrije m.e.r. -beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het maakt daarvoor niet uit of een activiteit onder of boven de D-drempel waarde zit.

Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient dus wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verlicht. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen. De aanmeldnotitie is toegevoegd als bijlage.

ad b. Het projectgebied ligt in stedelijk gebied en op grote afstand van een Natura 2000-gebied. De gewenste ontwikkelingen in het plangebied zullen geen significant negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied. De externe factoren door de ontwikkelingen zijn dusdanig van aard zijn dat geen

negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied zijn te verwachten, zie paragraaf 'Ecologie'. Een rechtstreekse m.e.r.-(beoordelings-)plicht is derhalve niet aan de orde.

#### Toetsing

Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r. beoordeling aan de orde is moet een aanmeldnotitie worden opgesteld. Deze moet door de initiatiefnemer worden opgesteld en mag tegelijk met de aanvraag worden ingediend. Deze aanmeldnotitie is aan de bijlage toegevoegd. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen tot milieu'. Hierbij is gekeken naar de conclusies van elk aspect apart. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.- beoordelingsprocedure voor de Rijksweg 162 in Sleeuwijk.

### 5.3. Geluid

#### 5.3.1 Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

##### Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen.

#### 5.3.2 Onderzoekresultaten

In het kader van de Wet geluidhinder is onderzoek verricht naar de akoestische aspecten van het wegverkeerslawaai. Hieruit blijkt dat voor een aantal woningen de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. De waarden zijn aangegeven in de tabel Figuur 5.1

Wnp	Gevel	Hw (m)	Rijksweg	De Roef	Transvaal	L <sub>cum</sub>	G <sub>A,K</sub>
W1	Z	1.5	55	<30	<30	60	27
		4.5	56	<30	<30	61	28
	O	1.5	51	<30	<30	56	23
		4.5	52	<30	<30	57	24
	W	4.5	53	<30	<30	58	25
		1.5	41	<30	<30	46	20
	N	4.5	40	<30	<30	46	20
		1.5	37	<30	<30	42	20
W2	Z	4.5	48	<30	<30	53	20
		1.5	37	<30	34	39	20
	N	4.5	48	<30	34	40	20
		1.5	56	<30	<30	61	28
W3	Z	4.5	56	<30	<30	61	28
		1.5	50	<30	<30	56	23
	W	4.5	51	<30	<30	56	23
		1.5	51	<30	<30	56	23
	O	4.5	51	<30	<30	57	24
		1.5	45	<30	<30	50	20
W4	O	4.5	49	<30	<30	55	22
		1.5	46	<30	<30	51	20
W5	O	4.5	48	<30	<30	53	20
		1.5	44	<30	<30	49	20
W6	O	4.5	47	<30	<30	52	20
		1.5	43	<30	<30	48	20
W7	O	4.5	46	<30	<30	51	20
		1.5	<30	<30	32	40	20
	N	4.5	<30	<30	34	41	20

Ges score
1 Goed
2 Redelijk
3 Vrij matig
4 Matig
5 Zeer matig
6 Onvoldoende

Figuur 5.1: Geluidsbelasting op de gevel zonder maatregelen



Figuur 5.2: Mogelijk ingrepen om de geluidshinder te beperken (1,2 m parallel en 1,8 m haaks op weg)

### 5.3.3 Maatregelen

Er zullen maatregelen getroffen worden om de geluidsbelasting te reduceren. Dit wordt gedaan door het plaatsen van geluidsschermen, zoals te zien is op figuur 5.2. De geluidsschermen parallel aan de weg zullen worden uitgevoerd in een hoogte van 1,2m en de schermen haaks op de weg met een hoogte van 1,8m. Door deze ingreep zal de maximale geluidsbelasting op de voorgevels van de twee woningen langs de weg 56dB bedragen, maar zijn de overige belastingen 51dB of lager. Door deze toevoeging wordt ook meteen voor alle woningen een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd. De geluidsschermen worden gerealiseerd in de groene haag, en worden geborgd in de omgevingsvergunning en regels bestemmingsplan.

Voorgaand voorgestelde maatregelen zijn akkoord vanuit stedenbouwkundig oogpunt.



Figuur 5.3: Geluidsbelasting op de gevel met maatregelen

### 5.3.4 Conclusie

Voor een aantal woningen is de geluidsbelasting op de gevel hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Er zullen maatregelen getroffen worden om de belasting plaatselijk te beperken en een geluidluwe buitenruimte te realiseren. De conclusie uit het aspect geluid is dat er voor drie woningen hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld (van 49,51,56 en 56dB).

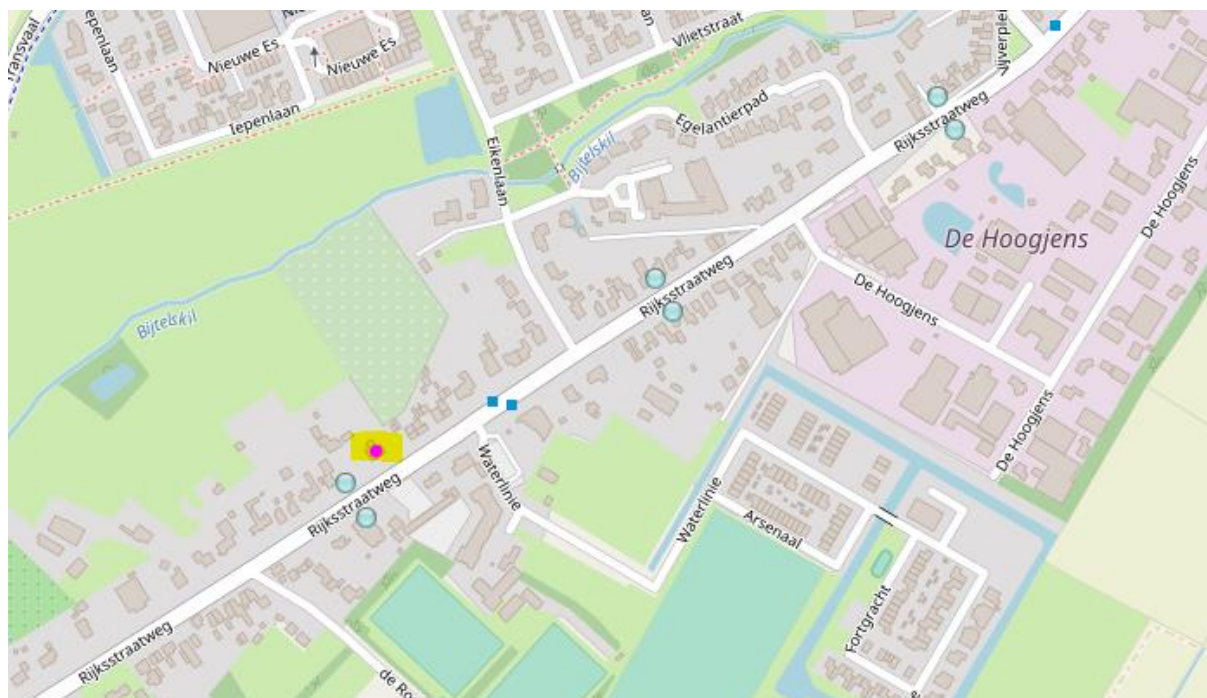
## 5.4. Luchtkwaliteit

### 5.4.1 Wettelijk kader

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

### 5.4.2 Toetsing

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties van de nabijgelegen rekenpunten voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen op de dichtstbijzijnde rekenpunten. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden. Hieronder is de kaart weergegeven, met de planlocatie weergegeven in gele arcering en paarse punt.



**Figuur 5.4: Planlocatie aangegeven in geel**

### 5.4.3 Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de bijdrage van de bestemmingswijziging “niet in betekende mate” is en derhalve geen nader onderzoek benodigd is. Tevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de



wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er wordt immers een bedrijfslocatie (autobedrijf) opgeheven. De luchtkwaliteit in het plangebied is aanvaardbaar, en er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

## 5.5. Bodemkwaliteit

### 5.5.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd.

### 5.5.2 Onderzoek

Er is bodemonderzoek verricht naar de bodemgesteldheid, hierin kwam naar voren dat een aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd en hieruit wordt geconstateerd dat de verontreinigingen met minerale olie in de grond en minerale olie en vluchtige aromaten in het grondwater ten tijde van het bodemonderzoek uit 2008 niet meer worden aangetoond. De licht verhoogde gehalten aan naftaleen in het grondwater zijn dermate laag dat verder onderzoek niet zinvol wordt geacht. Derhalve zijn in het inzien van het onderzoeksbureau geen factoren aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen verkoop c.q. aanvraag bestemmingswijziging of omgevingsvergunning (WABO / nieuwbouw).

### 5.5.3 Conclusie

Het perceel is geschikt voor het beoogde gebruik.

## 5.6. Externe Veiligheid en brandveiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.

### 5.6.1 Wettelijk kader

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

#### Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

#### 5.6.2 Beoordeling

De risicokaart is beoordeeld en hieronder weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de risicocontouren van inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen is gelegen. De gasleiding is op voldoende afstand gelegen, evenals de opslag van butaan.



**Figuur 5.5: Risicokaart locatie**

#### 5.6.3 Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

In 2016 zijn door de veiligheidsregio's Midden- en West-brabant, Brabant-Noord en Brabant-Zuidoost beleidsregels vastgesteld om een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te borgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat worden gesteld een adequate rol in de brandweezorg te spelen.

## Bereikbaarheid

Om een goede bereikbaarheid te borgen dienen wegen, die leiden naar potentiële incidentlocaties, recht te doen aan de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. Omdat brandweervoertuigen het grootst en het zwaarste zijn, worden deze als uitgangspunt gehanteerd. Een weg doet recht aan de specifieke afmetingen van hulpverleningsvoertuigen als aan de volgende criteria wordt voldaan:

De weg is geschikt voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton;

De weg is geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht van ten minste 30 ton;

De minimale doorgangshoogte bedraagt 4,2 meter;

De minimale doorgangsbreedte bedraagt 3,5 meter;

De minimale breedte van de verharding; bedraagt 3 meter (rechte weg);

De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 meter;

De maximale binnenbochtstraal bedraagt ten minste 4,5 meter minder dan de buitenbochtstraal.

De Rijksstraatweg heeft een profielbreedte van circa 19 meter. Er is voldoende ruimte op de rijbaan dan wel op het fietspad om te dienen als opstelplaats voor een brandweervoertuig.

## Bluswatervoorziening

De aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gemeente. De openbare bluswatervoorziening is ontoereikend indien de afstand tussen de perceelgrens en de brandweeringang meer dan 40 meter bedraagt of als de capaciteit van de dichtstbijzijnde openbare bluswatervoorziening onvoldoende is voor de aard van het bouwwerk. In dat geval dient de eigenaar van het bouwwerk zorg te dragen voor een niet-openbare bluswatervoorziening die aan dezelfde eisen moet voldoen als de openbare bluswatervoorziening.

De afstand tot aan de hoofdingang van het pand tot aan de perceelsgrens bedraagt circa 10 meter en is daarmee toereikend.

### 5.6.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Het plan voldoet aan de eisen van bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

## 5.8. Bedrijven en milieuzonering

### 5.8.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Hieronder is de indeling weergegeven:

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	15000	1000

### 5.8.2 Toetsing

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig, behoudens het bedrijfsperceel aan de overzijde van de weg. Van belang is vooral welke bedrijvigheid daar is toegestaan. Het bestemmingsplan schrijft voor dat op het perceel bedrijvigheid aanwezig mag zijn van maximaal de categorie 2. Dit betekent dat een richtafstand geldt van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot de gevel van de woning. Deze afstand is meer dan 30 meter, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseisen. Een goed woon- en leefklimaat kan daardoor worden gegarandeerd.



### 5.8.3 Conclusie

Voor onderhavige situatie zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die een beperkende werking op onderhavig plan hebben, of die worden beperkt door onderhavig plan. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

## 5.9. Waterhuishouding

### 5.9.1 Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het 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 om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

### 5.9.2 Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het

planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

#### Waterparagraaf digitale watertoets

Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000m<sup>2</sup> bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater- afvalwaterverwerking van toepassing.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Hierbij gelden acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.



Figuur 5.6: Verharding op de locatie in de bestaande situatie



Figuur 5.7: Verharding op de locatie in de nieuwe situatie

### 5.9.3 Beschrijving van het huidig watersysteem

Vrijwel het volledige perceel is nu verhard. Enkel de tuinstrook aan de rechterzijde op bovenstaande afbeeldingen is nu groen. Het percentage verharding is in de bestaande situatie (2.013 m<sup>2</sup>) 83%.

Het hemelwater van de verharding in de bestaande toestand wordt middels hemelwaterafvoeren en straatkolken op het terrein volledig (gemengd) afgevoerd naar het gemeentelijk hoofdriool.

### 5.9.4 Beschrijving van het nieuwe watersysteem

#### Dimensionering nieuwbouwlocaties

Bij uitbreiding van verhard oppervlak wil de gemeente, conform de Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena, in principe dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd en dat geen vrijstelling (door het waterschap) wordt verleend. Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m<sup>2</sup> en 65% voor percelen tot 600m<sup>2</sup> gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600m<sup>2</sup>, dan wordt het werkelijk verhard oppervlak met een minimum van 400m<sup>2</sup> verhard oppervlak gehanteerd. Voor bedrijventerreinen wordt een oppervlak van 100% van het perceeloppervlak gehanteerd.

In de nieuwe situatie is het voornemen om in eerste instantie gebruik te blijven maken van de afvoer naar het gemeentelijk hoofdriool, maar wordt het vuil- en hemelwater gescheiden aangeboden op de erfgrans richting het gemeentelijk hoofdriool. Op het moment dat het gemeentelijk hoofdriool van een gemengd stelsel wordt omgezet naar een gescheiden stelsel is deze locatie voorzien in die aanpassing. Door de vermindering van het verhard oppervlak wordt de druk op het hoofdriool

verlaagd ten opzichte van de huidige situatie. Verdere uitwerking van het rioolplan en aansluiting op de gemeentelijke riolering dient in overleg met de gemeente Altena te gebeuren.

#### 5.9.5 Hydrologisch positieve ontwikkeling

In de nieuwe situatie wordt de oppervlakte verharding 77%, conform de rekenregels uit de Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena, zie de eerder genoemde dimensionering nieuwbouwlocaties.

#### 5.9.6 Conclusie

Bij deze ontwikkeling is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling omdat de verharding af zal nemen.

### 5.10 Natuur, landschap en ecologie

#### 5.10.1 Algemeen

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrictlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

##### Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de NNN opgenomen.

##### Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dieren en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Er is geen nader onderzoek nodig naar beschermde soorten of verblijfplaatsen van beschermde soorten op het perceel.

##### Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

#### 5.10.2 Onderzoek

Door Ecologie op Maat is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het perceel niet wordt gebruikt door beschermde dieren, zoals vogels in dit zin dat er sprake is van leefomgeving of vaste verblijfplaats. Ook is geconstateerd dat de bebouwing niet geschikt is voor vleermuizen of gierzwaluwen, nu schuilplaatsen hiervoor ontbreken, en het gebouw te tochtig is door grote openingen.



Uit de bijgevoegde Aeriusberekeningen blijkt dat ook stikstofdepositie geen belemmering voor onderhavig plan betekent.

### 5.10.3 Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van Natuur, Landschap, en Ecologie.

### 5.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Binnen de voorkeursgrens van 2km zijn geen geitenhouderijen gelegen.

### 5.12. Archeologiebeleid Altena en cultuurhistorie

#### 5.12.1 Algemeen

De gemeente Altena heeft archeologiebeleid voor haar gemeente vastgesteld. Niet alleen heeft de gemeente hiermee een kader gegeven op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen over hoe om te gaan met het bodemarchief. Met de archeologische waarden- en verwachtingenkaart, de vastgestelde ondergrenzen voor onderzoek, en de archeologische beleidskaart dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan.



Figuur 5.8 Archeologische beleidskaart Land van Heusden en Altena

archeologische kaarteenheden	diepteligging	categorie	beleidslijn	vrijstellingsgrens diepte	vrijstellingsgrens omvang
AMK-terrein beschermd	0 m -Mv	1	in alle gevallen contact opnemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	n.v.t.	n.v.t.
AMK-terrein	0 m -Mv	2	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	100 m <sup>2</sup>
archeologische vindplaats	0 m -Mv	2	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	100 m <sup>2</sup>
historische kern	0 m -Mv	2	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	100 m <sup>2</sup>
verdrinken nederzetting	onbekend	3	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	250 m <sup>2</sup>
hoge archeologische verwachting	0 - 0,5 m -Mv	3	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	250 m <sup>2</sup>
hoge archeologische verwachting	0,5 - 1,5 m -Mv	3	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	250 m <sup>2</sup>
middelhoge archeologische verwachting	0 - 0,5 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	500 m <sup>2</sup>
middelhoge archeologische verwachting	0,5 - 1,5 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	500 m <sup>2</sup>
middelhoge archeologische verwachting	1,5 - 3 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	1,5 m -Mv	500 m <sup>2</sup>
middelhoge archeologische verwachting	3 - 5 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	3 m -Mv	500 m <sup>2</sup>
middelhoge archeologische verwachting	>5 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	5 m -Mv	500 m <sup>2</sup>
middellage archeologische verwachting	0 - 0,5 m -Mv	5	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	1000 m <sup>2</sup>
middellage archeologische verwachting	0,5 - 1,5 m -Mv	5	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	1000 m <sup>2</sup>
middellage archeologische verwachting	1,5 - 3 m -Mv	5	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	1,5 m -Mv	1000 m <sup>2</sup>
middellage archeologische verwachting	3 - 5 m -Mv	5	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	3 m -Mv	1000 m <sup>2</sup>
lage archeologische verwachting	n.v.t.	6	archeologisch onderzoek vroeg in planfase bij MER-plichtige projecten vallend onder de Wro, de Wet Milieubeheer of de Tracewet		
archeologisch onderzoek (grens onderzoeks melding)			afhankelijk van onderzoeksresultaat		

Figuur 5.9 Legenda

### 5.12.2 Toetsing

Het initiatief is gelegen binnen het gebied met een middelhoge archeologische verwachting wat inhoudt dat pas een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 500m<sup>2</sup> of een verstoringsdiepte van meer dan 3 meter. De diepte zal ver onder de drie meter blijven en een archeologisch onderzoek is zodoende niet vereist. Indien er toch archeologische vondsten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden, dan dient dit gemeld te worden. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 5.12.3 Conclusie

Er is geen onderzoek nodig m.b.t. archeologie. Op het moment dat er tijdens de werkzaamheden wat aangetroffen wordt, dan dient dit gemeld te worden.

## 5.13 Verkeer

### 5.13.1 Algemeen

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte voor dit plan zijn de parkeernormen uit de Nota parkeernormen d.d. 15 december 2020 aangehouden.

### 5.13.2 Parkeerbehoefte en aanbod

• Rijwoningen (4 stuks)	=	2,0 x 4	=	8,0 parkeerplaatsen
• Kopwoningen (2 stuks)	=	2,0 x 2	=	4,0 parkeerplaatsen
• Twee-onder-een-kap (2 stuks)	=	2,5 x 2	=	5,0 parkeerplaatsen
• Vrijstaande villa	=	2,5 x 1	=	2,5 parkeerplaatsen
				----- +
				19,5 parkeerplaatsen

### Parkeeraanbod

• Haaks parkeren op mandelig terrein (19 stuks)	=	19 parkeerplaatsen
• Parkeren op lange oprit met garage (1 stuks)	=	1 parkeerplaats
		----- +
		20 parkeerplaatsen

### 5.13.3 conclusie

Uit de parkeerbalans blijkt dat er een overschot is van 0,5 parkeerplaatsen.

## 6. Juridische aspecten

### 6.1 Algemeen

Aan de diverse bestemmingen zijn regels verbonden over de bebouwing en het gebruik van de in het plan begrepen gronden. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

### 6.2 Planregels

De planregels zijn opgebouwd volgens de systematiek van de SVBP2012. Om de leesbaarheid te bevorderen is in de SVBP2012 gekozen voor een vaste volgorde in indeling van planregels. Onderhavig bestemmingsplan is hierop afgestemd en kent de volgende indeling in planregels:

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen en in artikel 2 wordt de wijze van meten verwoord.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk kent aan elke bestemming een artikel toe met planregels. In de bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels bestaan in dit bestemmingsplan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene aanduidings- en afwijkingsregels en overige regels.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de standaardregels opgenomen aangaande overgangsrecht en de slotregel zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening.

### 6.3 Bestemmingen

#### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen. De typologie van de woningen is met een aanduiding aangegeven ('Vrijstaand', 'Twee aanéén, of Aan ééngebouwd'). Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

De voor wonen aangewezen gronden zijn ook bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen en overige verhardingen. Ook voorzieningen van openbaar nut, waaronder begrepen kunstwerken, straatmeubilair nutsvoorzieningen vallen onder deze bestemming. Er is een verplichting om een geluidsscherm van 1,8 en 1,2 meter hoog te realiseren om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen als gevolg van het verkeer over de Rijksweg.

Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg, voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en voor bed and breakfast.

#### Waarde - Archeologie 4C

De voor 'Waarde - Archeologie 4C' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup> en die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming of bouwwerken waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 3 meter onder het bestaande maaiveld en die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van dit verbod nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Ter bescherming van archeologische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

#### Geluidzone – weg

Vanwege de situering nabij de Rijksstraatweg zijn de gronden van de planlocatie, conform de geldende bestemmingsregeling voorzien van de aanduiding 'Geluidzone - Weg'. Ter plaatse mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld of op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het kader van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen, waaruit blijkt dat op de planlocatie de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het kader van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden en hiermee wordt voldaan aan de gestelde juridische bepaling.

#### Tuin

Deze bestemming regelt het gebruik van de voor- en zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte. Op deze gronden mogen enkel erfafscheidingen gerealiseerd worden. Uitzondering hierop is dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - geluidscherm' het verplicht is om een geluidscherm van 1,8 en 1,2 meter hoog te realiseren. Dit geluidscherm is noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen als gevolg van het verkeer over de Rijksstraatweg.

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 7.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst of door de leges. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de kosten verhaald worden. Planschade zal hier ook een onderdeel van zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Eventuele planschade dient aan de gemeente te worden vergoed. Hiervoor zal een planschade-overeenkomst worden afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemers.

### 7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is een informatie avond gehouden op 23 maart 2021. Hierbij zijn de omwonenden voorzien van informatie en hebben zij de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen over de plannen. Het plan is goed ontvangen door de omwonenden. De zaken die besproken zijn tijdens de informatie avond zijn verwerkt in een verslag, zie bijlage.

Wanneer het bestemmingsplan is afgerond, zal dit gedurende zes weken ter inzage liggen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Wanneer er een besluit hogere grenswaarde verkeerlawaaai genomen zal worden, zal dit gedurende zes weken ter inzage liggen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

## 8. Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Flora en fauna quickscan
3. Watertoets
4. Bodemonderzoek
5. Stikstofdepositieberekening
6. Omgevingsdialoog
7. Vormvrije M.e.r. beoordeling
8. Duurzaamheid ontwikkeling
9. Asbestinventarisatie