

# **TOELICHTING**

***VAN HET***

***ONTWERP BESTEMMINGSPLAN***

**KERN SLEEUWIJK: TIENHONT**

***(VOORMALIGE LOCATIE BASISCHOOL DE  
MORGENSTER)***

***GEMEENTE ALTENA***

Opdrachtnummer : 84.43  
IDnr. : NL.IMRO.1959.SleBP127KSTienhont-ON01  
Datum : december 2023  
Versie : 7  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. :

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel .....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	4
1.4	Opzet van de toelichting .....	6
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b> .....	<b>7</b>
2.1	Inleiding .....	7
2.2	Historische ontwikkeling Sleeuwijk .....	7
2.3	Plangebied en omgeving .....	7
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>10</b>
3.1	Inleiding .....	10
3.2	Rijksbeleid .....	10
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	13
3.4	Gemeentelijk Beleid .....	17
<b>4</b>	<b>PLANOMSCHRIJVING</b> .....	<b>23</b>
4.1	Het projectgebied .....	23
4.2	Ruimtelijke uitgangspunten .....	23
4.3	Planologische vertaling .....	29
<b>5</b>	<b>MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>31</b>
5.1	Inleiding .....	31
5.2	Geluid .....	31
5.3	Bodem .....	33
5.4	Bedrijven en milieuzonering .....	34
5.5	Water.....	36
5.6	Luchtkwaliteit.....	39
5.7	Externe veiligheid .....	40
5.8	Brandveiligheid.....	43
5.9	Ecologie.....	45
5.10	Archeologie .....	47
5.11	Cultuurhistorie .....	49
5.12	Kabels en leidingen .....	51
5.13	Verkeer en parkeren .....	51
5.14	Ontploffbare Oorlogsresten .....	54
5.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	55
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>57</b>
6.1	Inleiding .....	57
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	58
6.3	Toelichting op de artikelen .....	58
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>62</b>
<b>8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>63</b>
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro .....	63
8.2	Ontwerpbestemmingsplan.....	63

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 64**

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2. Actualiserend verkennend (asbest)bodemonderzoek
- Bijlage 3. Memo compensatie verharding centrum Sleeuwijk
- Bijlage 4. Quickscan Flora en fauna
- Bijlage 5. Notitie stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 6. Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING EN DOEL

Met het gereedkomen van het nieuwe schoolgebouw voor de basisschool De Morgenster in Sleeuwijk is de voormalige schoollocatie vrijgekomen voor een herontwikkeling. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam<sup>1</sup> heeft in haar vergadering van 19 december 2017 een besluit genomen over de herontwikkeling van verschillende vrijgekomen schoollocaties, waaronder de locatie van de Morgenster aan de Tienhont in Sleeuwijk. De bebouwing van de voormalige school De Morgenster is inmiddels gesloopt en het perceel is bouwrijp gemaakt.

Op de locatie is nieuwbouw in de vorm van appartementen voorzien. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'. Om de woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: Tienhont' voorziet hierin.



## 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op de voormalige schoollocatie van de Morgenster in de kern Sleeuwijk. Het gaat om het perceel aan de Vijfmorgen en Tienhont, kadastraal bekend onder gemeente Werkendam, sectie W, nummers 2053 (gedeeltelijk) en 2228 en 2241 met een gezamenlijk oppervlak van 10.690 m<sup>2</sup>. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.

<sup>1</sup> Vanaf 1 januari 2019 is de gemeente Werkendam samen met de gemeenten Aalburg en Woudrichem opgegaan in de nieuwe gemeente Altena



*Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto*

### **1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN**

#### **1.3.1 De huidige bestemming(en)**

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' dat op 22 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Werkendam is vastgesteld.

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan verschillende bestemmingen, te weten 'Maatschappelijk' (artikel 11), 'Groen' (artikel 8) en een klein deel 'Verkeer' (artikel 16). In figuur 3 is dit in beeld gebracht.

Gronden met de maatschappelijke bestemming 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. Tevens zijn binnen deze bestemming daarbij behorende groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (berm)sloten. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen (zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen) en het behoud van aanwezige landschappelijke waarden. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan, en op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.



Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn onder andere bestemd voor verkeer-, verblijf- en parkeervoorzieningen, evenals groenvoorzieningen, zoals bermen en overige beplantingen. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd



*Figuur 3 – Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk', ter hoogte van het plangebied (rood omlijnd). In het zuiden grenst het plangebied aan het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: Brede School' uit 2015.*

Tevens is een aantal paraplubestemmingsplannen door de gemeente vastgesteld. Het betreft een drietal paraplubestemmingsplannen met thematisch karakter: het 'Paraplubestemmingsplan wonen' (vastgesteld 19 november 2019), het 'Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie' (vastgesteld 27 september 2022) en het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld 7 februari 2023). Deze bestemmingsplannen hebben geen directe invloed op de bestaande situatie.

### **1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan**

De herontwikkeling van het gebied voor woningbouw is niet toegestaan binnen de voornoemde bestemmingen.

Om woningbouw op de gronden van de voormalige schoollocatie mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: Tienhont' dient hiertoe.

#### **1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING**

De toelichting is verder als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. 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 milieu- en omgevingsaspecten, 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 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**

### **2.1 INLEIDING**

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst ingegaan op de locatie in groter verband.

### **2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING SLEEUWIJK**

Sleeuwijk maakt historisch deel uit van het Land van Altena en werd gedurende een lange periode bestuurd vanuit Woudrichem. Sinds 1815 maakte Sleeuwijk deel uit van de gemeente De Werken en Sleeuwijk. In 1950 ging de toen 4218 inwoners tellende gemeente op in de gemeente Werkendam.

Uit de rechtsbronnen van Woudrichem blijkt dat Sleeuwijk al in 1307 bestond. Haar ontwikkeling dankt het dorp aan de ligging langs de belangrijke verbinding naar het verderop gelegen veer, dat eeuwenlang de zuidelijke oever van de Waal met Gorinchem verbond. De oudste vermelding van het 'vere tote Sleewijc' dateert uit 1327 uit een afschrift van de Leenkamer Holland, en daarmee is het één van de oudste veren van Nederland. Archeologische bewoningssporen zijn nauwelijks bekend, met uitzondering van sporen van vroegmiddeleeuwse bewoning bij de Roef. Het dorp bestaat grotendeels uit 20e-eeuwse woonwijken. De oudste bebouwing is te vinden langs het Hoekeinde en de Rijksstraatweg.

In 1589 werd de kerk van Sleeuwijk verwoest toen de dijk van de Boven-Merwede werd doorgestoken. Later werd deze kerk weer hersteld. In 1594 werd in opdracht van Willem van Oranje, de Muggenschans gebouwd, alsmede Fort De Werken, op de plaats waar later Fort Altena zou komen. Deze schans werd sinds het begin van het Twaalfjarig Bestand, 1609, niet meer gebruikt. Tot in de 2e helft van de 20e eeuw was de schans nog enigszins zichtbaar. Thans is de schans niet meer zichtbaar.

### **2.3 PLANGEBIED EN OMGEVING**

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sleeuwijk, midden in de kern, in een naoorlogs uitbreidingsgebied. Het plangebied maakt deel uit van het maatschappelijk hart met verschillende voorzieningen als basisscholen en religieuze functies.

In de omgeving zijn (hoofdzakelijk) woonfuncties gelegen in een traditionele naoorlogse structuur, met overwegend rijen en twee-onder-een-kap woningen.

De planlocatie betreft de voormalige locatie van de basisschool De Morgenster. Alle bebouwing op deze locatie is recent gesloopt. Ten zuidwesten van de locatie is een nieuw schoolgebouw voor de school gerealiseerd.

Het plangebied ligt centraal in de kern en wordt ontsloten via de bestaande wegen Vijfmorgen en Tienhont.





*Figuur 4 – Ligging plangebied op een luchtfoto*

Via de Notenlaan wordt aangesloten op de Munnikenland, een belangrijke ontsluitingsweg in de verkeerstructuur (voor het noordelijk deel) van de kern Sleeuwijk.

De inrichting van de wegen grenzend aan het plangebied is afgestemd op de lokale woonfunctie: ingericht als woonstraat, verhard met klinkers en voorzien van ruimte voor langsparkeren op de rijweg, met vrijliggende voetpaden. Er geldt een snelheid van maximaal 30 km/uur op omliggende wegen.

De woonstraten rondom het plangebied hebben mede door de aanwezige groenstructuur, in de vorm van een brede groene berm met laanbepanting, een 'groene' uitstraling. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving.



*Figuur 5 – Bestaande situatie Tienhont met links de planlocatie (bron: Google Streetview)*



*Figuur 6 – Bestaande situatie Vijfmorgen, met rechts de planlocatie (bron: Google Streetview)*



## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 INLEIDING

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal en regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

### 3.2 RIJKSBELEID

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actievere Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

#### Relatie met het plangebied

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de bouw van maximaal 60 woningen op een binnenstedelijke locatie waar voorheen een school aanwezig was, is met name het nationale belang *'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de*

woonbehoeften' relevant. Met de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied wordt nadrukkelijk tegemoetgekomen aan dit nationale belang. Aan de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd bestaat een duidelijke behoefte, zie paragraaf 3.3.3 en 3.4.2.

In de NOVI worden verder geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

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

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Grote rivieren;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling (Trede 1). Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden

voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (Trede 2).

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

#### Relatie met het plangebied

In het voorliggende plan wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 60 nieuwe woningen. Daarmee is sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

#### *Behoefte*

De gemeente Altena gaat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen uit van de woningbouwtaakstelling en bijbehorende afspraken, zoals afgestemd in de Regionale Agenda Wonen (RAW). In de RAW is de woningbehoefte voor de gemeenten in de regio West-Brabant, waaronder ook de gemeente Altena, aangegeven. Hierin is bepaald dat binnen de kernen van de voormalige gemeente Werkendam (waaronder Sleeuwijk) behoefte is aan 1.295 extra woningen (2016 t/m 2025).

Dat er een behoefte is aan nieuwe woningen in de gemeente Altena, en deze behoefte de komende jaren (in ieder geval tot 2040) ook blijft, wordt bevestigd door de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020<sup>2</sup>. Als onderdeel van deze prognose is in bijlage F bij thema 9 'Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad' per gemeente een indicatie gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Voor de gemeente Altena is in de periode 2020-2030 ter indicatie een toename van 2.185 woningen voorzien. En ook op de langere termijn, voor de periode 2030-2040, wordt nog een groei van de woningvoorraad verwacht, namelijk een toename van 655 woningen.

Ook uit de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 blijkt een duidelijke behoefte aan woningen (zie ook paragraaf 3.4.2). In de visie is voor de gemeente Altena voor de periode 2021-2030 op basis van prognoses een totale woningbouwopgave opgenomen van 3.000 nieuwe woningen, waarvan minimaal 1.220 in de eerste vijf jaar. Voor de periode daarna, van 2031-2040, wordt uitgegaan van een opgave van 2.000 nieuwe woningen. Daarnaast is in de Woonvisie ook de woningbehoefte per kern inzichtelijk gemaakt. Voor de kern Sleeuwijk is alleen al in de periode 2021-2025 sprake van een woningbehoefte van 75 tot 95 woningen (van de 1.220).

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Bovendien wordt met het voorliggende plan ingezet op een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie in de kern Sleeuwijk, dat voorheen als schoollocatie in gebruik was.

Hiermee wordt aan de 'Ladder' voldaan.

---

<sup>2</sup> [www.brabant.nl/bevolkingsprognose](http://www.brabant.nl/bevolkingsprognose)

### **3.2.4 Waterbeleid**

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. 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, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.5 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

Overigens is op 25 november 2022 de brief 'Water en bodem sturend' van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat verschenen. In deze Rijksbrief worden zeven uitgangspunten genoemd en 33 structurerende keuzes gemaakt om water en bodem als sturend principe vorm te geven bij nieuwe ontwikkelingen. Zo wordt onder andere ingezet op een stop van ontwikkelingen in het buitendijks gebied en gebieden die van belang zijn voor het bergen van water. Dat is met het voorliggende plan, gelegen in de kern Sleeuwijk, echter niet het geval. Maar ook voor bestaand bebouwd gebied wordt aangegeven om de risico's van overstromingen, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid sturend te laten zijn bij de locatiekeuze en inrichting van woningbouw. Dit om te voorkomen dat nieuwbouw gerealiseerd wordt op locaties waar we later spijt van gaan krijgen. De planlocatie aan de Tienhont maakt echter geen deel uit van een gebied waar dergelijke risico's aanwezig zijn. De provinciale kaarten en bijbehorende regels (zie ook paragraaf 3.3.2) maken dit voldoende duidelijk.

## **3.3 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Kwaliteit van Brabant**

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 hoofdpogaven*

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 hoofdpogaven 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 hoofdoggaven 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. Voor de feitelijke realisering spelen gemeenten en initiatiefnemers de hoofdrol.

De omgevingsvisie is samen met de (interim) omgevingsverordening (zie paragraaf 3.3.2) een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren en een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

#### Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt een nieuwe woningbouwontwikkeling beoogd, op een locatie die voorheen gebruikt werd door een basisschool. Het bestaande gebouw dat binnen het plangebied aanwezig was, is inmiddels gesloopt. Daarmee wordt met voorliggend plan ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik aangezien gekozen wordt voor een nieuwe invulling in bestaand stedelijk gebied.

### **3.3.2 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. Sindsdien is de verordening enkele malen op onderdelen aangepast. De Interim omgevingsverordening (IOV) 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. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. 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 IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV 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 IOV 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.

Na de vaststelling van de IOV in 2019 zijn er nog diverse thematische aspecten op onderdelen gewijzigd wat heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de IOV (augustus 2023).

### Relatie met het plangebied

In relatie tot het plangebied is vooral het onderwerp 'stedelijke ontwikkeling' van belang, aangezien het plangebied in de IOV binnen het aangeduide werkingsgebied 'Stedelijk gebied' ligt. In de IOV zijn hiervoor vooral de regels uit artikel 3.42 van belang.



### 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.*

## Lid 2

*Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het plangebied ligt binnen (bestaand) stedelijk gebied en is aangeduid als 'landelijke kern' (zie ook figuur 7). In de gemeentelijke woonvisie 2021-2025 is een vergelijk gemaakt tussen de (kwalitatieve) vraag naar woningen en de beschikbare plancapaciteit. Voor de komende vijf jaar ligt er een opgave om de woningvoorraad in de gemeente Altena met 1.220 woningen uit te breiden. Specifiek voor de kern Sleeuwijk is geconstateerd dat er een behoefte is aan 75 tot 95 woningen. Ook in de eerder opgestelde 'Regionale Agenda Wonen 2017' (RAW, zie 3.3.3) is al geconstateerd dat er een kwantitatieve vraag naar woningen is. De voormalige gemeente Werkendam had hierin een woningbouwopgave van 1.295 woningen voor de periode 2016 t/m 2025. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 60 appartementen (gestapelde woningen) en past binnen de woningbouwopgave. Aan artikel 3.42, lid 1 wordt daarmee voldaan.

Verder wordt ook aan de overige (sub)leden van dit artikel voldaan, aangezien de nieuwe woningbouwontwikkeling, op een locatie die voorheen gebruikt werd door een basisschool, zich qua schaal en omvang goed voegt in de omgeving. Er wordt immers voorzien in gestapelde woningen in een groene, parkachtige omgeving. De bebouwingsstructuur past daarmee in de omgeving waarin relatief grote bouwvolumes met verschillende bouwhoogtes (kerkgebouwen en scholen) op het maatschappelijk hart in een groene omgeving aanwezig zijn. In dit kader wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plandoelichting.

Concluderend betekent het voorgaande dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Verordening voor de beoogde herverkaveling in het plangebied.

### **3.3.3 Regionale Agenda Wonen 2017**

Op 1 december 2016 hebben provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant en de daarin gelegen gemeenten de Regionale Agenda Wonen (RAW) voor de regio West-Brabant opgesteld.

Deze regionale Agenda Wonen omvat navolgende hoofdonderwerpen:

- de actuele woningmarkt ontwikkelingen;
- de regionale woningbouwafspraken 2016;
- en de actuele woonagenda subregio's 2017.

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Voor de woningbehoefte is uitgegaan van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose die periodiek (in de regel eenmaal per drie jaar) wordt geactualiseerd. Hierin is bepaald dat binnen de kernen van de voormalige gemeente Werkendam (waaronder Sleeuwijk) behoefte is aan 1.295 extra

woningen (2016 t/m 2025). Circa 40% van deze benodigde woningbouw is vastgelegd in zogenaamde harde plannen.

#### Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 60 woningen, op een voormalige schoollocatie in de kern Sleeuwijk. Hiermee kan een bijdrage geleverd worden aan de gewenste woningbouwproductie in de regio. Uitgegaan wordt van appartementen in verschillende prijsklassen, passend bij de actuele behoeftes in de gemeente Altena.

#### **3.3.4 Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit. In paragraaf 5.5 van deze plantoelichting wordt nader ingegaan op water in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied.

### **3.4 GEMEENTELIJK BELEID**

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

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de Structuurvisie Land van Heusden en Altena opgesteld. Deze is op 25 juni 2013 door de toenmalige gemeenteraad van Werkendam vastgesteld. Met deze structuurvisie leggen de gemeentebesturen van de drie gemeenten de hoofdlijnen vast 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 is met name het beleidsveld 'wonen' 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 gemeenten in het Land van Heusden en Altena zullen in de toekomst de kwaliteit van de woningvoorraad een belangrijkere rol geven 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 in zijn of haar gemeente 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.

#### *Inbreidingen en uitleglocaties*

De afgelopen jaren is een behoorlijk deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd in inbreidingslocaties. De gemeente streeft nog steeds naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. Ze staat echter ook op het standpunt dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed. Naar verwachting zal daarom een groter aandeel van de woningbouw de komende periode in uitleglocaties moeten worden gerealiseerd.

#### Relatie met het plangebied

Met de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het een binnenstedelijke locatie betreft in de kern Sleeuwijk. Het betreft een locatie van een voormalige basisschool waaraan een nieuwe functie wordt toegekend. De herontwikkeling van deze (inbreidings)locatie past binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

### **3.4.2 Woonvisie 2021-2025**

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Altena de nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld. De woonvisie vormt een belangrijke bouwsteen voor de nog op te stellen gemeentelijke Omgevingsvisie, dient als basis voor de prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties, en maakt helder hoe de gemeente haar ambities op het gebied van wonen waar wil maken, zowel binnen de gemeente als met externe betrokkenen. 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.

Geconstateerd is dat het aantal huishoudens in de gemeente Altena de afgelopen vijf jaar met ongeveer 1.400 is gegroeid. Hierdoor neemt de druk op de woningmarkt toe. En de verwachting is dat de vraag naar woningen de komende jaren ook blijft aanhouden. Op basis van de meest recente Provinciale prognose (2020) ligt er voor de komende vijf jaar een opgave om de woningvoorraad in de gemeente Altena met 1.220 woningen uit te breiden. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en

vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Altena kan worden gebouwd. In de woonvisie is vervolgens een indicatie voor de kwantitatieve behoefte per kern weergegeven. Deze kwantitatieve behoefte geeft een richting aan, maar is niet in beton gegoten. Juist op kernniveau spelen er soms andere factoren mee die vragen om een zekere mate van flexibiliteit in het woningbouwprogramma.

Ook is een indicatief kwalitatief nieuwbouwprogramma in de Woonvisie weergegeven, als richtsnoer voor de totale bouwproductie in de gemeente in de komende 10 jaar (zie tabel 1).

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduurlaag	Middelduurhoog	Duur
< € 752,33	< € 260.000	Koop € 260.000 - € 344.000 (NHG)	Koop € 344.000 - € 500.000	Koop > € 500.000
		Huur € 752,33 - € 1.000	Huur >€ 1.000	
20-25%	15-20%	15-20%	15-25%	10-20%

*Tabel 1 – Indicatief nieuwbouwprogramma gemeente Altena (prijspeil 2021)  
(bron: Woonvisie 2021-2025)*

Voor de kern Sleeuwijk is aangegeven dat er behoefte is aan ongeveer 75 tot 95 woningen de komende jaren, in 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. Met het voorliggende woningbouwplan, dat uitgaat van maximaal 60 gestapelde woningen (verdeeld over verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen) wordt juist ingespeeld op de substantiële vraag naar appartementen.

### **3.4.3 Doelgroepenverordening Altena 2023**

Om de woningvoorraad voor de lage en middeninkomensgroepen bereikbaar en betaalbaar te houden heeft de gemeenteraad van Altena op 14 maart 2023 een doelgroepenverordening vastgesteld, te weten 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena'.

Deze doelgroepenverordening stelt de gemeente Altena in staat om via een publiekrechtelijke weg de prijs en doelgroep van nieuwbouwwoningen te bepalen. Zo kan een bepaald percentage sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen opgenomen worden in bestemmingsplannen (en na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in het omgevingsplan). De verordening regelt ook dat de sociale huur, sociale koop en de middeldure huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

Verdere specificaties van de voorschriften uit de doelgroepenverordening kunnen worden vastgelegd in exploitatieplannen of overeenkomsten die eerder met ontwikkelaars zijn afgesloten.



#### Relatie met het plan

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 25% van de beoogde 60 woningen uit sociale huurwoningen dient te bestaan en minimaal 30% uit sociale koopwoningen en/ of middeldure huurwoningen. Daarmee wordt aangesloten bij de percentages uit het indicatief kwalitatief nieuwbouwprogramma van de gemeentelijke Woonvisie en bestaat er tegelijkertijd nog wat flexibiliteit bij de definitieve uitwerking van de plannen.

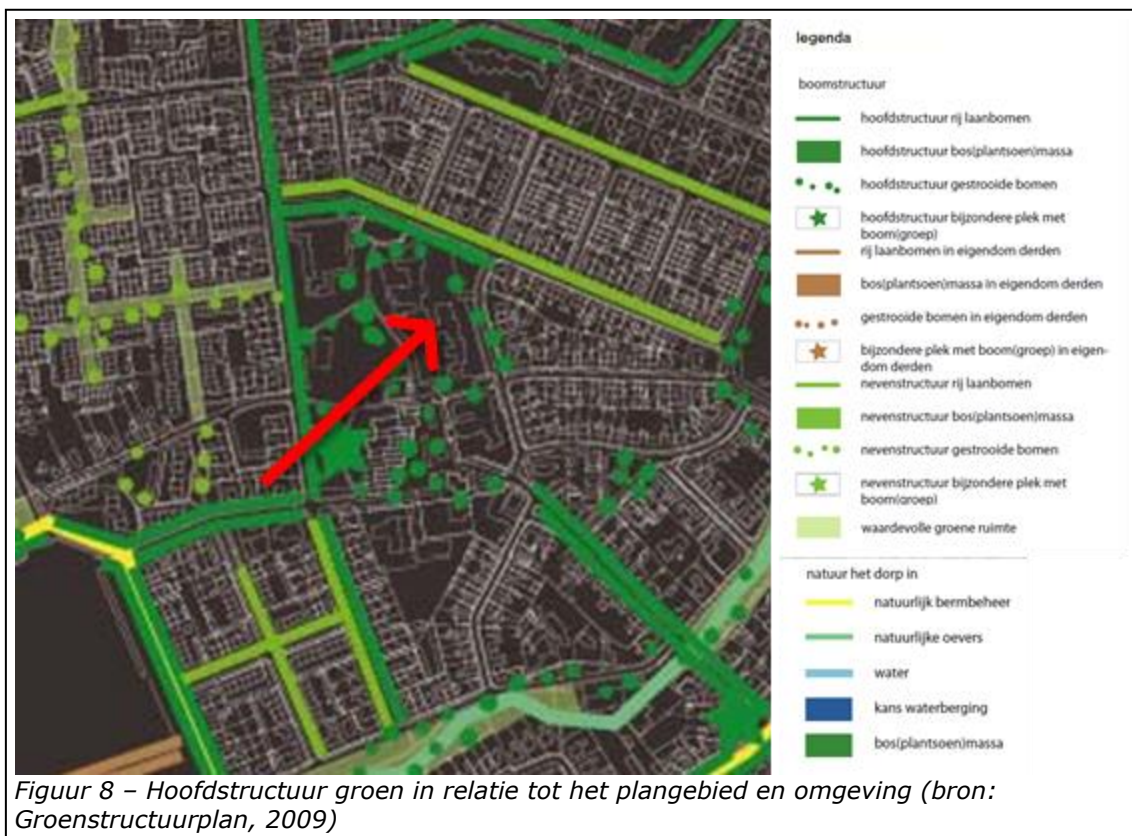
Voor wat betreft de begrippen van deze woningcategorieën wordt aangesloten bij de begrippen uit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1) en waar nodig verwezen naar de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena'. Dit geldt ook voor de instandhoudingstermijnen van de verschillende doelgroepen.

#### **3.4.4 Groenstructuurplan**

In het Groenstructuurplan (GSP) is het ruimtelijk beleid voor het openbaar groen 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 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 in figuur 8 afgebeeld.

Daaruit blijkt dat er in en rond het plangebied diverse elementen aanwezig zijn die deel uitmaken van de (hoofd)groenstructuur. Het betreft de rij laanbomen langs Vijfmorgen aan de noordzijde van het plangebied en de 'gestrooide' bomen in het plangebied zelf.

De bedoeling is dat deze bomen zoveel mogelijk worden ingepast. Dit komt tot uiting in de stedenbouwkundige uitgangspunten die voor het plan zijn opgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is dit onder meer vertaald door een zone rondom het nieuwe woongebied als bestemming 'Groen' op te nemen, in combinatie met een maximum bebouwingspercentage voor de bestemming 'Woongebied' waarmee het maximaal te bebouwen oppervlak is bepaald.



### 3.4.5 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). In de waterparagraaf (paragraaf 5.5) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

### 3.4.6 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 12 maart 2021 is door de gemeenteraad van Altena de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Deze nota vervangt het welstandsbeleid van de drie voormalige gemeenten. Daarmee zijn de regels rondom welstand vernieuwd en ontstaat ook een eenduidig welstandsbeleid.

De gemeente Altena heeft ervoor gekozen om de welstandregels zoveel mogelijk los te laten. Alleen voor het beschermd stadsgezicht Vesting Woudrichem en voor monumenten blijven welstandsregels gelden. Bij grotere ontwikkelingen en ontwikkelingen in waardevolle gebieden, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, kan wel een beeldkwaliteitsplan worden gevraagd. Maar dit is niet verplicht. Voor de hele gemeente is wel een excessenregeling opgenomen zodat zaken achteraf onderworpen kunnen worden aan een beoordeling wanneer er een ernstige mate van negatieve invloed op de omgeving afstraalt.

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Daarmee is het gebied 'welstandsvrij'. Desalniettemin worden in overleg met de ontwikkelende partijen wel uitgangspunten met betrekking tot het aspect beeldkwaliteit opgesteld. Deze uitgangspunten worden echter niet formeel vastgelegd en vastgesteld in een

beeldkwaliteitsplan. Daarmee krijgt het aspect beeldkwaliteit voor dit project geen juridische status bij de toetsing van bouwplannen, maar dient het vooral als inspiratiebron en leidraad bij de uitwerking van de (bouw)plannen.

#### **3.4.7 Archeologie en cultuurhistorie**

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007, nu de Erfgoedwet en later ook de Omgevingswet, ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de 'Nota Archeologie. Tot op de Bodem. Update 2018' en de 'Erfgoedverordening Altena 2019'. In de paragrafen 5.10 en 5.11 worden deze onderdelen nader toegelicht.

#### **3.4.8 Parkeerbeleid en Nota Parkeernormen Altena**

Het parkeerbeleid in de gemeente Altena is verwoord in de beleidsnota 'Parkeerbeleid gemeente Altena' dat op 15 december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota wordt aan de hand van een beschrijving van de huidige situatie alsook trends en ontwikkelingen op het gebied van parkeren, een visie gegeven op verschillende parkeerbeleidsthema's.

Een van de thema's die een belangrijke rol speelt zijn de parkeernormen. Als onderdeel van het parkeerbeleid heeft de gemeente in dit kader ook de 'Nota Parkeernormen Altena' vastgesteld (eveneens 15 december 2020). De Nota parkeernormen geeft duidelijkheid bij het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen. Hoewel de Nota Parkeernormen Altena als bijlage bij het parkeerbeleid is opgenomen, heeft deze nota wel een zelfstandige status.

In de Nota Parkeernormen Altena is voor de functie / hoofdgroep 'wonen' aangegeven welke parkeernorm geldt en hoe op basis van deze norm de gemeentelijke parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen moet worden berekend. In paragraaf 5.13 wordt de parkeersituatie in het plangebied in relatie tot de parkeernormen verwoord.

## **4 PLANOMSCHRIJVING**

### **4.1 HET PROJECTGEBIED**

Zoals in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is aangegeven, is met het gereedkomen van de nieuwe school De Morgenster de locatie aan de Vijfmorgen en Tienhont vrijgekomen voor herontwikkeling.

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Altena. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.680 m<sup>2</sup>. Een groot deel daarvan wordt ter beschikking gesteld aan een ontwikkelende partij om woningbouw te realiseren. De buitenste randen van het plangebied blijven deel uitmaken van het openbaar gebied en nadrukkelijk onderdeel van het groene, parkachtige gebied, als onderdeel van het maatschappelijk hart in de kern Sleeuwijk.

### **4.2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN**

De gemeente Altena heeft een aantal (ruimtelijke) uitgangspunten opgesteld die bij de herontwikkeling van het gebied in acht genomen moeten worden. Deze punten zijn verwoord in een programma van eisen (PVE). Dit PVE is ter beschikking gesteld aan ontwikkelende partijen om in te schrijven op het project.

In het PVE is bepaald dat de stedenbouwkundige invulling van de locatie dient te worden vormgegeven vanuit het ruimtelijk concept van losse, compacte en duurzame gebouwen in het groen. Vooral van belang daarbij is de afstemming met de omgeving, waarbij het plan moet bijdragen aan de kwaliteit van het maatschappelijk hart. Daarnaast moet het plan zorgvuldig ingepast worden ten opzichte van de omringende woningen. Verdere kernpunten zijn de situering in de parkachtige omgeving en gebouwen met een gevarieerde bouwhoogte die afgestemd zijn op de omgeving. Omwille van de gewenste parkachtige uitstraling dienen auto's zoveel mogelijk uit het zicht te zijn.

Uit de binnengekomen inschrijvingen is 'De Tuin van Morgen' van Team Stebru naar voren gekomen als winnend ontwerp. In bijgaande figuur 9 is de variant weergegeven die de basis vormt voor dit bestemmingsplan.



*Figuur 9 – Impressie 'De Tuin van Morgen' (bron: Team Stebru)*

Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten van 'De Tuin van Morgen'.

#### Visie 'De Tuin van Morgen'

Het plangebied ligt in het hart van Sleeuwijk. Uitgangspunt is om op deze plek een nieuw park te ontwikkelen met daarin drie compacte appartementengebouwen met maximaal 60 woningen in diverse afmetingen en prijsklassen, zowel (sociale) huur als koop, geschikt voor een mix van starters en senioren. De footprint van de gebouwen bestrijkt ongeveer 30% van het plangebied, waardoor er veel ruimte voor groen overblijft. De ambitie is om een park te ontwerpen met nieuwe verbindingen naar de bestaande groene routes en de omliggende wijken. In het park komt een paviljoen als ontmoetingspunt voor de nieuwe bewoners en de buurt. Voor de bewoners van de appartementen wordt een verdiepte parkeergarage gerealiseerd die in het park wordt geïntegreerd middels een groene afdekking. Op het dak van de parkeergarage ontstaat zo een openbare daktuin die naadloos overgaat in de rest van het park. Verder is het de ambitie om te voorzien in faciliteiten voor deelmobiliteit, circulair en klimaat adaptief bouwen, alsook voorzieningen gericht op de energietransitie.

#### Bebouwing

Het plangebied ligt centraal in Sleeuwijk bij het maatschappelijk hart met scholen en kerken en kenmerkt zich anders dan de omliggende woningbouw door alzijdige gebouwen in een groene omgeving. De locatie ligt in het hart van een aantal wandelverbindingen. De ambitie is om hier een nieuw park te ontwerpen dat de routes koppelt en nieuwe verbindingen en looproutes met de omliggende wijken mogelijk maakt. De appartementengebouwen zijn ontworpen om een centrale plek, waar ook het paviljoen zich bevindt.



De appartementengebouwen zijn alzijdig, waardoor iedere kant zicht heeft op het park. Twee gebouwen zijn drie lagen hoog en één gebouw vier lagen hoog, passend in het dorpse karakter van de omgeving. De twee gebouwen van drie lagen staan aan de buitenzijde van het plangebied, naar de woonstraten Vijfmorgen en Tienhont. Het gebouw van vier lagen staat aan de binnenzijde, naar het omringende groene parklandschap ten zuiden en westen van het plangebied. De drie gebouwen krijgen verschillende ruime buitenruimtes. De buitenruimtes zijn overwegend georiënteerd op het oosten en westen en een aantal op het zuiden.

Om tot een maximale oppervlakte van het park te komen is de footprint van de gebouwen zeer compact en opgehouden. Het maximale bouwoppervlak blijft beperkt tot 30% van het plangebied van circa 10.680 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt de grondoppervlakte van alle nieuwe gebouwen tezamen bedoeld, wat neerkomt op in totaal ca. 3.200 m<sup>2</sup>. Tevens zal binnen het totale plangebied niet meer dan 4.150 m<sup>2</sup> oppervlakteverharding aanwezig zijn. Dit betreft de totale verharding aan gebouwen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden, etc. Zie ook hierna.

De drie gebouwen staan los van elkaar op ruime afstand. Dat versterkt het ruimtelijk effect vanuit de bestaande bebouwing. Om dit gevoel verder te versterken, worden de woongebouwen verspringend ten opzichte van elkaar geplaatst, zo komt er meer ruimte en doorzicht tussen de gebouwen onderling. Ook worden de gebouwen open gemaakt, zodat er een groene route doorheen leidt. Door deze werkwijze ontstaat meer ruimte voor groen tussen en rond de gebouwen en wordt het wonen in een park versterkt. In schaal en maat zijn de gebouwen passend bij de omliggende bebouwing.



*Figuur 10 – Impressie open gebouw 'De Tuin van Morgen' (bron: Team Stebru)*



De hoofdentrees van de gebouwen liggen aan doorlopende paden die aansluiten op de Tienhont en Vijfmorgen en de groene routes in het park. De entrees van de woongebouwen liggen aan hun eigen binnenhof. Tussen de drie woongebouwen komt een verdiepte parkeergarage (maximaal 1,8 meter boven het maaiveld) voor de bewoners met daarbovenop een openbare daktuin. De daktuin is middels flauwe trappen en hellingbanen te bereiken. Het park op het dak is ook direct toegankelijk vanuit de routes door de woongebouwen heen.

In het hart van het nieuwe park, komt een flexibel, circulair paviljoen, bedoeld als ontmoetings- en activiteitscentrum voor de buurt. Veel verbindingen en looproutes komen langs het paviljoen en het is zichtbaar uit de omgeving rondom. Het paviljoen wordt maximaal één laag hoog en krijgt een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>.



*Figuur 11 – Impressie hart nieuwe park met paviljoen 'De Tuin van Morgen' (bron: Team Stebru)*

### Woningbouwprogramma

De woonvisie van de gemeente Altena laat duidelijk zien dat er twee doelgroepen zijn die in Sleuwijk speciale aandacht nodig hebben: senioren en starters. Voor de oudere woningzoekenden zijn vooral geschikte levensloopbestendige driekamerappartementen nodig. Starters hebben behoefte aan koop- en huurappartementen met twee of drie kamers. De drie appartementengebouwen bieden plaats aan ten hoogste 60 driekamerappartementen, in een programma dat bijdraagt aan de oplossing van het woningtekort voor ouderen en starters. De appartementen zijn bereikbaar voor het sociale- en middensegment. Door te kiezen voor kleinere en middelgrote woningen wordt ingezet op betaalbaarheid voor senioren en starters. Door aanbod te creëren voor senioren wordt bovendien de doorstroming op de woningmarkt in Sleuwijk bevorderd.

Het woningbouwprogramma van 'De Tuin van Morgen' ziet er vooralsnog als volgt uit:

- 31 appartementen in het goedkope segment;
- 27 appartementen in het middensegment (middelduur);
- 2 appartementen in het dure segment.

Het idee bestaat om de appartementen niet alleen qua plattegrond geschikt te laten zijn voor senioren. Gedacht wordt namelijk om ook een lichte zorgformule in te zetten voor deze doelgroep, waarbij ouderen (als zij dat willen) ook zorg op maat en volgens afspraak kunnen krijgen. Een dergelijke zorgondersteuning richt zich op zelfstandig wonende ouderen met een lichte zorgvraag en staat voor persoonlijke zorg en aandacht voor het welzijn van de bewoners.

### Groen

Het park is openbaar gebied. Iedereen mag hiervan gebruik maken. Het vormt één geheel met het aanwezige groene parklandschap in het maatschappelijk hart en zal goed toegankelijk zijn voor omwonenden en bewoners, waaronder kinderen en ouderen. Ontmoeting wordt namelijk ondersteund door een aantrekkelijke groeninrichting voor mens en dier. Uitgangspunt bij de groene inrichting van het park is het behoud van de bestaande bomen. Parken met veel bomen geven veel verkoeling. Daarom worden direct bomen van eerste orde grootte (hoger dan 15 meter) geplant. Het groene karakter wordt benadrukt met de opengewerkte gebouwen, waar het groen daadwerkelijk door de gebouwen loopt. De binnengevels worden hier beplant met een bladhoudende plant, die zorgt voor een diverse uitstraling met meerdere kleuren. Deze gevels kleuren ook mee met de seizoenen. Er ontstaat op deze wijze zowel een horizontale als verticale groene dooradering.



*Figuur 12 – Impressie openbare daktuin parkeergarage 'De Tuin van Morgen' (bron: Team Stebru)*

De groeninrichting moet niet alleen bijdragen aan een groen beeld, maar het is de ambitie om ook de ecologie in Sleeuwijk te ondersteunen en liefst een nieuwe impuls te geven. Daarom bestaat het idee om vakken zoveel mogelijk in te planten met inheemse soorten om insecten en vlinders te trekken. De mogelijke verticale groene gevels, heggen en het lage groen bieden aantrekkelijke plekken voor vogels. Om hun verblijf te bevorderen, kunnen wellicht ook nestkasten worden geplaatst, onder meer in de gevels. Hier kunnen dan ook vleermuizen gebruik van maken.

De verharding in het park blijft beperkt tot de plekken waar dat nodig is. De totale oppervlakte aan verharding binnen het plangebied (dus gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden, etc.) mag



niet meer mag bedragen dan 4.150 m<sup>2</sup>. Dit aantal vierkante meters komt overeen met de afspraken die met het waterschap Rivierenland zijn gemaakt<sup>3</sup>. Zie hiervoor ook paragraaf 5.5 van de plantoelichting.

#### Ontsluiting en parkeren

De nieuwe voetgangers- en fietspaden in het park worden verbonden met het bestaande netwerk van Sleeuwijkse loop- en fietsroutes. De auto is een bezoeker in 'De Tuin van Morgen', de voetganger en fietser hebben hier voorrang.

Voor het parkeren van de bewoners wordt een verdiepte parkeergarage aangelegd. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats op het maaiveld. Ook bestaat het idee om een aantal deelauto's beschikbaar te stellen. Deze auto's staan dan ook buiten of in de parkeergarage dicht bij de entrees van de gebouwen, zodat ze makkelijk en snel te bereiken zijn. De ontsluiting van de parkeergarage zal aan de Tienhont worden gerealiseerd. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.13.2).



*Figuur 13 – Impressie ontsluiting parkeergarage 'De Tuin van Morgen' (bron: Team Stebru)*

#### Duurzaamheid

Gestreefd wordt naar de inzet van zoveel mogelijk circulaire bouwmaterialen. Daarbij wordt gedacht aan een betonnen basis, met houten wanden en vloer en met een houtskeletbouw-gevel. De gebouwen worden gasloos verwarmd. Daarvoor wordt voorzien in een all-electric oplossing met zonnepanelen en een

---

<sup>3</sup> In de afspraken met het waterschap wordt weliswaar gesproken over maximaal 3.700 m<sup>2</sup>, verharding, maar daarbij is uitgegaan van het oude plangebied van de Morgenster, zonder de bestaande parkeerplaats in het noordwesten. Nu deze parkeerplaats (ca. 450 m<sup>2</sup> verharding) mee wordt genomen in de planvorming en daarmee het plangebied feitelijk wordt vergroot, komt de berekening voor de totale oppervlakte aan verharding binnen het plangebied uit op 4.150 m<sup>2</sup>. De maximale toename aan verharding wijzigt niet, deze blijft 3.700 m<sup>2</sup>.

warmtepompsysteem. Klimaatverandering veroorzaakt grotere droogte, meer hitte en zwaardere buien. In de 'Tuin van Morgen' wordt hier rekening mee gehouden door klimaatadaptief te bouwen. De gebouwen krijgen een groen waterretentiedak. Hiermee kan water worden gebufferd. Het water kan bij droogte worden gebruikt om de groene buitenruimte te irrigeren. Het verharde oppervlak wordt zoveel mogelijk beperkt, waardoor er zoveel mogelijk groen kan worden ingericht. Dit is niet alleen goed voor de waterhuishouding, maar ook om hittestress tegen te gaan. Bomen in het park geven verkoeling en fungeren als groene 'coolspots'. Daarom blijven bestaande bomen zoveel mogelijk behouden en worden direct grote bomen in het park geplant.

### **4.3 PLANOLOGISCHE VERTALING**

De woningbouwontwikkeling op het terrein van de voormalige school De Morgenster wordt middels de bestemming 'Woongebied' planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Op basis van deze bestemming kan de inrichtingsschets van 'De Tuin van Morgen' worden gerealiseerd. Het betreft een zogenaamde globale eindbestemming waarbinnen diverse functies (zoals wonen, erven/tuinen, groen, verkeer) zijn toegestaan. Op grond van deze globale eindbestemming kunnen rechtstreeks omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend. Het bestemmingsplan zelf hoeft op deze functies niet verder te worden uitgewerkt.

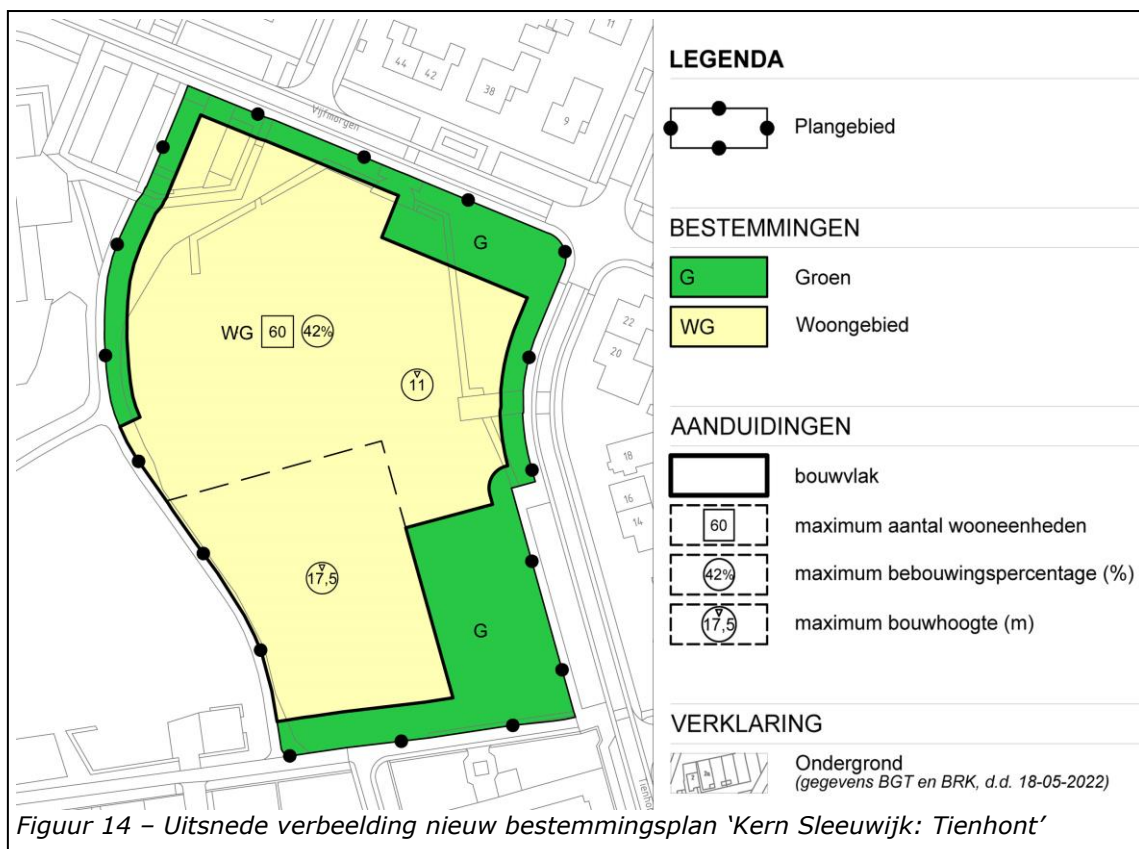
Om de groene inpassing van het nieuwe woongebied te borgen is de buitenrand van het plangebied als 'Groen' bestemd. Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende bestemming. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen. Ook zijn in- en uitritten naar het aangrenzende woongebied toegestaan.

De realisatie van de nieuwe woongebouwen dient binnen het aangeduide bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied' plaats te vinden. In het voorliggende plan is het bouwvlak gelijk aan het gehele bestemmingsvlak 'Woongebied'. In de bouwregels is expliciet aangegeven dat uitsluitend gestapelde woningen in de vorm van appartementen zijn toegestaan. Bovendien is het maximum aantal van 60 woningen (wooneenheden) vastgelegd, alsook een maximum bebouwingspercentage van 42%. Dit bebouwingspercentage is van toepassing op het op de verbeelding aangegeven bouwvlak (met een omvang van circa 7.680 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat de grondoppervlakte van alle nieuwe gebouwen tezamen in totaal maximaal ca. 3.220 m<sup>2</sup> mag bedragen. Hiermee kan maximaal 30% van het totale plangebied (met een omvang van circa 10.680 m<sup>2</sup>) worden bebouwd. Daarbij is van belang dat de verdiepte parkeergarage ook meetelt bij de bepaling van het bebouwingspercentage.

Ook is de maximum toegestane bouwhoogte van de gebouwen vastgelegd. Aan de buitenzijde en grenzend aan de woonstraten Vijfmorgen en Tienhont is dat maximaal 11 meter. Grenzend aan het groene parklandschap is de maximale bouwhoogte gesteld op 17,5 meter. Hiermee wordt rechtszekerheid geboden naar omwonenden en de toekomstige bewoners.

Tegelijkertijd is in de bouw- en gebruiksregels aangegeven dat de totale oppervlakte aan verharding binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 4.150 m<sup>2</sup>. Dit betreft de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen, (verdiepte) parkeervoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingspaden, etc. binnen de bestemmingen 'Woongebied' én 'Groen'.

In bijgaande figuur is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.



## 5 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

### 5.2 GELUID

#### 5.2.1 *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 nieuwe 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 2.

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 2 - 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.

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Het plangebied is niet gelegen in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wgh. Alle wegen in de omgeving van het plangebied hebben namelijk een maximumsnelheid van 30 km/uur en derhalve conform de Wgh geen geluidszone. De Wgh is derhalve niet van toepassing op deze wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door adviesbureau Alcedo is in dit kader een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de geluidbelasting van wegverkeer op het nieuwe woongebied. De rapportage met de onderzoeksresultaten is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

#### Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Er is een rekenmodel opgetuigd waarbij de geluidsbelasting is berekend op de rand van het plangebied. Daarbij zijn toetspunten ingevoerd op zes verschillende hoogten (de zogenaamde beoordelingshoogte op 1,5 / 4,5 / 7,5 / 10,5 / 13,5 / 15,5 meter), overeenkomstig de mogelijke (bouw)lagen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor elke weg afzonderlijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgezoneerde wegen wordt voldaan. En zoals uit figuur 15 blijkt, wordt ook van alle wegen samen over vrijwel het gehele plangebied aan de voorkeursgrenswaarde voldaan<sup>5</sup>.

In de voorliggende situatie is geen sprake van geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen en het vaststellen van hogere waarden is niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

---

<sup>4</sup> Alcedo B.V., *Morgenster Sleeuwijk Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai*, (nr. 22-09242.R01.V01), 29 november 2023

<sup>5</sup> *In het akoestisch onderzoek zijn de beoordelingspunten op de rand van het plangebied geprojecteerd. Deze beoordeling kan als worstcasescenario aangehouden worden, aangezien de bestemming 'Woongebied' in het voorliggende bestemmingsplan kleiner is en de buitenste randen de bestemming 'Groen' hebben. Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt overal (aan alle zijden en op alle beoordelingshoogten) aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. In figuur 15 is de bestemmingsgrens 'Woongebied' ook expliciet aangegeven*



*Figuur 15 – Geluidsbelasting vanwege alle omliggende wegen samen, op de verschillende beoordelingshoogten. Met v.l.n.r. op 1,5 / 4,5 / 7,5 / 10,5 / 13,5 / 15,5 m, in relatie tot de bestemming 'Woongebied' (in rood aangeduid).*

*Groen: Geluidsbelasting tot en met 48 dB na aftrek art. 110g Wgh.*

*Geel: Geluidsbelasting van 48 tot en met 63 dB na aftrek art. 110g Wgh: De voorkeursgrenswaarde van 48 na aftrek art. 110g Wgh wordt overschreden, maar er wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB na aftrek. Realisatie van nieuwe woningen is mogelijk met ontheffing.*

*(bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, bewerkt mRO)*

### **5.2.3 Conclusie**

Er zijn vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaren voor de realisatie van nieuwe woningen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## **5.3 BODEM**

### **5.3.1 Beleid en regelgeving**

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

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

Door adviesbureau ADCIM is ter plaatse van Tienhont 7 te Sleeuwijk (voormalig terrein van de Morgenster) in 2022 een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>, conform NEN5740. Het betreft een actualiserend onderzoek van de reeds eerder uitgevoerde onderzoeken uit 2017 (een verkennend bodemonderzoek) en 2019.

De rapportage is integraal als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

#### Resultaten actualiserend verkennend (asbest)bodemonderzoek

Geconstateerd is dat de bovengrond uit kleiig zand met een zwakke bijmenging aan metselpuin bestaat, welke afkomstig is van de recente sloopwerkzaamheden op het terrein. De ongeroerde kleiige en venige ondergrond is gelegen op een diepte van 1 á 2 meter onder het maaiveld. Tussen de bovengrond met bijmenging en de ongeroerde ondergrond is een sterk geroerd profiel zichtbaar veroorzaakt door de uitgevoerde sloopwerkzaamheden.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht is verontreinigd met onder andere nikkel, minerale olie, PCB en/of PAK. Bij indicatieve toetsing aan het besluit bodemkwaliteit voldoet de grond met bijmenging van metselwerkpuin aan klasse industrie, de overige grond voldoet aan klasse achtergrondwaarde. Daarbij is er zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Verder is het grondwater gelegen op ca. 0,80 meter onder het maaiveld en is licht verontreinigd met onder andere barium, molybdeen, nikkel en zink.

De hypothese 'onverdacht' is niet geheel bevestigd gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen. Oorzaak van deze lichte verontreinigingen is de aanwezige bijmenging van metselpuin welke is vrijgekomen bij de sloopwerkzaamheden en/of het gebruik van het terrein als opslagdepot. Als gevolg van de uitgevoerde werkzaamheden is de bodemkwaliteit verslechterd. De bij eerder onderzoek aangetroffen matige bariumverontreiniging is niet meer aangetroffen. De resultaten van het actualiserend onderzoek vormen echter geen aanleiding voor een nader onderzoek met een gewijzigde onderzoekshypothese.

Voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw op het terrein vormt de bodemkwaliteit geen beperking.

### **5.3.3 Conclusie**

Het aspect bodemkwaliteit staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

## **5.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

### **5.4.1 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

---

<sup>6</sup> ADCIM B.V., *Actualiserend verkennend (asbest)bodemonderzoek Tienhont 7 te Sleeuwijk (Morgenster)* / nr. 20220307-D-VO-1, 20 september 2022

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 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 richtafstanden 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.

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

In de omgeving zijn verschillende functies gelegen met voornamelijk woningen en diverse maatschappelijke functies. De omgeving wordt ook wel het 'maatschappelijk hart' van Sleeuwijk genoemd. Het gebied kan om die reden worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en daarmee kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één stap worden verkleind.

##### Invloed omgeving op plangebied

Relevante inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied zijn:

- a. Hervormde kerk Sleeuwijk (Esdoornlaan 32, Sleeuwijk);
- b. Ontmoetingskerk Sleeuwijk (Notenlaan 69, Sleeuwijk);
- c. Basisschool De Morgenster (Esdoornlaan 6, Sleeuwijk);
- d. Bedrijf (Tienhont 12 Sleeuwijk).

##### *Ad a en b:*

Beide kerken behoren op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' hoogstens tot categorie 1. In een gemengd gebied geldt daarvoor géén richtafstand meer. Op grond van het geldende bestemmingsplan hebben beide kerken een maatschappelijke bestemming, waarbinnen ook andere maatschappelijke functies (tot maximaal categorie 2) zijn toegestaan. Milieucategorie 2 kent in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. En omdat de nieuwe woningen die binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijk worden gemaakt op een grotere afstand liggen, levert dit ook geen probleem op.

##### *Ad c:*

De basisschool de Morgenster ten zuidwesten van de planlocatie valt onder milieucategorie 2 en kent in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De nieuwe woningen die binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijk worden gemaakt, zijn op grotere afstand van deze inrichting voorzien.

*Ad d:*

Het perceel Tienhont 12, gelegen aan de oostzijde van de weg de Tienhont, heeft een bedrijfsbestemming. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn hier bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Ook hiervoor is de relevante richtafstand in een gemengd gebied 10 meter. De nieuwe woningen zijn op grotere afstand van deze inrichting voorzien.

Derhalve vormen de reeds aanwezige maatschappelijke voorzieningen en bedrijven geen belemmering voor de te bouwen woningen en worden de bestaande 'bedrijven' niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

#### Invloed plangebied op omgeving

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

### **5.4.3 Conclusie**

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

## **5.5 WATER**

### **5.5.1 Waterbeleid**

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 beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. 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 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.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

#### Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

#### Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

#### Provinciaal

- Interim Omgevingsverordening (IOV);
- Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP).

#### Waterschapsbeleid

- Waterbeheerprogramma 2022-2027;
- Keur Waterschap Rivierenland;
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

#### Gemeentelijk

- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2017).

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

#### Huidig watersysteem

##### *Bestaande verharding*

Het plangebied aan de Tienhont in Sleeuwijk heeft een oppervlakte van circa 10.680 m<sup>2</sup> (ruim 1 hectare). De bebouwing van het voormalige schoolgebouw is gesloopt en alle verharding is verwijderd.

##### *Riolering en maaiveldhoogte*

In de directe omgeving is zowel een gemengd rioleringsstelsel, alsook een schoonwaterriool (als onderdeel van een gescheiden systeem) aanwezig. Het maaiveld in het plangebied is nagenoeg vlak en ligt op ca. 0,20 tot 0,30 m - NAP<sup>7</sup>.

##### *Bodem en grondwater*

Blijkens het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.3) bestaat de bodemopbouw in de bovengrond (vanaf het maaiveld tot aan ca. 1 meter onder het maaiveld uit kleiig zand. In de ondergrond, vanaf een diepte van 1 á 2 meter onder het maaiveld tot aan de maximaal verkende boordiepte (3,0 m-mv) is vooral klei en veen aanwezig.

De grondwatertrap in het plangebied is niet bepaald plangebied omdat de betreffende locatie niet wordt afgedekt door de bodemkaart van Nederland. In het uitgevoerde bodemonderzoek (met een veldonderzoek eind augustus) is geconstateerd dat het grondwater zich op 80 cm onder het maaiveld bevindt.

---

<sup>7</sup> Bron: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3)

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Waterkeringen en kunstwerken*

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

#### Toekomstig watersysteem

##### *Waterberging en verharding*

De voormalige schoollocatie aan de Tienhont in Sleeuwijk wordt ontwikkeld voor woningbouw. Binnen het totale plangebied van dit bestemmingsplan (circa 10.680 m<sup>2</sup> groot) mag in lijn met de eerder gemaakte afspraken met het waterschap Rivierenland in totaal nog maximaal 4.150 m<sup>2</sup> verhard oppervlak komen / aanwezig zijn. Dit aantal vierkante meters is bepaald aan de hand van verschillende ontwikkelingen die in de directe omgeving hebben plaatsgevonden (zoals de realisatie van de nieuwe Brede School direct ten zuiden van het plangebied, de nieuwe woningbouw ten zuiden van de Esdoornlaan, en het nieuwe zorgcentrum ten zuiden van de Esdoornlaan), in vergelijking met het verharde oppervlak in de 'oude situatie'.

Bij de herontwikkeling van het gebied is destijds aangegeven dat voor wat betreft het aspect 'verharding en waterberging' een integrale benadering noodzakelijk is, en dit niet voor elke locatie afzonderlijk geldt. Hiervoor is een zogenaamde verhardingsbank van toepassing. In dit kader wordt ook verwezen naar de Memo 'Compensatie verharding centrum Sleeuwijk' (d.d. 6 februari 2018), die volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd.

In deze memo wordt weliswaar gesproken over maximaal 3.712 m<sup>2</sup> verharding, maar daarbij is uitgegaan van het oude plangebied van de Morgenster, zónder de bestaande parkeerplaats in het noordwesten. Nu deze parkeerplaats (ca. 500 m<sup>2</sup> groot en ca. 450 m<sup>2</sup> verharding) mee wordt genomen in de planvorming en daarmee het plangebied feitelijk wordt vergroot, komt de berekening voor de totale oppervlakte aan verharding binnen het plangebied uit op 4.150 m<sup>2</sup>. De maximale toename aan verharding wijzigt niet, deze blijft 3.700 m<sup>2</sup>.

Het genoemde maximum aantal vierkante meters (i.c. 4.150 m<sup>2</sup>) betreft de totale oppervlakte aan verharding binnen het plangebied (dus de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden, etc.). En omdat er niet direct mogelijkheden aanwezig zijn om in de omgeving extra verhardingen te compenseren is dit aantal ook expliciet in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd.

Bij de nadere civieltechnische uitwerking dient dit in acht te worden genomen.

#### *Riolering*

Voor wat betreft de riolering gelden de volgende uitgangspunten:

- De riolering dient te voldoen aan de eisen gesteld vanuit de HIOR (versie 1-2-2022);
- Het afvalwater kan aangesloten worden op het bestaande gemengde riool. Het regenwater kan aangesloten worden op het bestaande schoonwaterriool. Er mag geen regenwaterafvoer aangesloten worden op het gemengde/vuilwaterriool;
- Het vloerpeil van de gebouwen moet minimaal 30cm boven straatpeil van de weg van de Tienhont gelegen zijn. Bij toepassing van een parkeergarage



moet voorkomen worden dat regenwater anders dan van de af/oprit de parkeergarage in kan stromen.

#### *Hemelwaterafvoer*

Bij de verwerking van het hemelwater dient zoveel rekening gehouden te worden met bergen en vasthouden binnen het plangebied door middel van groendaken, berging in het groen of (mits niet anders mogelijk) ondergrondse berging, met vertraagde afvoer/overloop naar de bestaande schoonwaterriolen in de Tienhont en de Esdoornlaan.

#### Watertoets

Met het waterschap Rivierenland is al meerdere keren overleg gevoerd over het beoogde woningbouwplan. In verband met eerder gemaakte afspraken over de verharding en waterberging, is er vooralsnog geen aanvullende watertoets noodzakelijk.

#### **5.5.3 Conclusie**

Er zijn op voorhand geen waterhuishoudkundige belemmeringen aanwezig ten aanzien van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

## **5.6 LUCHTKWALITEIT**

### **5.6.1 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 onderzoekzone 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.

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

Het voorliggende plan maakt de bouw van maximaal 60 nieuwe woningen mogelijk. Daarmee geldt dat dit aantal ruimschoots onder de NIBM-grens van 1.500 woningen uit de Regeling NIBM ligt. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2022) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied tussen de 10 en 15 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) tussen de 16 en 18 µg/m<sup>3</sup>. De concentraties zijn daarmee 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.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan 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 minder dan 10 µg/m<sup>3</sup> (bron: GCN kaarten RIVM, peiljaar 2022). Derhalve zal de woningbouw niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit.

### **5.6.3 Conclusie**

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

## **5.7 EXTERNE VEILIGHEID**

### **5.7.1 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:

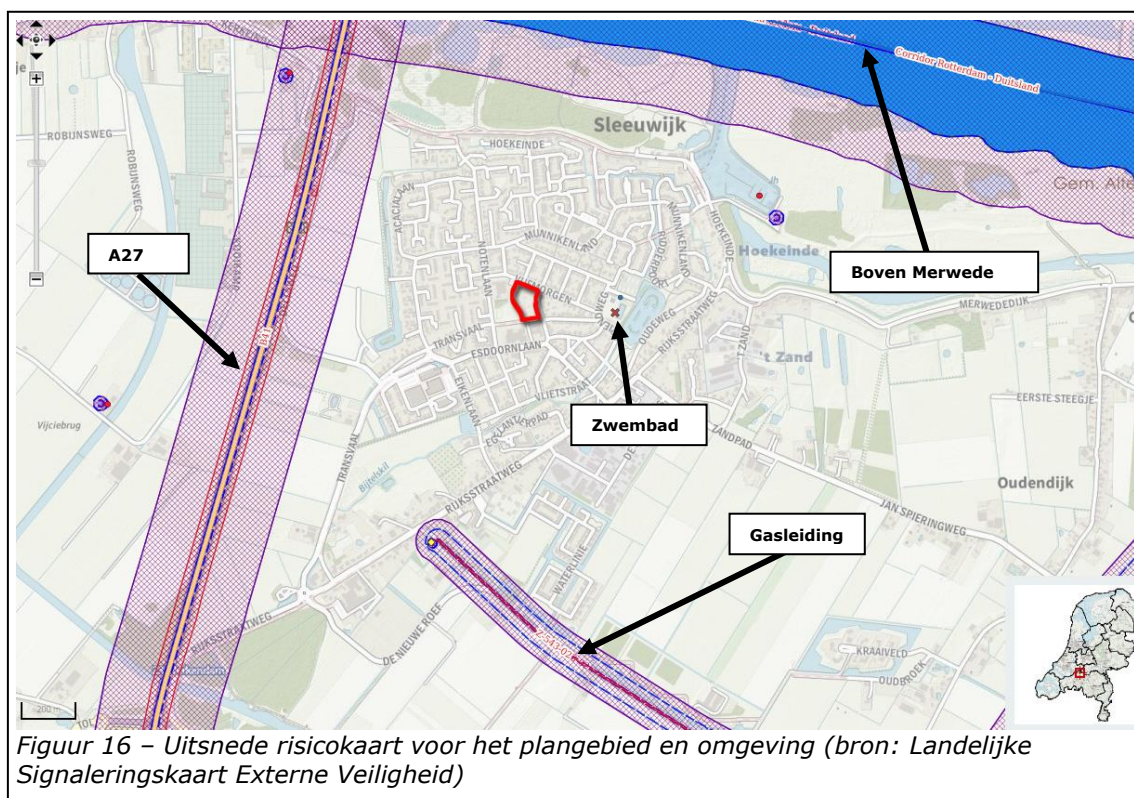
- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' 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.

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

Aan de hand van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid (EV) is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 16 is een uitsnede van deze signaleringskaart opgenomen. De Landelijke Signaleringskaart EV is ontwikkeld vanuit het IPO en betreft een verbeterde versie van de risicokaart.

### Risicovolle inrichtingen

Uit de Signaleringskaart EV blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Op enige afstand van het plangebied is op het perceel van het zwembad Bijtilskil sprake van een inrichting. De afstand van het plangebied tot deze inrichting vormt echter geen probleem. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied voor het groepsrisico.



### 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 transportroutes voor gevaarlijke stoffen betreft de rijksweg A27 en de Boven Merwede, beiden op meer dan 800 meter afstand gelegen.

Ingevolge de regeling Basisnet heeft het deel van de A27 tussen afrit Avelingen en knooppunt Hoopolder 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 maatgevende stof GF3 (brandbaar gas) 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 rechterraand van de rechterrijstrook. Het plangebied is gelegen buiten de veiligheidszone, het invloedsgebied en het PAG van de A27. Dit geldt overigens ook voor de Boven Merwede.

### Buisleidingen

Uit de Signaleringskaart EV komt naar voren dat in en nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde leiding voor het transport van gevaarlijke stoffen is een hogedrukaardgasleiding op circa 850 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de PR-contour en het invloedsgebied van het GR van de leiding.

### Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2023

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies (d.d. 23 januari 2023) 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 Brzo 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.

#### **5.7.3 Conclusie**

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

## **5.8 BRANDVEILIGHEID**

### **5.8.1 Algemeen**

De voormalige gemeente Werkendam heeft met 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 60 m<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 voor het gebouw en de woningen 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, 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.

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

### 1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid de nieuwe woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. Zowel de bestaande Vijfmorgen direct ten noorden van het plangebied, alsook de Tienhont in het oosten, zijn in geval van calamiteiten te gebruiken.

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.

### 2. Bluswatervoorziening

In het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure zal het plan worden voorgelegd aan de brandweer. Door de brandweer zal een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

### 3. Brandweezorgnorm

In het Dekkings- en Spreidingsplan zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een nieuwe woonfunctie zoals gepland is in het plangebied, geldt een maximale opkomsttijd van 12 minuten. Ook de opkomsttijd voor het plangebied zal door de brandweer in het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure worden getoetst.

## **Overleg Veiligheidsregio**

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gereageerd op het plan. De Veiligheidsregio geeft aan dat er bezien vanuit de aspecten externe veiligheid en de opkomsttijd van de brandweer, geen nadere voorwaarden van toepassing zijn.

Wel adviseert de Veiligheidsregio om voor dit plangebied de bereikbaarheid van met name het woongebouw aan de zijde Esdoornlaan, de parkeerkelder en het

paviljoen nader inzichtelijk te laten maken. Voor de parkeerkelder zijn mogelijke meerdere brandweeringangen noodzakelijk. Tevens dient nader aangegeven te worden op welke wijze er voor dit plangebied voorzien kan worden in een toereikende bluswatervoorziening.

Ook wordt geadviseerd om vroegtijdig een vooroverleg te hebben over de bouwkundige en installatietechnische aspecten op het gebied van brandveiligheid. Met name de brandveiligheid van de parkeergarage lijkt hierbij een essentieel onderdeel van dit plan.

Bij de uitwerking van de (bouw)plannen zal met de Veiligheidsregio hieromtrent zeker overleg worden gevoerd.

### **5.8.3 Conclusie**

Het aspect brandveiligheid staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde woningbouwontwikkeling.

## **5.9 ECOLOGIE**

### **5.9.1 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 Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. 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 Wnb 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 Verordening Ruimte vastgelegd.

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. 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.

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

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming<sup>8</sup> uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een terreinbezoek. Het terreinbezoek heeft op 23 juni 2022 plaatsgevonden. Op dat moment was alle voormalige bebouwing reeds gesloopt en het gebied schoon opgeleverd.

Het rapport van de Quickscan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het meest nabije NNB ligt op circa 600 meter afstand. In de provincie Noord-Brabant is de externe werking van toepassing. De voorgenomen ingrepen zullen, gezien de ruime onderlinge afstand en de tussenliggende bebouwing, infrastructuur en groen, geen significant negatief effect hebben op het NNB. Een nadere procedure in de vorm van een 'nee, tenzij-toets' is niet noodzakelijk.

Binnen een straal van 4 km zijn geen Natura2000-gebieden aanwezig. Door de onderlinge afstand is er geen rechtstreekse aantasting (door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten op soorten die voor Natura2000-gebieden zijn aangewezen.

Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is in deze situatie niet van toepassing.

#### Stikstofdepositie

Thema's als vermessing/ verzuring (stikstof) zijn in de genoemde Quickscan niet beschouwd. Hiervoor is aangegeven dat zeer waarschijnlijk een AERIUS-berekening opgesteld dient te worden.

Naar aanleiding van de conclusie uit de Quickscan is als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure door mRO aanvullend een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, voor zowel de bouwfase (bouw woningen en inrichten buitenruimte) alsook de gebruiksfase (de situatie na ingebruikname van de nieuwe woningen).

---

<sup>8</sup> EcoTierra-ecologisch adviesbureau, *Quickscan flora en fauna Tienhont (ong.) te Sleeuwijk* (kenmerk: Q2022-WE-3017), 21 juli 2022

De notitie<sup>9</sup>, met de uitgangspunten en resultaten van de stikstofdepositieberekeningen met AERIUS Calculator (2023), is opgenomen als bijlage (nr. 5) bij de plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat het plan in zowel de bouw- als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Derhalve wordt geconcludeerd dat de woningbouw geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Wnb. Er geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstof.

### Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat voor géén van de in het kader van de Wnb beschermde soorten negatieve effecten zijn te verwachten. Dit vanwege het ontbreken van de aanwezigheid van beschermde soorten, danwel het ontbreken van geschikte schuil-/ verblijfplaatsen.

Hoewel geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen, zullen er waarschijnlijk wel vogelsoorten broeden in de bomen en groenstructuren in het plangebied. En omdat de bouw van de appartementengebouwen verstoring kan werken, dienen de ingrepen voor de zorgvuldigheid buiten het broedseizoen plaats te vinden of te starten (broedseizoen loopt globaal van maart tot en met augustus, afhankelijk van soort en weersomstandigheden).

En hoewel geconstateerd wordt dat voor de soortgroep vleermuizen geen verblijfplaatsen, geen significant foerageergebied en geen significante vliegroutes verloren gaan, wordt wel aangegeven dat tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie onnodige verstoring op de omgeving door licht voorkomen dient te worden. Ook in verband met de verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis nabij.

Nader onderzoek naar beschermde soorten is echter niet noodzakelijk.

### **5.9.3 Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde Quicksan en AERIUS-berekeningen wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde woningbouwontwikkeling.

*Voor de volledigheid wordt gemeld dat bij de uitvoering van werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht in acht dient te worden genomen.*

*Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk.*

## **5.10 ARCHEOLOGIE**

### **5.10.1 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, voordat er

---

<sup>9</sup> mRO b.v., 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek locatie Morgenster Tienhont, Sleeuwijk', 10 oktober 2023

bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd. De uitkomsten hiervan dienen door het bevoegde gezag te worden meegenomen in de belangenafweging.

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de 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 in 2024 in werking treden.

#### Gemeentelijk beleid

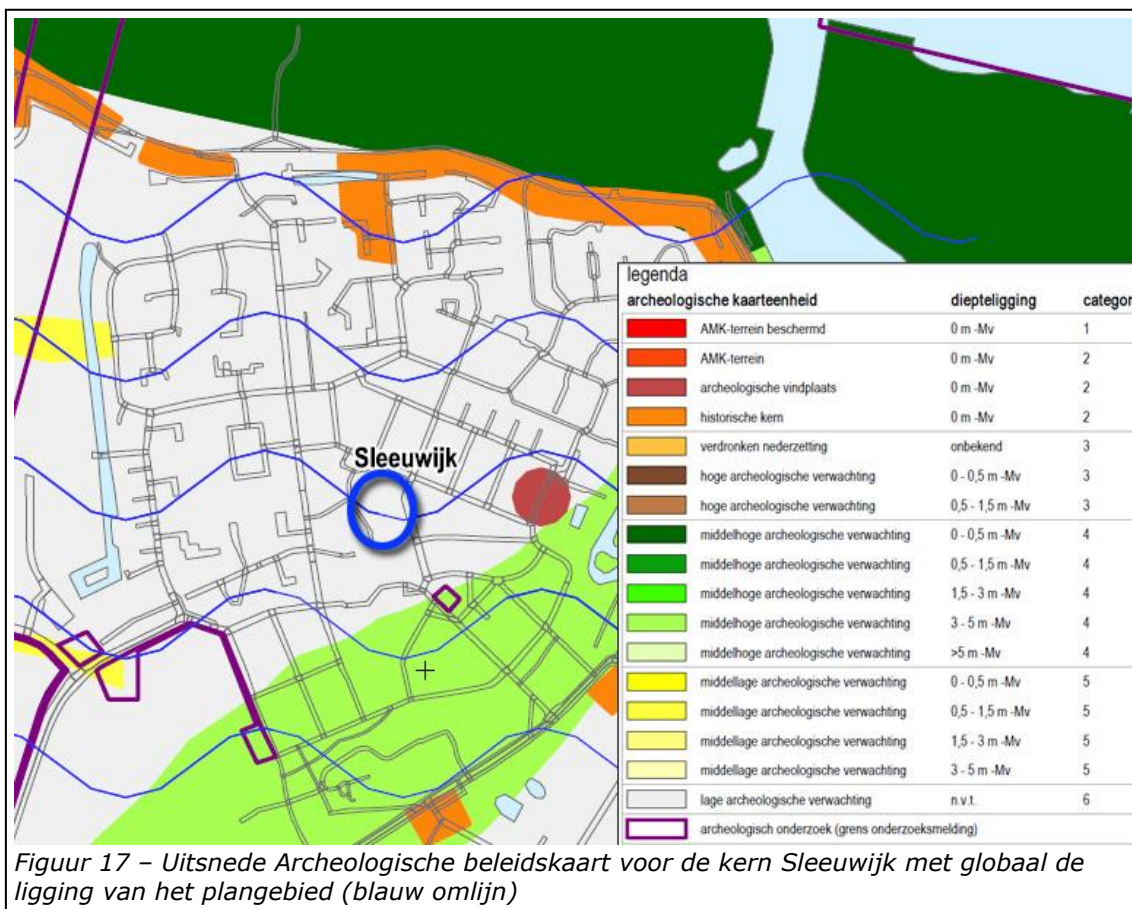
De Wet archeologische monumenten zorg heeft ertoe geleid dat de gemeente Altena lokaal archeologiebeleid heeft opgesteld. Dit beleid bestaat uit de 'Nota Archeologie. Tot op de Bodem. Update 2018' en de 'Erfgoedverordening Altena 2019' zoals die op 14 januari 2019 is vastgesteld.

Op de bijbehorende 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 grens gekoppeld. De vrijstellingsgrenzen 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.

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

Bijgaand is in figuur 17 een uitsnede van de archeologische beleidskaart te hoogte van het plangebied opgenomen. Hieruit blijkt dat het plangebied is aangeduid als een gebied met een 'lage archeologische verwachting'. Voor dergelijke gebieden gelden voor wat betreft het aspect archeologie geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.





### 5.10.3 Conclusie

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

## 5.11 CULTUURHISTORIE

### 5.11.1 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 daaraan 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

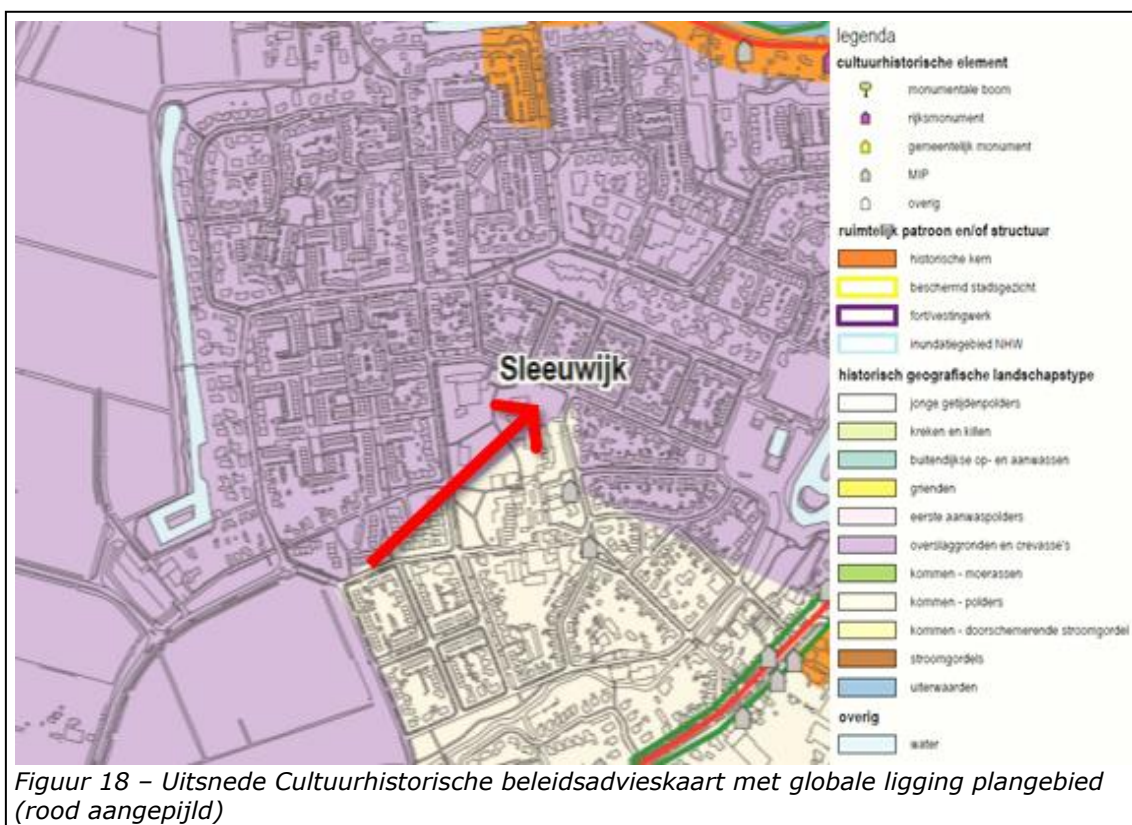
van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld 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 per 1 januari 2024 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 5.10 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.

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

Blijkens de gemeentelijke cultuurhistorische beleidsadvieskaart in figuur 18 zijn er in het plangebied of in de directe omgeving daarvan, géén cultuurhistorisch waardevolle elementen, waardevolle lijnelementen of waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.



### 5.11.3 Conclusie

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

## 5.12 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied, zoals aan de Tienhont en Vijfmorgen, zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 5.7 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5.13 VERKEER EN PARKEREN

### 5.13.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het noodzakelijk om te analyseren of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot extra verkeersgeneratie om zo eventuele nadelige effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Tevens dient binnen nieuwbouwontwikkelingen sprake te zijn van een sluitende parkeeroplossing.

### 5.13.2 Planspecifiek

#### Parkeren

Zoals reeds in paragraaf 3.4.8 van deze plantoelichting is aangegeven is het parkeerbeleid in de gemeente Altena verwoord in de beleidsnota

'Parkeerbeleid gemeente Altena', met in het verlengde daarvan de 'Nota Parkeernormen Altena', die beiden op 15 december 2020 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Daarin is aangegeven dat de gemeentelijke parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving. In bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken, mits goed gemotiveerd en aangetoond dat dit geen negatieve invloed heeft.

In tabel 3 zijn de gemeentelijke parkeernormen voor woningen in beeld gebracht. Voor andere functies dan de hoofdgroep 'wonen' dient voor het bepalen van de parkeernorm aangesloten te worden bij de meest recente publicatie van de parkeerkencijfers van het CROW. Momenteel is dat de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018).

Type woning	Norm per woning
Huis, vrijstaand	2,5
Huis, twee-onder-een-kap	2,5
Huis, tussen/hoek	2
Huis, sociale huur	1.5
Appartement, duur*	2
Appartement, midden*	2
Appartement, goedkoop*	1.5
Kamerverhuur, zelfstandig, per kamer	1
Kamerverhuur, studenten, per kamer	0,3
Serviceflat, per woonruimte	1
Kleine eenpersoonswoning (<60m <sup>2</sup> )	1

*Tabel 3 - Parkeernormen hoofdgroep wonen. \*Goedkoop, midden en duur verwijzen naar de prijs van de woning in verhouding tot de als gemiddelde of normaal beschouwde prijs van woningen en dus niet de prijs van alle woningen tezamen. (bron: Nota Parkeernormen Altena)*

### Parkeerbehoefte De Tuin van Morgen

Uitgaande van het beoogde woningbouwprogramma (60 appartementen, waarvan 31 goedkope, 27 middeldure en 2 dure appartementen) zijn op grond van de parkeernorm voor de woningen 105 parkeerplaatsen nodig; 87 voor bewoners en 18 voor bezoekers. En voor het beoogde paviljoen (ca. 100 m<sup>2</sup>) moet nog rekening worden gehouden met een (theoretische) vraag van 7 parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee uit op 112.

Omdat de bewoners en de bezoekers niet op alle momenten tegelijkertijd aanwezig zijn, mag gerekend worden met aanwezigheidspercentages (Nota Parkeernormen, tabel 3). Daarmee kan per maatgevend moment de daadwerkelijke, totale vraag berekend worden. We hebben de aanwezigheidspercentages voor verschillende dagdelen vergeleken (werkdagmiddag, werkdagavond, werkdagnacht, zaterdagochtend, zaterdagmiddag, zaterdagavond en zondagochtend). Uit deze vergelijking blijkt dat de avond van een werkdag (WA) het maatgevende moment is. Voor dit maatgevende moment moet rekening worden gehouden met (afgerond) 93 parkeerplaatsen.

We zijn nog in gesprek met de initiatiefnemer over de parkeeroplossing voor het plan. Gelet op de ruimte binnen het plangebied, de plannen die eerder door de initiatiefnemer zijn gepresenteerd en de gesprekken die met de initiatiefnemer zijn

gevoerd, achten wij het realistisch om een goede parkeeroplossing te bereiken. Bij de tervisielegging van dit ontwerpplan staat daarom nog niet vast op welke wijze de parkeerbehoefte precies zal worden ingevuld. We willen het ontwerpbestemmingsplan toch voor 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) ter visie kunnen leggen, en het project en de procedure niet (onnodig) vertragen. Bovendien biedt de tervisielegging van het ontwerpplan de mogelijkheid om de zienswijzen die in dit kader worden ingediend, mee te wegen bij de uiteindelijke parkeeroplossing die zal worden vastgelegd. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan, inclusief de daarin opgenomen parkeeroplossing, vast te stellen.

Daarbij is in de regels van het ontwerpplan (artikel 4.4.4) een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen uitsluitend is toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.2.1. In dit artikel is opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen (en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik), is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Om hieraan te voldoen, wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen. Ook in die zin bestaat er dus voldoende zekerheid dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan, een sluitende parkeeroplossing beschikbaar is. Als deze oplossing ontbreekt, bestaat immers het risico dat de gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel dat het bestemmingsplan, gelet op de voorwaardelijke verplichting en de planregels over parkeren, uiteindelijk niet kan worden uitgevoerd.

#### Verkeersgeneratie

Voor de bepaling van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, zijn de kerncijfers van CROW-publicatie 381 gebruikt. In lijn met de 'Nota Parkeernormen Altena' zijn daarbij de door het CROW benoemde normen voor het gebiedstype 'rest bebouwde kom' aangehouden (van toepassing op de gehele gemeente Altena). En voor de stedelijkheidsgraad wordt aangesloten bij 'weinig stedelijk', gebaseerd op de demografische kerncijfers per gemeente van het CBS.

Hoewel inmiddels wat meer duidelijkheid bestaat over de verdeling van de appartementen naar prijsklasse (verdeling goedkoop / midden / duur), is voor deze fase nog aangesloten bij het kengetal voor dure koopappartementen. Omdat de verkeersgeneratie bij dit type woningen het hoogst is, is daarmee sprake van een worstcasescenario. Voor deze dure woningen dient rekening gehouden te worden met 7,8 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal per woning. In totaal zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling dus theoretisch neerkomen op maximaal  $7,8 \times 60 = 468$  mvt/etmaal.

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd ontsloten op de Tienhont en/of de Vijfmorgen. De precieze inrichting hierover is echter nog niet bekend. Hoewel het aantal verkeersbewegingen op deze wegen zal toenemen, zal de capaciteit van deze wegen niet overschreden worden. De inrichting van deze wegen is hierop voldoende toegerust. Daarbij wordt opgemerkt dat de voormalige basisschool op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde op de Tienhont en Vijfmorgen.

Vervolgens zullen de verkeersbewegingen probleemloos opgaan in het huidige verkeersbeeld van het bestaande en omliggende wegennet, met onder andere de Notenlaan, Transvaal en de Rijksstraatweg.



## **5.14 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN**

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

Als gevolg van de oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog zijn er in ons land niet tot ontplofing gekomen ontplofbare oorlogsresten (achtergelaten ontplofbare munitie en niet-gesprongen munitie die explosieve stoffen bevat) in de bodem achtergebleven. Dit is ook in de gemeente Altena het geval. In de Tweede Wereldoorlog hebben vele gevechtshandelingen in de gemeente Altena plaatsgevonden. In de winter van 1944 en het voorjaar van 1945 was hier een frontlinie. Een deel van de hierbij gebruikte munitie is niet gedetoneerd en mogelijk in de bodem achtergebleven. Om die reden is de gemeente Altena een risicogemeente voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (hierna: OO) uit de Tweede Wereldoorlog. In de afgelopen decennia zijn bij grondroerende werkzaamheden met enige regelmaat OO aangetroffen. De gemeente Altena blijft nu en in de toekomst te maken houden met de risico's van het aantreffen van OO.

Vanwege de veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn om OO op te sporen en op te ruimen. In 2023 heeft de gemeente Altena nieuw beleid opgesteld voor OO. Voor de gehele gemeente Altena is op basis van historisch onderzoek een Bodembelastingkaart Ontplofbare Oorlogsresten (hierna: risicokaart) opgesteld waarop inzichtelijk is gemaakt welke gebieden verdacht zijn voor de aanwezigheid van OO. Het nieuwe beleid is gekoppeld aan de risicokaart. Het nieuwe beleid is opgenomen in de nota 'Beleid Ontplofbare Oorlogsresten 2023' en is op 3 oktober 2023 in concept vastgesteld. Dit beleid wordt doorvertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Ontplofbare Oorlogsresten' dat thans als voorontwerp is gepubliceerd.

Wanneer een activiteit wordt uitgevoerd in gebieden die op de risicokaart als verdacht op OO zijn aangegeven, dient er een Locatiegebonden Explosieven Inventarisatie (LEI) uitgevoerd te worden. Middels de LEI wordt onderzocht of nader onderzoek naar de aanwezigheid van OO noodzakelijk is. Dit kan aanvullend bureauonderzoek zijn, het uitvoeren van een risicoanalyse of het uitvoeren van opsporingswerkzaamheden.

### **5.14.2 *Ontplofbare oorlogsresten in relatie tot het plan***

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuw park met daarin drie compacte appartementengebouwen met maximaal 60 woningen aan de Tienhont in de kern Sleeuwijk mogelijk. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied gelegen is in een gebied dat niet verdacht is op OO. Dit betekent dat er voor de beoogde ontwikkeling geen onderzoek naar OO hoeft plaats te vinden. De kans dat er OO worden aangetroffen is immers klein.

Indien er bij werkzaamheden toch spontaan OO worden aangetroffen dient er te worden gehandeld overeenkomstig het Protocol Spontane Vondst OO dat in het gemeentelijk OO-beleid is opgenomen. Een spontane vondst van een OO moet worden gemeld bij de politie.

### **5.14.3 *Conclusie***

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten.

## **5.15 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING**

### **5.15.1 Regelgeving**

De procedure van een 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 m.e.r. 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:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

### **5.15.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied**

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 de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe woningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van de kern Sleeuwijk (locatie van de voormalige school De Morgenster dat in totaal circa 10.600 m<sup>2</sup> / 1,06 hectare groot is) mogelijk gemaakt. Het betreft een woningbouwplan waarbij uitgegaan wordt van ten hoogste 60 appartementen. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden. Derhalve is deze ontwikkeling 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 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 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Tienhont Sleeuwijk'<sup>10</sup>. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

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

### **5.15.3 Conclusie**

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

---

<sup>10</sup> mRO bv, 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Tienhont Sleeuwijk', 6 december 2023

## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 INLEIDING**

#### **6.1.1 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.

#### **6.1.2 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 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 eenieder.

## **6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING**

### **6.2.1 De planregels**

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij 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;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking 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.

De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan op de regels van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk'.

### **6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Uit de landelijke standaarden 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 Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

## **6.3 TOELICHTING OP DE ARTIKELEN**

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

#### Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

#### Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

## **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming zijn de groenvoorzieningen in het plangebied opgenomen. De bestemming is van toepassing op de buitenste rand rondom het woongebied. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en overige beplantingen. Ook verkeersvoorzieningen, zoals in- en uitritten en paden, en waterhuishoudkundige- en nutsvoorzieningen zijn hier toegestaan, evenals de nieuw te realiseren parkeerplaatsen aan de Vijfmorgen.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

In de regels is vastgelegd dat de totale oppervlakte aan verharding, dat wil zeggen bebouwing en terreinverharding (zoals bestrating, etc.) bij elkaar opgeteld, inclusief de oppervlakte van een (half) ondergrondse parkeergarage (die dus ook als verharding wordt gerekend), in de bestemmingen 'Groen' en 'Woongebied' gezamenlijk, niet meer mag bedragen dan 4.150 m<sup>2</sup>. Dit in verband met de wateropgave, zie paragraaf 5.5.2. Indien een grotere oppervlakte aan verharding zou worden aangebracht, dan wordt dit aangemerkt als strijdig gebruik waartegen handhavend kan worden opgetreden. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid voor de realisatie van een grotere oppervlakte aan verharding in het plan opgenomen, zie hiervoor de onderstaande toelichting van de bestemming Woongebied.

### Artikel 4 Woongebied

Deze bestemming is van toepassing op de gronden waar woningbouw ontwikkeld zal worden. Naast woningen zijn ook maatschappelijke voorzieningen (tot maximaal 120 m<sup>2</sup>) toegestaan. Tevens zijn binnen deze bestemming ook onder andere verkeers-, parkeer-, groen-, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen mogelijk.

#### *Hoofdgebouwen*

In de bouwregels is expliciet aangegeven dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan, al dan niet in combinatie met een hoofdgebouw voor maatschappelijke voorzieningen. Het maximum aantal te bouwen woningen (wooneenheden) is op de verbeelding aangeduid, waarbij in de regels expliciet is bepaald dat minimaal 25% van de woningen uit sociale huurwoningen dient te bestaan en minimaal 30% uit sociale koopwoningen en/ of middeldure huurwoningen.

Ook de maximaal toegestane bouwhoogte van de gebouwen en het maximum bebouwingspercentage is op de verbeelding aangeduid. Dit percentage wordt berekend over alle gronden die binnen het bouwvlak gelegen zijn. De oppervlakte van een (half) ondergrondse parkeergarage dient daarbij te worden meegenomen in de berekening. Overigens is in de regels specifiek bepaald dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw voor maatschappelijke voorzieningen maximaal 4 meter mag bedragen.

Daarbij geldt sowieso dat de totale oppervlakte aan verharding binnen het plangebied (dus binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Woongebied' tezamen) niet meer mag bedragen dan 4.150 m<sup>2</sup>. Dit betreft de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing en terreinverharding, dus de som van de oppervlakte van de gebouwen, de (half) ondergrondse parkeervoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingspaden, etc. Indien een grotere oppervlakte aan verharding zou worden aangebracht, dan wordt dit aangemerkt als strijdig gebruik waartegen handhavend kan worden opgetreden.

Wel is er een afwijkingsbevoegdheid voor de realisatie van een grotere oppervlakte aan verharding in het plan opgenomen. Hieraan zijn diverse voorwaarden



verbonden. Zo mag dit niet leiden tot negatieve effecten voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving en dient er voldoende watercompensatie plaats te vinden van het verhard oppervlak boven 4.150 m<sup>2</sup> overeenkomstig de regels van het waterschap. Hiervoor moet ook een watercompensatieplan opgesteld worden. Tot slot moet de watercompensatie in overleg met het waterschap plaatsvinden en moet het waterschap schriftelijk over het watercompensatieplan hebben geadviseerd. Alleen als aan al deze voorwaarden wordt voldaan kan gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid en een grotere oppervlakte aan verharding binnen het plangebied worden gerealiseerd.

#### *(Half) ondergrondse parkeergarage*

Onder of buiten een hoofdgebouw is een (half) ondergrondse parkeergarage toegestaan. Met buiten een hoofdgebouw wordt bedoeld dat de garage (deels) buiten de gevelvlakken van het hoofdgebouw is gelegen. In dat geval zorgt de parkeergarage voor extra bebouwing en verharding aangezien de oppervlakte van de garage ook wordt meegerekend in het bebouwingspercentage en de oppervlakte aan verharding. Voor zover een (half) ondergrondse parkeergarage buiten een hoofdgebouw is gelegen, dient deze (het dak en de gevels) groen, oftewel met beplanting, te worden afgedekt. Hiervoor is ook een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Mede vanwege deze groene afdekking mag de bouwhoogte van een (half) ondergrondse parkeergarage niet meer bedragen dan 1,8 meter.

#### *Bijbehorende bouwwerken*

In de regels is bepaald dat bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan. Bergingen voor de woningen zijn daardoor alleen binnen het 'hoofdgebouw' toegestaan.

#### *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Verder zijn regels opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Voor de voorgevellijn van een hoofdgebouw mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2 meter.

#### *Beroep of bedrijf aan huis en bed and breakfast*

Een woning mag via een afwijking bij omgevingsvergunning onder voorwaarden worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of bed and breakfast. Deze regeling is afgestemd op het paraplubestemmingsplan 'Beleidsharmonisatie'.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de regeling voor het gebruik van gebouwen voor mantelzorg niet (meer) in het bestemmingsplan is opgenomen. Hiervoor geldt de wettelijke regeling in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### **Artikel 5 Anti-dubbelregel**

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 de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen die gelden voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, niet zijnde een (half) ondergrondse parkeergarage, zoals genoemd bij artikel 4.

#### 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 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze maken het onder meer mogelijk om onder voorwaarden de bestemmingsgrenzen tot maximaal 2 meter te verschuiven.

#### Artikel 10 Overige regels

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

Ook zijn in dit artikel parkeerbepalingen opgenomen. Uitgegaan wordt van een dynamische verwijzing waarbij wordt verwezen naar de te hanteren parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Altena' van 15 december 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad). De betreffende nota wordt hiermee van toepassing verklaard en er wordt tevens rekening gehouden met een eventuele toekomstige aanpassing van dit beleid.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### Artikel 11 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 gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen tenietgaan 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 12 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 herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Tienhont te Sleeuwijk (voormalige locatie De Morgenster) mogelijk. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente en worden doorverkocht aan een ontwikkelende partij. In de hiervoor op te stellen koopovereenkomst worden de kosten van het bouwrijp maken en de realisatie van openbare voorzieningen meegenomen. Het kostenverhaal is zodoende voldoende zeker gesteld. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en het plan 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 concept ontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. De provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio (brandweer) Midden- en West-Brabant, hebben gereageerd op het plan.

De provincie geeft aan in te kunnen stemmen met het plan en verder geen aandachtspunten te hebben.

De Veiligheidsregio geeft aan dat er vanuit de aspecten externe veiligheid en opkomsttijd brandweer, geen nadere voorwaarden van toepassing zijn.

Wel adviseert de Veiligheidsregio om voor dit plangebied de bereikbaarheid van met name het woongebouw aan de zijde Esdoornlaan, de parkeerkelder en paviljoen nader inzichtelijk te laten maken. Voor de parkeerkelder zijn mogelijke meerdere brandweeringangen noodzakelijk. Tevens dient nader aangegeven te worden op welke wijze er voor dit plangebied voorzien kan worden in een toereikende bluswatervoorziening.

Ook wordt geadviseerd om vroegtijdig een vooroverleg te hebben over de bouwkundige en installatietechnische aspecten op het gebied van brandveiligheid. Met name de brandveiligheid van de parkeergarage lijkt hierbij een essentieel onderdeel van dit plan. Bij de uitwerking van de plannen zal met de Veiligheidsregio hieromtrent zeker overleg worden gevoerd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.8.2 van deze plantoelichting.

Ook is er in het voortraject van dit woningbouwplan meerdere keren overleg gevoerd met het waterschap Rivierenland. Zo zijn er afspraken gemaakt over de verharding en watercompensatie. In de waterparagraaf (paragraaf 5.5.2) is dit nader toegelicht. In de regels van het bestemmingsplan is de oppervlaktegrens van verhard oppervlak vastgelegd vanaf wanneer ook watercompensatie noodzakelijk is. Voor aan nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar paragraaf 6.3 van deze plantoelichting.

### **8.2 ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van ter inzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

## **BIJLAGE 1. AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI**



## **BIJLAGE 2. ACTUALISEREND VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK**

### **BIJLAGE 3. MEMO COMPENSATIE VERHARDING CENTRUM SLEEUWIJK**

## BIJLAGE 4. QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

## **BIJLAGE 5. NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK**

## **BIJLAGE 6. NOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING**

