

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
KERN VEEN: HOFSTRAAT, ONG.
GEMEENTE ALTENA

Opdrachtnummer : 84.32
IDnr. : NL.IMRO.1959.Vee078HofstrOng-VG01
Datum : februari 2022
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 26 april 2022

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Opzet van de toelichting	6
2	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Historie Kern Veen	7
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen	7
2.4	Het plangebied en directe omgeving	8
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid.....	17
4	NIEUWE SITUATIE	21
4.1	Het initiatief	21
4.2	Randvoorwaarden	21
4.3	Vertaling bestemmingsplan	23
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Geluid (Wet geluidhinder)	24
5.3	Bodem	25
5.4	Bedrijven en milieuzonering.....	26
5.5	Water.....	28
5.6	Luchtkwaliteit.....	32
5.7	Externe veiligheid	33
5.8	Ecologie.....	36
5.9	Archeologie.....	39
5.10	Cultuurhistorie.....	41
5.11	Verkeer en parkeren.....	43
5.12	Conventionele Explosieven	44
5.13	Kabels en leidingen	45
5.14	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving.....	45
6	JURIDISCHE ASPECTEN	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Opbouw regels en verbeelding	48
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
8.1	Inspraak.....	54
8.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro.....	54
8.3	Ontwerpbestemmingsplan	54

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Archeologisch Vooronderzoek
- Bijlage 3 Notitie stikstofdepositieberekening
- Bijlage 4 Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Hofstraat ong. Veen
- Bijlage 5 Nota van Inspraak en wettelijk vooroverleg
- Bijlage 6 Nota van Zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Aan de Hofstraat in het dorp Veen, tegenover de woningen met nummer 1 tot en met 7, ligt een braakliggend terrein. Op dit terrein was voorheen een dorps huis aanwezig. De bijbehorende gebouwen zijn in 2014 gesloopt en sindsdien zijn de gronden als (gras)veld in gebruik.

De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Altena. De gemeente is voornemens om het terrein te verkopen waarnaar het perceel herontwikkeld kan worden voor woningbouw. Het is de bedoeling dat maximaal 3 grondgebonden woningen gerealiseerd worden.

De bouw van de woningen past echter niet binnen de gebruiks- en bouwregels van de huidige maatschappelijke bestemming van het ter plaatse geldende planologisch kader. Om de nieuwe woningen met bijbehorende erven en tuinen planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Veen: Hofstraat, ong.' voorziet hierin.

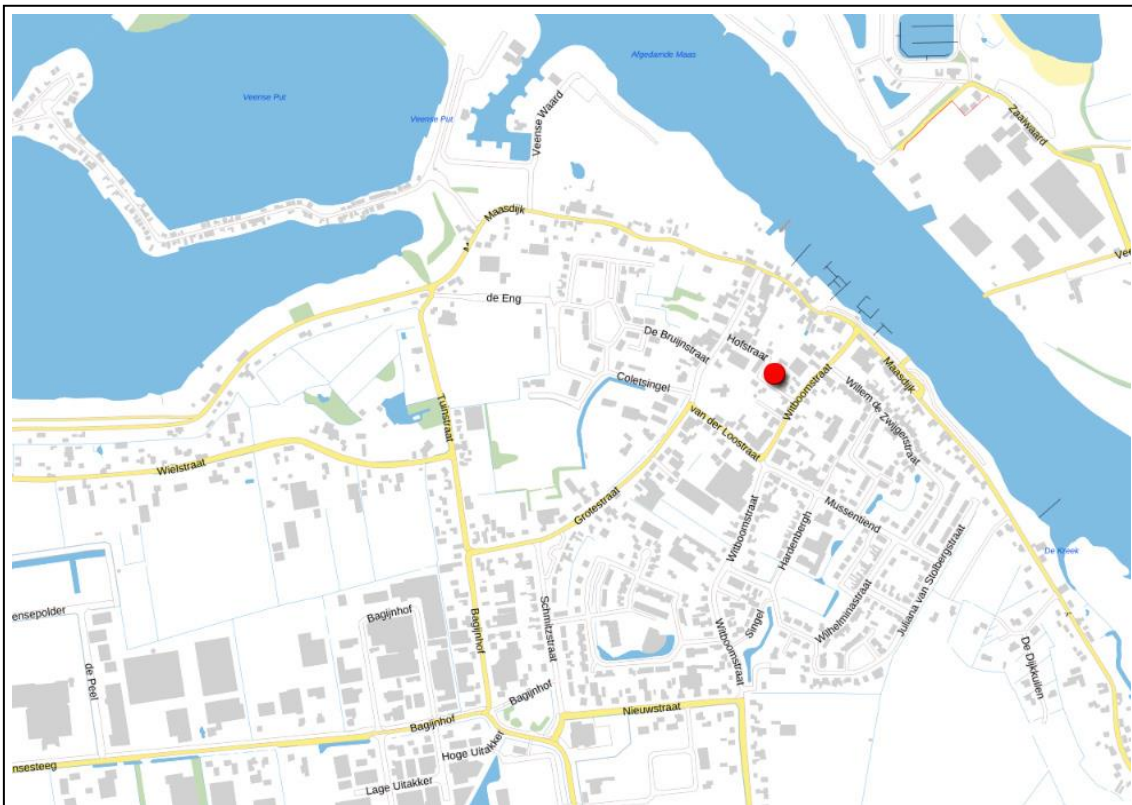
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied heeft betrekking op een onbebouwd perceel aan de Hofstraat in het dorp Veen, gelegen in de gemeente Altena. Het gebied ligt in de bebouwde kom van het dorp en is kadastraal bekend onder 'Wijk en Aalburg', sectie E, nummers 4608 (gedeeltelijk) en 4525 (gedeeltelijk).

De noordgrens wordt gevormd door een tweetal bedrijfspercelen, gelegen aan de Witboomstraat 10 en de Hofstraat 2a, waarvan laatstgenoemde als bedrijfswoning wordt gebruikt. De oostgrens wordt bepaald door de woonpercelen Witboomstraat 12 en 14 (incl. 14a en 14b).

Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de Hofstraat, met de bijbehorende parkeerplaatsen. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ca. 885 m².

De ligging en begrenzing van het plangebied is in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1 – Ligging van het plangebied op een topografische kaart (bron: Kadaster)

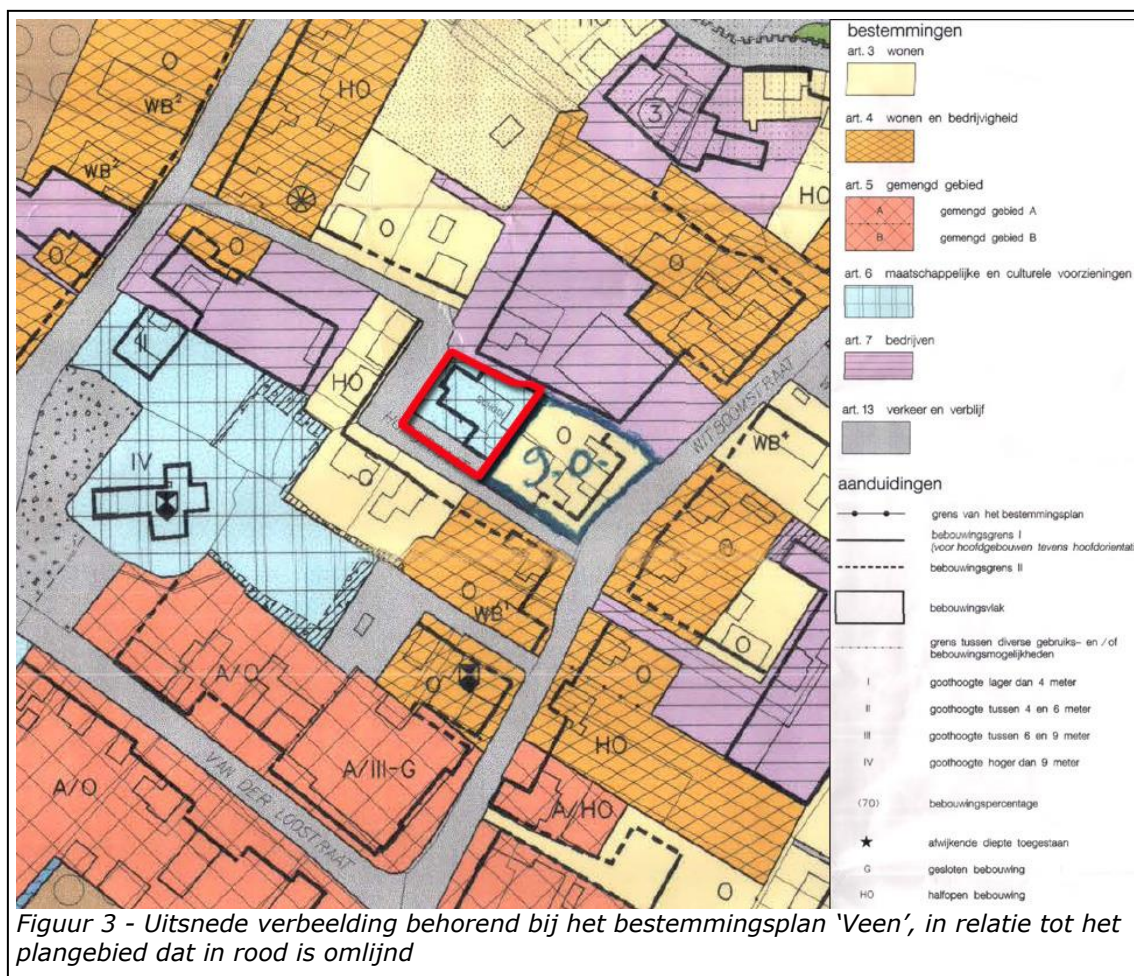


Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt momenteel deel uit van de vigerende 'Beheersverordening Altena' dat op 22 september 2020 door de gemeenteraad van Altena is vastgesteld. De gronden in het plangebied maken deel uit van het 'Besluitvlak 1 Veen', waarmee is geregeld dat het bestemmingsplan 'Veen' van kracht is zoals dat door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Aalburg¹ op 28 februari 2002 is vastgesteld.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Veen' de bestemming 'Maatschappelijke en culturele voorzieningen' als bedoeld in artikel 6 van de bijbehorende voorschriften/ regels. Het meest zuidelijke gedeelte heeft de bestemming 'Verkeer en Verblijf'. Zie in dit kader ook figuur 3.



Gronden met de bestemming 'Maatschappelijke en culturele voorzieningen' zijn onder meer bestemd voor educatieve, sociaal-medische (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening.

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

Bebouwing dient binnen het op de kaart aangeduide bouwvlak gesitueerd te worden, waarbij het bouwvlak volledig (100%) bebouwd mag worden. De goothoogte moet lager zijn dan 4 meter, en de bouwhoogte lager dan 9 meter. Daarnaast zijn er bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 10 meter en erfafscheidingen tot maximaal 2 meter.

Als onderdeel van het 'Besluitvlak 1 Veen' is ook het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (vastgesteld op 31 oktober 2017) van toepassing. Dit plan betreft een zogenaamd Sectorplan. Het plangebied heeft op basis van dit Sectorplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie middelhoge verwachting 1'. Dit betekent dat voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld vooraf een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Ook is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop de hoop' van toepassing in verband met de bestaande molen "De Hoop". Ter bescherming van de windvang op de molen gelden aanvullende bouwregels.

De herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw met bijbehorende erven en tuinen, betreft geen functie als onderdeel van 'Maatschappelijke en culturele voorzieningen'. Derhalve past de bouw van de woningen niet binnen het geldende planologisch kader. Het voorgaande betekent dat de beheersverordening ter plaatse moet worden herzien om de bouw van 3 woningen aan de Hofstraat planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 BESTAANDE SITUATIE

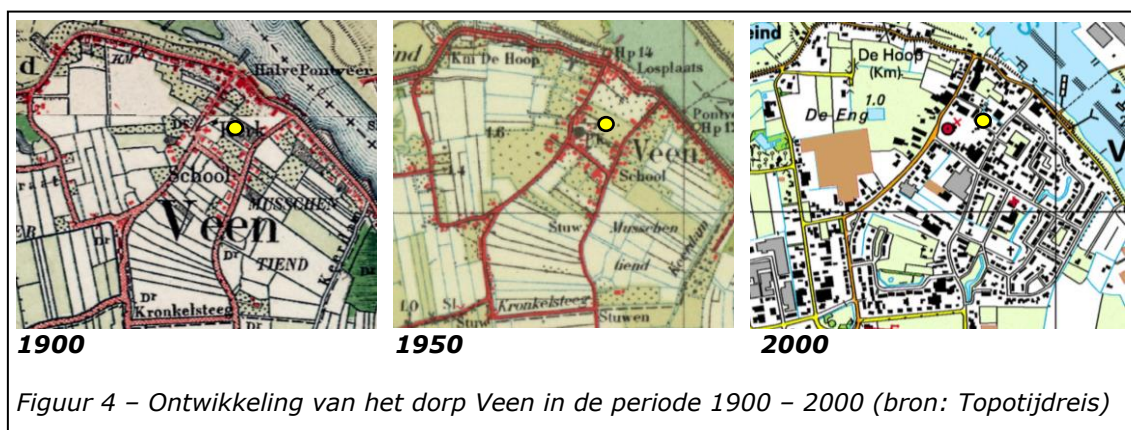
2.1 INLEIDING

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied, wordt eerst kort ingegaan op de historische ontwikkeling van de kern Veen, alsmede de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het omliggende gebied. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.2 HISTORIE KERN VEEN

De kern Veen is van oorsprong een oeverwalddorp dat bestond uit enkele straten rond de grotendeels uit de 12^e eeuw stammende kerk, gelegen aan de Grotestaat. In een later stadium is een dijk langs de Maas aangelegd om het dorp tegen het water te beschermen, de Maasdijk. Van oudsher is bebouwing aanwezig langs de Maasdijk, die parallel aan de rivier loopt, aan de Grotestraat en Witboomstraat die loodrecht daarop staan, alsook aan de Van der Loostraat.

In 1880 is het oorspronkelijke dorp door dijkdoorbraken grotendeels verwoest, maar is daarna min of meer herbouwd in zijn oorspronkelijke contour. Ondanks deze dijkdoorbraak zijn nog diverse oude huizen aanwezig, voornamelijk aan de Grotestraat en Van der Loostraat. Verder staan op een aantal plekken in het dorp oude boerderijen. Pas na 1950 heeft uitbreiding van de dorpsbebouwing plaatsgevonden: tussen de Dr. Tjalmastraat en de Nieuwstraat aan de zuidzijde van het oorspronkelijke dorp en ten oosten van de Witboomstraat. Meer recent zijn woningen gerealiseerd tussen de Schmitzstraat en Witboomstraat. De ruimtelijke karakteristiek van Veen wordt bepaald door de Maasdijk en Van der Loostraat/Mussentien, en de haaks daarop staande straten Grotestraat en Witboomstraat.



2.3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN

De ruimtelijke karakteristiek van het dorp Veen wordt bepaald door de Maasdijk en Van der Loostraat/Mussentien, en de haaks daarop staande straten Grotestraat en Witboomstraat. Hier bevindt zich de oudere bebouwing. Veen heeft geen echt dorpscentrum. De toegang tot het dorp vanaf de Provincialeweg Zuid gaat via de Groeneweg. Het verkeer verspreidt zich dan via Schmitzstraat/Grotestraat of via

Nieuwstraat/Witboomstraat over het dorp, waarbij ook de Van der Loostraat een belangrijke rol speelt.

Het historische dorpsgebied is gegroeid langs een aantal wegen met lintbebouwing die in de loop der tijd is verdicht tot een kern; de Grotestraat, Loostraat en de Witboomstraat. Dit verdichtingproces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing. Het beeld van het historisch dorpsgebied in Veen wordt bepaald door de mix van bebouwing met historische panden (met een verfijnde detaillering zoals de Nederlands Hervormde kerk, de diverse T-Boerderijen, kortgevelboerderijen, de molen 'De Hoop' en het voormalige raadhuis), twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen aan de ene kant en bedrijfshallen en loodsen (eenvoudige uitstraling en (relatief) grote massa en hoogte) aan de andere kant.

Typerend voor het gebied is dat een perceelsgewijze ontwikkeling heeft plaatsgevonden met bebouwing die per perceel verschilt, qua vorm, massa, materiaal, kleur en detaillering. De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende bouwstijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Kenmerkend is de afwisseling tussen open ruimte en bebouwing, waarbij in dit gebied veel van de (oorspronkelijke) open ruimten tussen de bebouwing zijn bebouwd.



Figuur 5 - Luchtfoto van het dorp Veen met ligging plangebied (bron: Google Earth)

2.4 HET PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het plangebied bevindt zich aan Hofstraat en ligt tussen deze twee van de ruimtelijke structuurdragers van het dorp Veen (de Grotestraat en de Witboomstraat), vlak bij de historische dorpskern.

De Hofstraat is een straat die de Grotestraat en Witboomstraat met elkaar verbindt. Op de locatie van het plangebied was voorheen een dorps huis aanwezig. Deze is in 2014 gesloopt. Sindsdien wordt het perceel niet meer actief gebruikt en kent het een groene inrichting met gras.



Figuur 6 - Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Ten zuiden en westen van het plangebied, eveneens grenzend aan de Hofstraat, liggen diverse woonpercelen. Op deze percelen zijn meerdere grondgebonden woningen aanwezig (vrijstaand en twee-onder-een-kap), met bijgebouwen en bijbehorende tuinen. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met een kap. Ook aan de Witboomstraat zijn diverse (vrijstaande) woningen gesitueerd. Direct ten noorden van het plangebied, op het perceel aan de Witboomstraat 10, is een groothandel in groente en fruit gevestigd. En het aangrenzende perceel (Hofstraat 2a) wordt als bedrijfswoning gebruikt.

De Hofstraat zelf is een relatief smalle weg, waar ter hoogte van het plangebied ook wordt geparkeerd. Het betreft een viertal parkeerplaatsen voor 'langsparkeren' ten zuiden van het plangebied, en een vijftal plaatsen voor 'haaksparkeren'. Deze parkeerplaatsen zijn in 2019 opnieuw heringericht.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van het plangebied en (directe) omgeving.



Figuur 7 – Situatie plangebied gezien vanuit het zuiden



Figuur 8 – Situatie plangebied gezien vanuit het westen



Figuur 9 – Huidige situatie aansluiting Hofstraat met de Grotestraat, gezien vanuit het noorden (bron: Google Streetview)



Figuur 10 – Huidige situatie aansluiting Hofstraat met de Witboomstraat (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 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 actiever 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

In de NOVI worden 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 (Barro)

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.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan 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 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.

Relatie met het plangebied

Met de herontwikkeling van het perceel aan de Hofstraat in het bestaand stedelijk gebied van de kern Veen, worden in totaal 3 nieuwe woningen gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

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.

3.3 PROVINCIAAL 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 hoofdogaven

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 hoofdogaven 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.

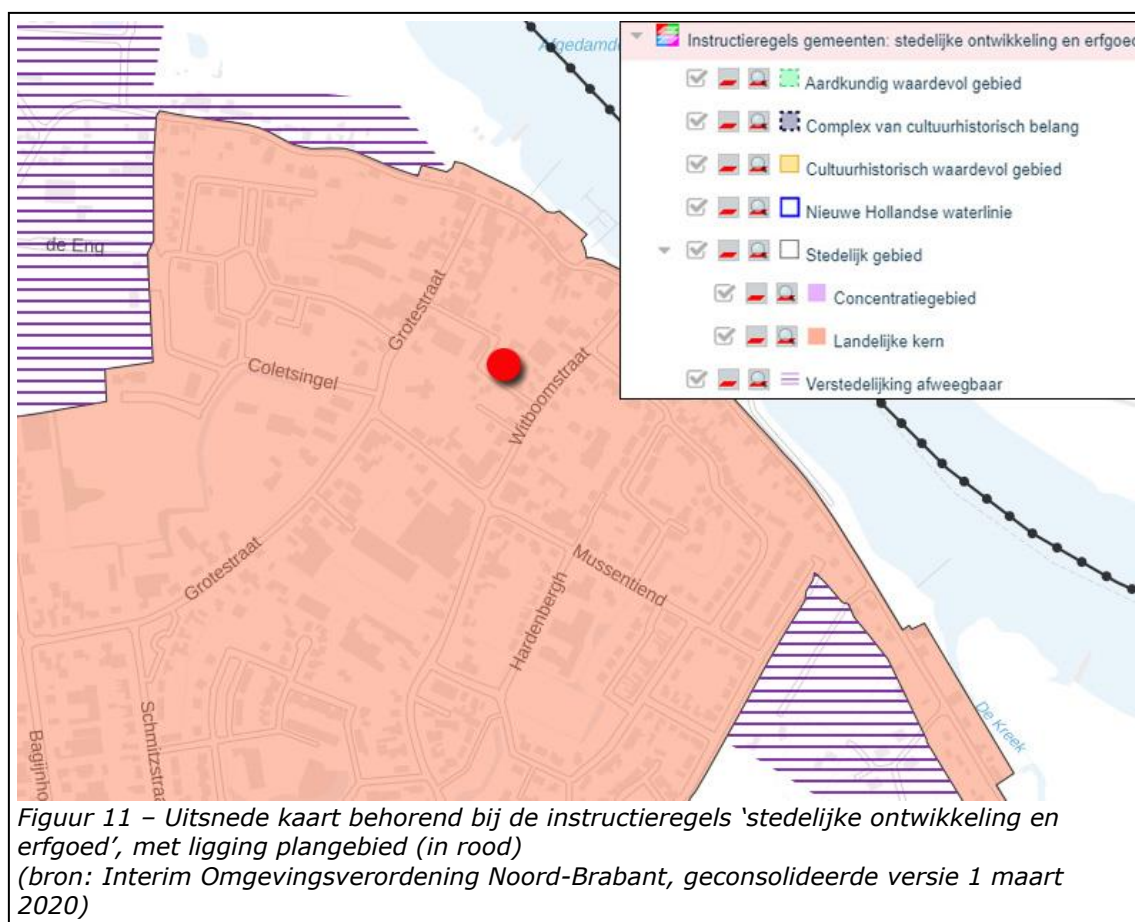
De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Extra focus op deze hoofdogaven is nodig om een goede basis met een goede omgevingskwaliteit te behouden. De provincie heeft daarom de volgende basisopgave in de Omgevingsvisie benoemd: werken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

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. 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 IOV 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 IOV 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.



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.

In relatie tot het plangebied is vooral het onderwerp 'stedelijke ontwikkeling en mobiliteit' (Afdeling 3.5) van belang, aangezien het plangebied in de verordening is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In de Interim omgevingsverordening zijn hiervoor vooral de regels uit artikel 3.42 van toepassing.

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 11). In de woonvisie 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 het dorp Veen is geconstateerd dat er een behoefte is aan ongeveer 85 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 Aalburg had hierin een woningbouwopgave van 890 woningen voor de periode 2016 t/m 2025.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal drie woningen en past binnen de hiervoor genoemde 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 zich qua schaal en omvang goed voegt in de omgeving. Er wordt immers uitsluitend voorzien in grondgebonden woningen (bestaande uit maximaal één bouwlaag met een kap), gelijk aan de bestaande woningen in de (directe) omgeving.

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 Aalburg (waaronder Veen) behoefte is aan 890 extra woningen (2016 t/m 2025).

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 zijn de hoofdlijnen vastgelegd van het 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. Het betreft een locatie waar voorheen een dorpshuis was gevestigd en waaraan nu een nieuwe (woon)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.

Voor het dorp Veen is aangegeven dat er behoefte is aan ongeveer 85 woningen. De vraag richt zich met name op grondgebonden koopwoningen (in meerdere prijsklassen), maar de huidige plancapaciteit richt zich vooral op dure koop. Aandacht is gevraagd voor goedkope en middeldure koopwoningen. Daarnaast is er behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de huur (sociaal en middelduur). Gezien de jonge leeftijdsbouw van de kern ligt het voor de hand om potentiële nieuwbouw in dit segment zowel voor jongeren als ouderen inzetbaar te maken. Met het voorliggende woningbouwplan, dat uitgaat van 3 grondgebonden (rij)woningen, wordt hierop ingespeeld.

3.4.3 Beleidsvisie riolering en water

Vooruitlopend op de fusie van de gemeente Altena (die per 1 januari 2019 tot stand is gekomen) hebben de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem 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.

3.4.4 Beleidsvisie externe veiligheid

Voor de gemeente Altena geldt een Beleidsvisie externe veiligheid, die op 19 januari 2018 door de toenmalige raad van de gemeente Aalburg is vastgesteld en in werking is getreden.

In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toegestaan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid.

Voor het plangebied is dit onderdeel uitgewerkt in paragraaf 5.7.

3.4.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 12 oktober 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.

Het plangebied ligt in de kern van het dorp Veen, waarbinnen geen monumenten aanwezig zijn. Daarmee is het gebied 'welstandsvrij' en worden bouwwerken niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Dit betekent dat een welstandstoets voor de drie nieuw te bouwen woningen niet van toepassing is.

3.4.6 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.

3.4.7 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 5.11 wordt de parkeersituatie in het plangebied in relatie tot de parkeernormen verwoord.

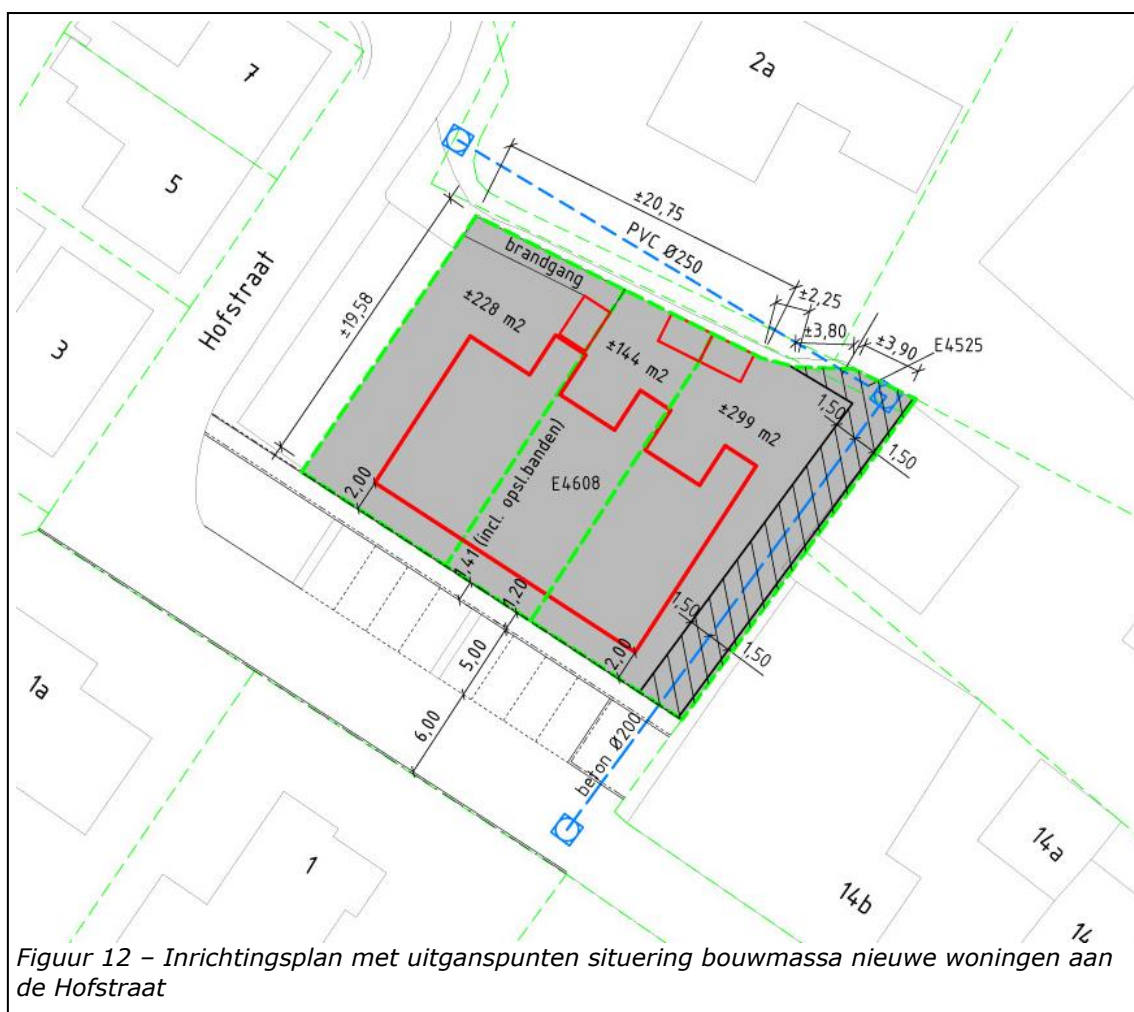
4 NIEUWE SITUATIE

4.1 HET INITIATIEF

Zoals in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is aangegeven, heeft het voorliggende bestemmingsplan betrekking op de functiewijzing van onbebouwde gronden aan de Hofstraat in het dorp Veen, welke kadastraal bekend staan als 'Wijk en Aalburg', sectie E, nummers 4608 (gedeeltelijk) en 4525 (gedeeltelijk). 'Werkendam, sectie S, nummer 3556'. De gronden hebben een oppervlakte van ca. 670 m² en zijn in eigendom van de gemeente Altena. Het is de bedoeling dat de gronden worden verkocht en de nieuwe eigenaar hierop in totaal 3 aaneengebouwde woningen (rijwoningen) kan bouwen.

4.2 RANDVOORWOORWAARDEN

Er is een inrichtingsplan opgesteld op grond waarvan stedenbouwkundige kaders zijn geformuleerd en waarbinnen de uitwerking van het bouwplan plaats moet vinden.



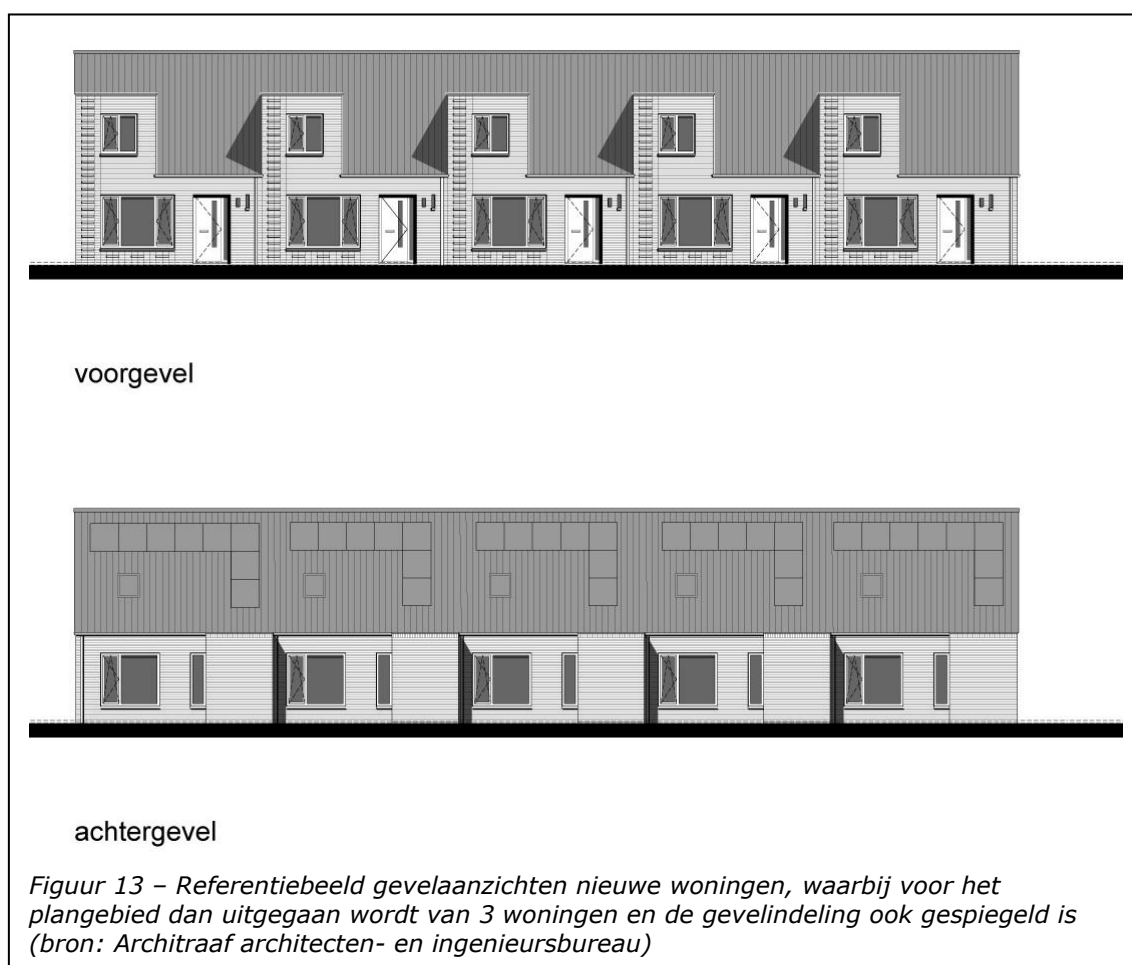
De bouwmassa van de nieuwe woning mag maximaal bestaan uit één bouwlaag met een kap. Daarmee wordt qua hoogte aangesloten op de (vrijstaande) woningen in de omgeving.

De voorgevels van de beoogde nieuwe woningen dienen parallel aan de weg gesitueerd te worden, in dit geval de zuidelijk gelegen Hofstraat, waarbij de gevels op minimaal 2 meter van de zuidelijke erfgrens komen te staan.

Ook dient rekening gehouden te worden met de aanleg van een hemelwaterriool binnen het plangebied, parallel aan de oostelijke perceelsgrens. Zie hiervoor ook bijgaande figuur 12.

Verder zullen er als onderdeel van het nieuwe woningbouwplan 6 (extra) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Omdat de twee woningen op de hoek een lange oprit krijgen, is er bij elk van deze twee woningen ruimte voor een parkeerplaats op 'eigen terrein'. De 4 overige te realiseren parkeerplaatsen worden in het openbare gebied toegevoegd. Hiervoor worden de 4 bestaande parkeerplaatsen ten zuiden van het plangebied opnieuw ingericht en uitgebreid, zodat in de nieuwe situatie 8 plaatsen voor 'haaksparkeren' aanwezig zijn. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.11 en figuur 20.

Voor de 3 nieuwe woningen is nog geen definitieve architectonische uitwerking, c.q. bouwplan, bekend. Dit is aan de nieuwe eigenaar. Om toch een indruk te kunnen geven, wordt verwezen naar onderstaande referentiebeelden. De architect heeft vergelijkbare type woningen op het oog, maar dan gespiegeld.



4.3 VERTALING BESTEMMINGSPLAN

De nieuw te bouwen woningen worden middels de bestemming 'Wonen', gecombineerd met bouwvlakken en diverse bouwaanduidingen op de verbeelding mogelijk gemaakt.

Omwille van de rechtszekerheid richting de omwonenden is een relatief strak begreemd bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen van de nieuw te bouwen woningen gebouwd dienen te worden. Deze is ruim 21 meter lang (parallel aan de weg) en 12 meter breed/ diep, waarbij ook minimaal 4 meter tot aan de zijdelingse perceelgrenzen in acht is genomen.

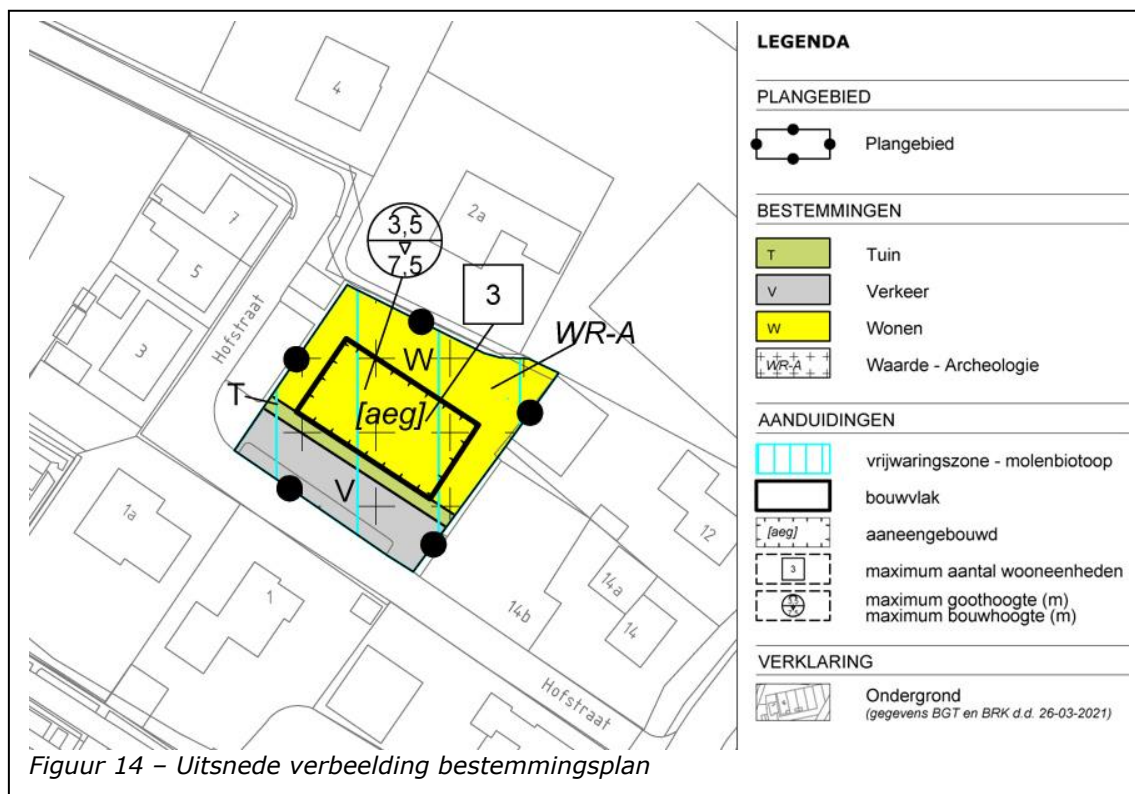
De bestemming 'Tuin' heeft daarbij vooral betrekking op de voortuinen van de woningen, parallel aan de zuidelijk gelegen Hofstraat, en is 2 breed/diep.

De parkeerplaatsen in het openbare gebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

Verder is in verband met de ligging ten opzichte van de bestaande korenmolen "De Hoop", de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop de hoop' opgenomen. Ter bescherming van de windvang van de molen gelden aanvullende bouwregels. Deze zijn afgestemd op het bestemmingsplan (sectorplan) 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'.

Ook is er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing omdat de gronden binnen het plangebied gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet zijn vrijgegeven voor de beoogde planontwikkeling (zie ook paragraaf 5.9).

In figuur 14 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



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 (WET GELUIDHINDER)

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

De Wet geluidhinder (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 wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

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

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

Tabel 1: Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

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

5.2.2 Geluid in relatie tot het plan

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een weg, zoals benoemd in de Wgh. Voor de Hofstraat, alsook alle wegen in de (directe) omgeving, geldt namelijk een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai kan in beginsel achterwege blijven.

Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een weg met een maximumsnelheid van 30 km/uur wel bij de beoordeling van het plan meegenomen te worden, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). In relatie tot het beoogde woningbouwplan aan de Hofstraat wordt in dit kader het volgende overwogen.

De Hofstraat wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. Aan de hand van verkeersmodellen van de voormalige gemeente Aalburg is bekend dat de Hofstraat een zeer geringe verkeersintensiteit heeft waarbij de geluidbelasting lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde. En omdat het Bouwbesluit bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen waarborgt dat de geluidwering van de gevels minimaal 20 dB dient te zijn, zal ook sprake zijn van een acceptabel binnenniveau en daarmee ook van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geluid op grond van de Wgh.

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 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door adviesbureau Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

² Econsultancy, 'Verkennd bodemonderzoek Hofstraat (ong.) te Veen' (rapportnummer 14999.001), 31 maart 2021

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

De grondmengmonsters en het grondwatermonster zijn geanalyseerd. Aan de hand daarvan zijn in de bovengrond, ondergrond en het grondwater enkel lichte verontreinigingen vastgesteld.

De vooraf gestelde hypothese wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek.

Verder wordt in z'n algemeenheid aangegeven dat indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing zijn.

5.3.3 Conclusie

Uit de resultaten en conclusies van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied geen belemmering oplevert voor de bouw van woningen.

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 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

Invloed omgeving op plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen op een onbebouwd perceel aan de Hofstraat in Veen. Het betreft een herstructurering van een binnenstedelijke locatie waar momenteel ook de woonfunctie overheerst.

Ten noorden van het plangebied, op relatief korte afstand, is een tweetal bedrijfspercelen aanwezig. Het betreft een groothandel in groenten en fruit, welke gevestigd is op het perceel Witboomstraat 10, alsook de bijbehorende bedrijfswoning die op het aangrenzende perceel Hofstraat 2a gevestigd is. Omdat de bedrijfswoning in het kader van milieuzonering als 'een woning van derden' beschouwd wordt, is vooral de groothandel in relatie tot het voorliggende woningbouwplan bepalend. In dit kader wordt het volgende overwogen. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan de Witboomstraat 10 (SBI-code 46217, 4631) vallen onder milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand van 50 meter in een woongebied geldt. Het maatgevende aspect voor een dergelijke inrichting, gebaseerd op de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', is het aspect gevaar. Dit in verband met een mogelijk risico met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen in relatie tot de aanwezigheid van (grote) ammoniakkoelinstallaties. Maar zoals ook uit paragraaf 5.7 van deze plantoelichting blijkt, wordt deze groothandel niet aangemerkt als Bevi-inrichting. Daarmee is vooral het aspect geluid (richtafstand 30 meter) bepalend. Het bouwvlak van de beoogde nieuwe woningen op het onbebouwde perceel aan de Hofstraat ligt op ca. 11 meter van de perceelgrens met het betreffende bedrijf, en daarmee binnen de richtafstand. Echter, de gronden die gebruikt worden voor opslag en logistiek en juist bepalend zijn voor het aspect geluid, liggen op meer dan 30 meter afstand van het geprojecteerde bouwvlak binnen het plangebied. Zo is de in- en uitrit van het betreffende bedrijf op de Witboomstraat op meer dan 50 meter van het bouwvlak voor de nieuwe woningen gesitueerd. Bovendien zijn er in de huidige situatie op nog kortere afstand van dit bedrijf ook woningen gelegen, aan de Witboomstraat 8 en 12, waar het bedrijf ook al rekening mee moet houden. Met andere woorden, het bedrijf wordt niet meer/ extra belemmerd in zijn bedrijfsvoering dan in de huidige situatie al het geval is.

En omdat recent op het nabijgelegen perceel Witboomstraat 14b de functie kantoor gewijzigd is naar wonen, zijn er geen andere bedrijven in de directe omgeving aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

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 bedrijven en 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. In de Wet milieubeheer (Wm) staat hoe omgegaan moet worden met afvalwater. De hemelwater- en grondwatertaken staan in de Waterwet. De gemeente mag 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 ondiepe 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 Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021
- Interim Omgevingsverordening.

Waterschapsbeleid

- Waterbeheerprogramma 2016-2021
- Keur Waterschap Rivierenland 2014.
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

Gemeentelijk

- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2018)

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij de invulling van het gebied zijn als volgt;

- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
 - Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m².
- Verhard oppervlak van openbare verharding dient te worden berekend op basis van ontwerptekeningen of er dient een percentage te worden gehanteerd van het bruto oppervlak van de gehele wijk;
- In de Beleidsregels van het waterschap is de vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging in open water gerealiseerd moet worden, gebaseerd op een bui van eens per 10 jaar - plus 10% vanwege klimaatontwikkeling ($T=10+10\%$ bui). Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 30 cm stijgen. Voor wadi's of ondergrondse berging geldt dat de $T=100$ bui maatgevend is en 664 m³ compensatie per toegenomen hectare aan nieuw verhard oppervlak moet worden gerealiseerd.
- Riolorstelsels in uitbreidingswijken worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de erfgrans;
- Nieuwe rioolstelsels worden berekend op minimaal een bui 09 (eens in de vijf jaar). Voor beheersing op maaiveldniveau moet een doorkijk gemaakt worden met een bui van 75 mm in 60 minuten. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en het beperken van overlast bij extreme buien.

5.5.2 Relatie met het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

Het plangebied is momenteel geheel onverhard en is als grasveld in gebruik.

Bodem en grondwater

Blijkens het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.3) bestaat de

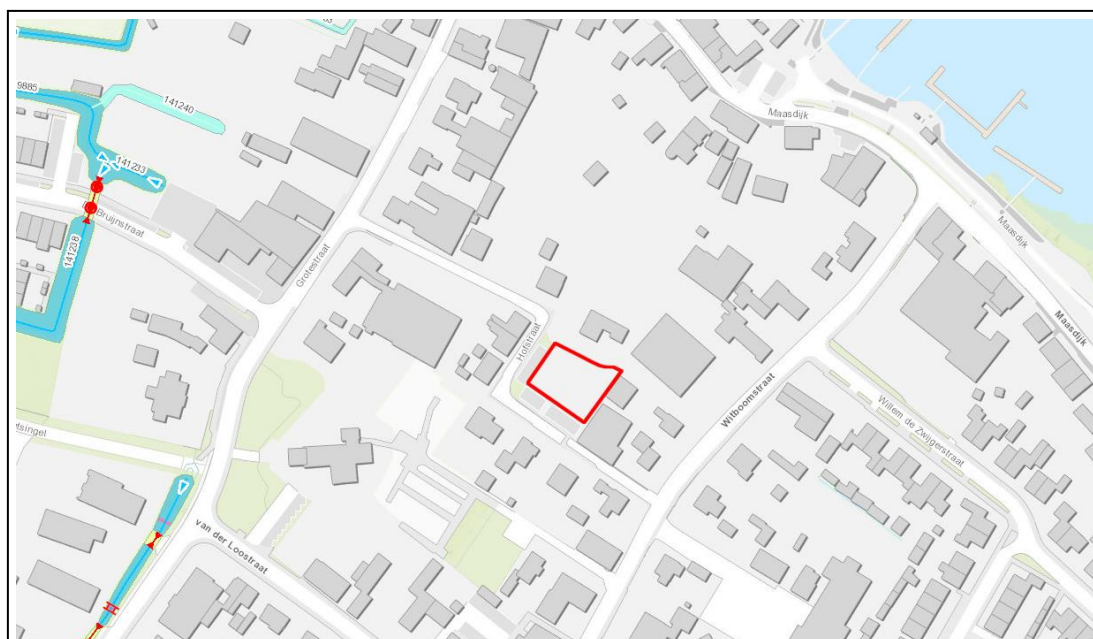
bodemopbouw vanaf het maaiveld tot de maximaal verkende boordiepte van 3,0 m-mv voornamelijk uit klei. In de ondergrond is plaatselijk ook een zand en/of veenlaag aangetroffen.

De grondwatertrap in het plangebied is niet bepaald plangebied omdat de betreffende locatie niet wordt afgedekt door de bodemkaart van Nederland. In het uitgevoerde archeologisch onderzoek is geconstateerd dat ten westen en zuiden van het plangebied stroomruggen liggen. Op de stroomrug komen poldervaaggronden en ooivaaggronden. Poldervaaggronden hebben grondwatertrap VI. Dit betekent dat de hoogste grondwaterstand (winterpeil) tussen 40 en 80 cm –mv staat en de laagste grondwaterstand (zomerpeil) dieper dan 120 cm –mv. De ooivaaggronden hebben grondwatertrap VII. Dit betekent dat de hoogste grondwaterstand (winterpeil) dieper dan 80 cm –mv staat. De grondwaterstand tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek bevestigt dit beeld, aangezien deze op 1,88 m-mv is aangetroffen.

Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook is er in de directe nabijheid geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied is wel de Agedamde Maas aanwezig. In figuur 15 is dit in beeld gebracht.



*Figuur 15 – Uitsnede legger wateren voor het plangebied en omgeving
(bron: waterschap Rivierenland)*

Waterkeringen en kunstwerken

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

Riolering

In het plangebied zelf is een bestaand rioleringssysteem aanwezig. Het betreft een gemengde riolering aan de achter- en zijkant van het perceel. In de Hofstraat is een hemelwatersysteem (HWA-leiding) aanwezig.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

Binnen het plangebied worden op grond van het voorliggende plan drie nieuwe woningen voorzien. Aan de hand van het opgestelde inrichtingsplan (zie ook figuur 13) wordt uitgegaan van 3 nieuwe woonpercelen met een omvang van respectievelijk ca. 235m², 147m² en 289 m². Op basis van het gemeentelijke uitgangspunt voor woonpercelen van dergelijke omvang, betekent dit dat met een verhard oppervlak van in totaal 494 m² rekening gehouden moet worden.

Omdat er binnen en/of nabij het plangebied geen ruimte is voor het realiseren van 'open water', dient rekening te worden gehouden met de vuistregel van 664 m³ waterberging per ha verharding. Dit betekent dat moet worden voorzien in circa 32,8 m³ waterberging (0,0494*664).

Om aan deze waterbergingsopgave te voldoen wordt gedacht om onder de nieuw te realiseren parkeervakken in het openbare gebied een waterbergings- en infiltratiesysteem aan te leggen, middels "Rockflow". Dit is een watermanagementsysteem dat de neerslag van zware regenbuien snel en effectief buffert om het daarna gedoseerd te infiltreren in de bodem of vertraagd af te laten voeren naar het rioolsysteem. Er wordt gekozen voor een dergelijk systeem omdat bovengrondse waterberging (zoals een wadi) te veel ruimte in beslag neemt in relatie tot het beoogde woningbouwplan. Voor de reservering van een wadi is berekend dat er ca 200m² benodigd is. Dit is gezien het uitgangspunt voor het realiseren van 3 woningen en het uit te geven perceel niet realistisch en haalbaar. Om aan de waterbergingseis te kunnen voldoen is berekend dat ca 70m² "Rockflow" benodigd is. De oppervlakte van de openbare parkeerplaatsen zijn hiervoor toereikend. Bij de nadere (technische) uitwerking van de plannen zal nog wel gekeken worden naar de exacte invulling, ook in relatie tot bomen en inritten.

Riolering

Het vuile huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuw te bouwen woningen zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel, waarbij de droogweerafvoer (DWA-verzamelleiding) aansluit op het gemeentelijk rioleringssysteem in de directe omgeving, te weten de Hofstraat. Ter hoogte van het genoemde bestaande rioleringssysteem in het plangebied dient zakelijk recht te worden gevestigd. Ook dient rekening gehouden te worden met de aanpassingen aan het openbaar gebied.

De exacte vormgeving van de riolering is een uitvoeringskwestie. Dit wordt nader bepaald bij de technische uitwerking van het bouwplan. Via het gemeentelijk rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe bebouwing neerkomt, zal apart worden ingezameld en dient gescheiden te blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit geldt ook voor het hemelwater dat neerkomt op de terreinverharding. Zoals reeds aangegeven wordt gedacht om gebruik te maken van infiltratiekratten. Ook ligt er in het oostelijk deel van het plangebied, parallel aan de perceelsgrens, en ten noorden van het plangebied een hemelwaterriool

(HWA, diameter 200 mm). Deze sluit aan op het bestaande HWA-riool in de Hofstraat.

Watertoets en vervolgtraject

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft in dit kader ook gereageerd.

Naar aanleiding van deze reactie is de waterparagraaf op onderdelen aangepast. Voor de inhoudelijke reactie van het Waterschap en ook het antwoord van de gemeente daarop, wordt verwezen naar de 'Nota van Inspraak' die als bijlage bij deze plantoelichting is toegevoegd.

5.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

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_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) 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_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

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_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een

'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

5.6.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van een onbebouwd perceel aan de Hofstraat in de kern Veen (van maatschappelijke en culturele voorzieningen naar een passende woon- en tuinbestemming), ten behoeve van de bouw van drie nieuwe grondgebonden woningen.

Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Uit het voorgaande volgt dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan het wettelijk kader voor luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2020) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof (PM_{10}) niet hoger dan $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. De achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, peiljaar 2020).

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

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.

5.6.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er voor het onderhavige bestemmingsplan geen belemmeringen zijn 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:

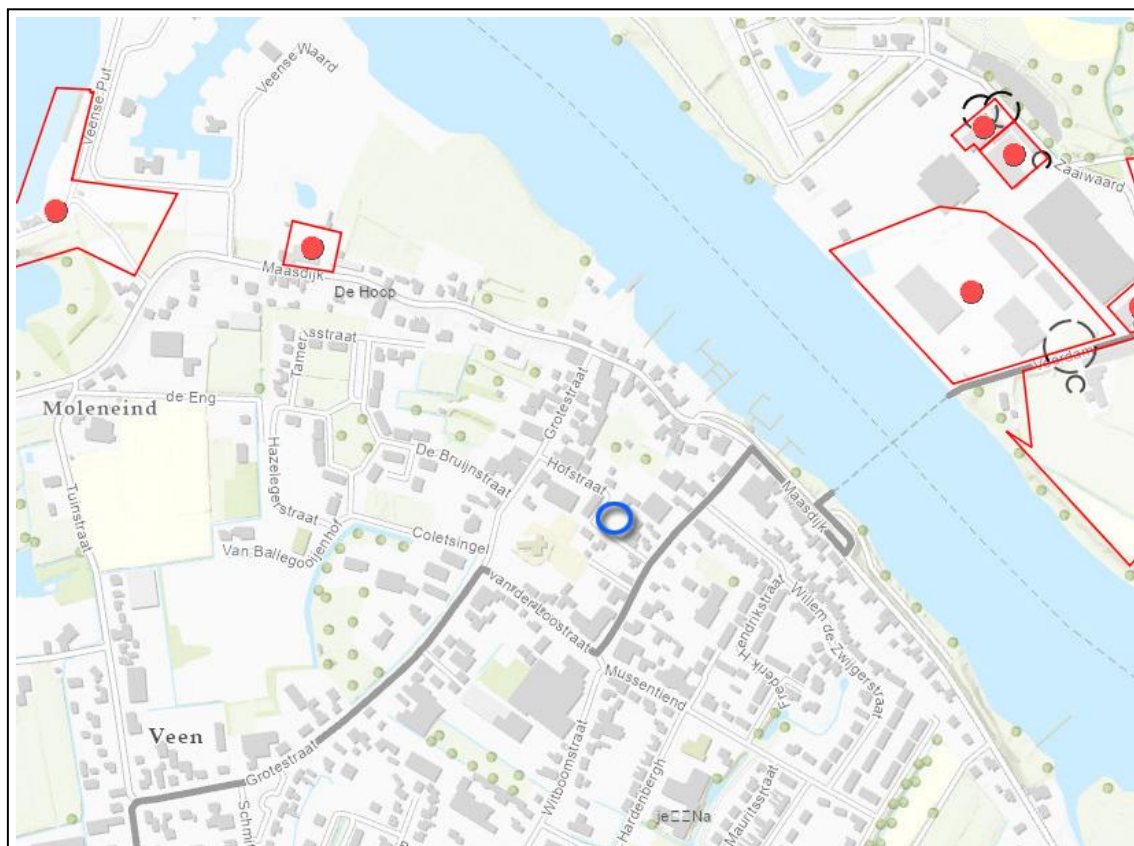
- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald"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

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017

Zoals genoemd in paragraaf 3.4.4 geldt er binnen de gemeente Altena de beleidsvisie externe veiligheid. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten.

5.7.2 Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt (zie figuur 16).



Figuur 16 - Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle bedrijven en inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Op enige afstand van het plangebied, aan de overzijde van de rivier (Afgedamde Maas) is een scheepsbouw- en reparatiebedrijf gelegen die wordt aangemerkt als risicovolle inrichting. De afstand van het plangebied tot deze inrichting is echter dusdanig groot (> 350 meter) dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze inrichting.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In en/of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in en/of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2019

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



Figuur 17 – Uitsnede signaleringskaart in relatie tot het plangebied (in geel), met zone indeling standaard standaardadvies veiligheidsregio (bron: Beleidsvisie Externe Veiligheid)

Gezien de grote afstand van het plangebied tot een categorale Bevi-inrichting alsook spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding, is zelfs het standaardadvies niet van toepassing. Dit blijkt ook uit bijgaande figuur 17.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 ECOLOGIE

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

Soortbescherming

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.

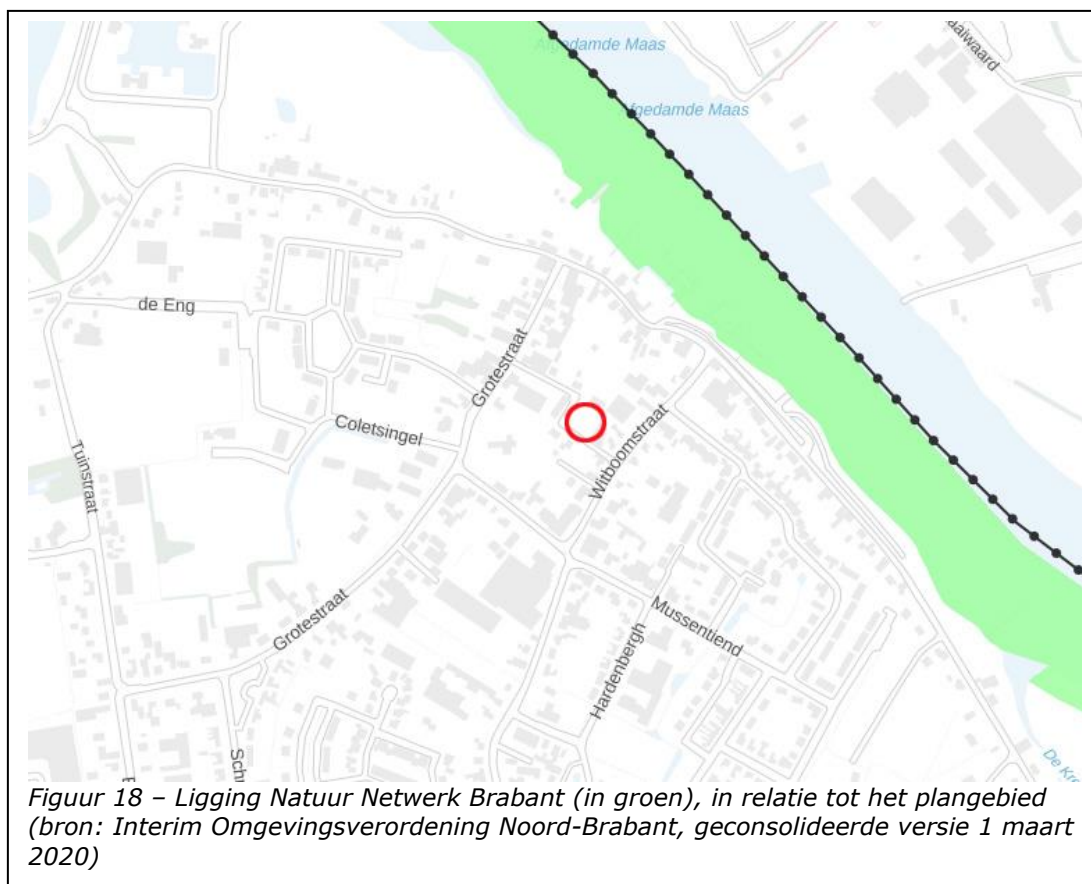
Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.2 Relatie met plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Loevestein, Pompeveld & Kornsche Boezem' die op meer dan 3,6 kilometer ten westen van het plangebied liggen. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan (de functiewijziging naar een woonbestemming, ten behoeve de bouw van drie nieuwe grondgebonden woningen), is het redelijkerwijs uitgesloten dat de voorgenomen ingreep wezenlijke invloed heeft op het genoemde Natura 2000-gebied, veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid.

Er worden in het kader van het project bovendien geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is daarmee eveneens niet van toepassing. Ook is het plangebied niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 18. In de provincie Noord-Brabant is wel de externe werking van het NNB van toepassing. Gelet op de afstand (circa 160 meter) tot het NNB en de barrièrewerking van tussengelegen opstallen en infrastructuur, zijn effecten vanuit de externe werking echter niet aan de orde. Derhalve wordt een nadere procedure in de vorm van een 'nee, tenzij-toets' niet noodzakelijk geacht.



Figuur 18 – Ligging Natuur Netwerk Brabant (in groen), in relatie tot het plangebied (bron: Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, geconsolideerde versie 1 maart 2020)

Stikstofdepositie

Voor het aspect stikstof is een notitie³ opgesteld waarin door middel van een zogenaamde AERIUS-berekening nader is onderzocht of de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied mogelijk (indirecte) effecten heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie dat vrijkomt tijdens de aanlegfase en tijdens de exploitatiefase. De notitie is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Uit de berekening volgt dat de ontwikkeling van drie woningen op het onbebouwde perceel aan de Hofstraat in het dorp Veen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (0,00 mol stikstof ha/jaar). Dit geldt zowel voor de gebruiksfase (de beoogde situatie) als de realisatiefase (bouw woningen).

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Er geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van het aspect stikstof.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied is momenteel sprake van een onbebouwd terrein dat vooral als grasveld in gebruik is. Als onderdeel van het voorliggende woningbouwplan worden geen gebouwen gesloopt en/of bomen gekapt. Aantasting, verstoring en/of vernietiging van beschermde soorten op grond van de Wnb is daarmee niet aan de orde. Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

Overigens is voorafgaand aan de sloop van de gebouwen op het terrein aan de Hofstraat een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁴, waarin ook specifiek is ingegaan op diverse soorten vogels en vleermuizen in en nabij het plangebied. Hieruit bleek dat de bebouwing op het terrein niet geschikt was voor vleermuizen, en het plangebied zelf ook geen elementen bevat die van belang zijn voor het (structureel) functioneren als foerageergebied of migratieroute voor vleermuizen. Een soortgelijke conclusie is getrokken voor (broed)vogels, aangezien binnen het plangebied geen nesten zijn gevonden van vogelsoorten die een jaarrond beschermde status bezitten. De huismus broedt wel in de directe omgeving van het plangebied. Hetzelfde geldt voor soorten als steenuil en gierzwaluw. Geconstateerd is dat het plangebied voor deze soorten geen structureel van belang zijnde functies biedt in de zin van rustplaatsen of van foerageergebieden. Alleen de aanwezige perken kunnen door de huismus worden gebruikt om te foerageren. Deze perken hebben een te geringe oppervlakte om van structureel belang te zijn. In het onderzoek wordt derhalve aangegeven dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

³ mRO b.v., "Notitie Stikstofdepositieonderzoek Hofstraat ong. Veen", 11 mei 2021

⁴ BTL Advies B.V., 'Rapportage flora- en faunaonderzoek Hofstraat 2 te Veen' (kenmerk 14.0494/TZ/224114), 1 mei 2014

5.9 ARCHEOLOGIE

5.9.1 *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 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. Naar verwachting zal de Omgevingswet niet eerder dan 2022 in werking treden.

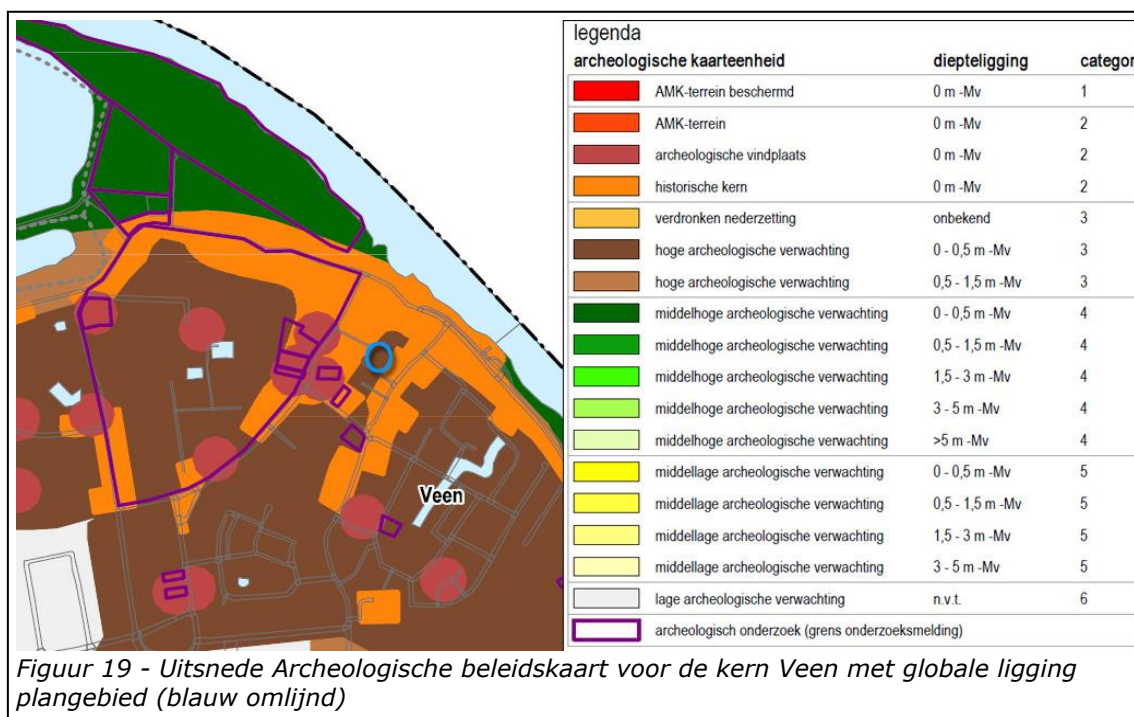
Gemeentelijk beleid

De Wamz 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.

5.9.2 *Relatie met het plangebied*

In de bijgaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen ter hoogte van het plangebied. Hieruit blijkt dat de gronden in het plangebied een hoge archeologische verwachting hebben met een diepteligging van 0 – 0,5 m –mv. Hiervoor geldt een oppervlakte ondergrens van 250 m² en een diepte ondergrens van 0,3 meter voor het doen van archeologisch onderzoek.



Overigens is de bescherming van (mogelijke) archeologische waarden juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' (het zogenaamde sectorplan, vastgesteld op 31 oktober 2017). Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming Waarde - Archeologie', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie middelhoge verwachting 1'. Dit betekent dat voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld vooraf een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Omdat er als onderdeel van het beoogde woningbouwplan bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn en dieper gaan dan de hiervoor genoemde vrijstellingsgrenzen, is door adviesbureau Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁵, bestaande uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO-overig), verkennende fase door middel van boringen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van het uitgevoerde bureau- en verkennend booronderzoek laten zich kort als volgt omschrijven.

Resultaten Archeologisch (voor)onderzoek

Om de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek en van de beleidskaart te toetsen, zijn binnen het plangebied in totaal vier boringen gezet, gelijkmatig verspreid binnen dit plangebied.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied twee archeologische niveaus voorkomen. Eventuele archeologische waarden worden vrijwel zeker bedreigd door de voorgenomen ontwikkelingen.

⁵ Econsultancy bv, 'Archeologisch vooronderzoek Hofstraat te Veen' (Rapportnr. 14999.002), 30 juli 2021

Het is nodig om een archeologisch proefsleuven onderzoek uit te laten voeren en, afhankelijk van de resultaten, kan hierop een (beperkte) opgraving volgen. Voorafgaand aan dit onderzoek is een Programma van Eisen nodig, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet is vrijgegeven voor de beoogde planontwikkeling, is er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' opgenomen. Dit betekent dat voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden in dit deel van het plan een omgevingsvergunning is vereist, ter bescherming van archeologische waarden. De ligging, alsook de inhoud van bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het gemeentelijke archeologisch beleid met in het verlengde daarvan het in voorbereiding zijnde 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', voor gebieden met een hoge archeologische verwachting (diepteligging 0-0,5 m -Mv). Hiervoor geldt dat geldt bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld én groter dan 250 m² niet zonder meer zijn toegestaan.

5.9.3 Conclusie

Gelet op het nog uit te voeren proefsleuvenonderzoek kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet vrij worden gegeven en om die reden is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

5.10 CULTUURHISTORIE

5.10.1 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 naar

verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

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

In het verlengde van de in paragraaf 5.9 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. Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Aalburg, waaronder het dorp Veen, zijn de waardevolle cultuurhistorische elementen en structuren planologisch-juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan (sectorplan) 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'.

5.10.2 Relatie met het plangebied

Aan de hand van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' blijkt dat het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop de hoop' ligt. Deze aanduiding heeft betrekking op molen "De Hoop", een zogenaamde korenmolen die aan de Maasdijk 381 gevestigd is. In het sectorplan zijn bouwbeperkingen binnen deze aanduiding opgelegd. Dit ter bescherming van de windvang van de molen.

De molenbiotoop is dus een beschermingszone rondom een molen. Deze biotoop is vertaald in een formule. Door toepassing van onderstaande formule is te berekenen hoe de hoogte van het gewenste bouwplan zich verhoudt tot de afstand tot de molen en op die manier de invloed van het obstakel op de windvang. Zo wordt het belang van het bouwplan afgewogen tot het belang van de molen. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag rekening gehouden worden met de hoogte van aanwezige tussenliggende bebouwing. Daarnaast dient er rekening worden gehouden met hoogteverschillen in het landschap. Het kan voorkomen dat het bouwplan lager of hoger ligt dan het maaiveld van de molen. Hiervoor is het laatste deel van de formule toegevoegd (hm-hb). Hiermee wordt het verschil berekend ten opzichte van een constante hoogtemaat, namelijk NAP.

De biotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De formule luidt als volgt:

$$H_x = X/n + c * z + (hm-hb)$$

waarin:

- H_x = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
- X = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied en 50 voor gesloten gebied.
- c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

- z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)
- hm = hoogte maaiveld van de molen ten opzichte van NAP (exclusief belt, berg of stelling)
- hb = hoogte maaiveld van het bouwplan ten opzichte van NAP

In het sectorplan is de bovengenoemde formule in relatie tot de aanwezige molen al deels ingevuld, afgestemd op de kenmerken van molen "De Hoop". De formule voor molen "De Hoop" luidt: $Hx \text{ (m boven maaiveld bouwplan)} = X / 75 + 4,55 + (6,4 - hb)$.

Omdat de afstand van het bouwvlak voor de beoogde nieuwe woningen in het plangebied tot aan de molen "De Hoop" ca. 378 meter bedraagt en het maaiveld in het plangebied op 2,5 m NAP ligt⁶, mag de nieuwe bebouwing op het onbebouwde perceel aan de Hofstraat niet hoger zijn dan 13,49 meter.

En omdat in het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan wordt van een maximale bouwhoogte van 8 meter voor de nieuwe woningen, wordt hieraan voldaan.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 VERKEER EN PARKEREN

Alle bestemmingsplannen moeten vooraf getoetst worden op het aspect verkeer en parkeren.

5.11.1 Verkeer

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Op grond van CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen) zijn aangegeven, blijkt dat voor rijwoningen rekening gehouden moet worden met ca. 7,8 motorvoertuigen per etmaal / per woning. Dit kencijfer is gebaseerd op de in de CROW gehanteerde uitgangspunten⁷.

Uitgaande van maximaal 3 rijwoningen betekent dit dat het nieuwe woningbouwplan daarmee in totaal circa 23 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg zal hebben.

Verwacht wordt dat dit relatief lage aantal verkeersbewegingen probleemloos opgaat in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet, met onder andere de Hofstraat, de Grotestraat en de Witboomstraat.

5.11.2 Parkeren

Zoals reeds in paragraaf 3.4.7 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.

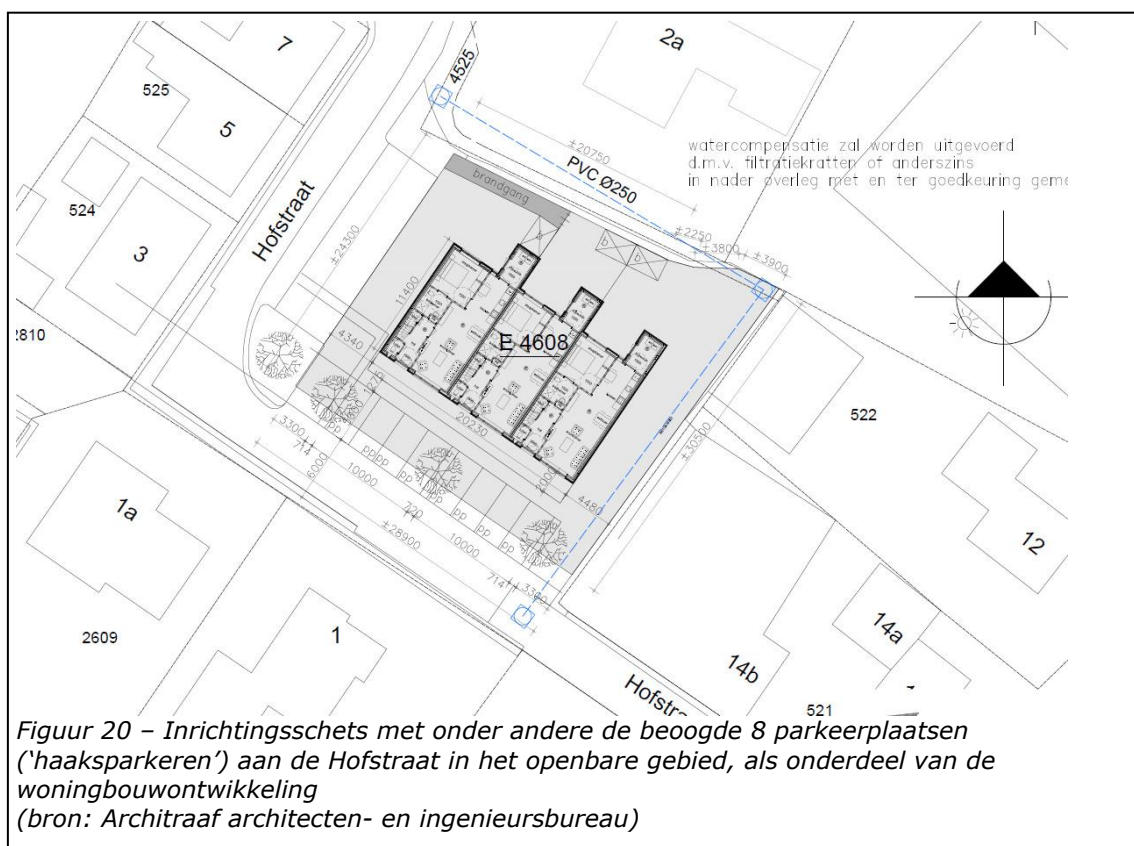
⁶ Bron: Econsultancy bv, 'Archeologisch vooronderzoek Hofstraat te Veen'

⁷ Uitgegaan is van 'Koop, huis, tussen/hoek', de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de categorie 'rest bebouwde kom'

Voor een grondgebonden rijwoning (Huis, tussen/hoek) geldt op basis van de 'Nota Parkeernormen Altena' een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Uitgaande van de drie beoogde nieuwe woningen binnen het plangebied moet er dus ruimte worden geboden aan 6 parkeerplaatsen. Hieraan wordt als volgt invulling gegeven.

De twee woningen op de hoek krijgen een lange oprit zodat deze twee woningen elk een parkeerplaats op 'eigen terrein' hebben. De 4 overige te realiseren parkeerplaatsen worden in het openbare gebied toegevoegd. Hiervoor worden de 4 bestaande parkeerplaatsen ten zuiden van het plangebied opnieuw ingericht en uitgebreid, zodat in de nieuwe situatie 8 plaatsen voor 'haaksparkeren' aanwezig zijn. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 20. Met de ontwikkelaar zijn hierover afspraken gemaakt.



Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is in de regels behorend bij dit bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen.

5.12 CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN

5.12.1 Algemeen

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

was bijgevolg doelwit van diverse geallieerde luchtaanvallen en artilleriebeschietingen. Daarmee bestaat er bij bodemingrepen een verhoogde kans op het aantreffen van conventionele niet gesprongen explosieven (NGE).

5.12.2 Vooronderzoek Conventionele Explosieven

Met de bovenstaande wetenschap heeft de voormalige gemeente Aalburg voor haar toenmalig grondgebied een historisch vooronderzoek naar NGE uit de Tweede Wereldoorlog laten uitvoeren (Saricon, "Vooronderzoek Conventionele Explosieven Gemeente Aalburg", nummer 11S115-VO-03, d.d. 25 januari 2013).

Onderdeel van dit onderzoek is een CE-bodembelastingkaart met daarin een overzicht van 'Verdachte gebieden'. De verdachte gebieden zijn planologisch vertaald in het bestemmingsplan (sectorplan) 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – explosieven'.

5.12.3 NGE in relatie tot het plangebied

Het plangebied aan de Hofstraat ligt buiten de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – explosieven' en is daarmee geen verdacht gebied op het aantreffen van NGE.

In relatie tot het beoogde woningbouwplan zijn daarmee geen belemmeringen te verwachten.

5.13 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 aan de Hofstraat 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.

5.14 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

5.14.1 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.

5.14.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 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 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 3 nieuwe grondgebonden woningen op een onbebouwd perceel van ca. 670 m² groot binnen het stedelijk gebied van de kern Veen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden valt.

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 Hofstraat ong. Veen'⁸. 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 aanmeldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.14.3 Conclusie

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

⁸ mRO bv, 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Hofstraat ong. Veen', 17 mei 2021

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 Inleiding

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 specifiek 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 vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.2.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. 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 Tuin

De voortuinen van de beoogde nieuwe woningen hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de woningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en kleine uitbreidingen aan het hoofdgebouw, zoals erkers, luifels en balkons. Ook overkappingen (carports) zijn onder voorwaarden mogelijk. Verkeers- en parkeervoorzieningen, zoals in- en uitritten en overige verhardingen zijn daarbij zonder meer toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de openbare parkeerplaatsen in het zuiden van het plangebied. De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor verkeer-, verblijf- en parkeervoorzieningen. Maar ook bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterberging zijn zonder meer toegestaan. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, alsmede kleinschalige gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan het deel van het plangebied waar de nieuwe woningen zijn voorzien. Deze gronden kunnen worden gebruikt voor wonen en bijbehorende zaken zoals tuinen en erven. Op de verbeelding is aangeduid welk woningtype (in dit geval aaneengebouwd) is toegestaan. Het maximum aantal toegestane wooneenheden is eveneens op de verbeelding aangeduid.

Hoofdgebouw

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het hoofdgebouw van de woningen mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw is eveneens op de verbeelding aangeduid binnen het bouwvlak.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbouw bij de woning in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor onder andere de plaats, oppervlakte en hoogte van erfbouw.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is tot maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan voor woonerven tot 250 m². Ook zijn hiervoor maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes gesteld, afhankelijk van de plek op het erf en het type bouwwerk.

Deze regels zijn daarbij zoveel mogelijk afgestemd op de woonbestemmingen elders in de kernen Veen en Wijk en Aalburg.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Verder zijn regels opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 2 meter.

Beroep of bedrijf aan huis

Een woning en bijbehorende bouwwerken mogen ook worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijf. Deze regeling is afgestemd op de regeling die binnen de gemeente voor de kern Veen gebruikelijk is.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3a

De voor 'Waarde - Archeologie 3a' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van hoge archeologische verwachtingswaarden. De bestemming 'Waarde-Archeologie 3a' is toegekend aan het gehele plangebied omdat daar ingevolge de gemeentelijke archeologische beleidskaart sprake is van een hoge archeologische verwachting.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd zonder dat archeologisch onderzoek is verricht. Hierop gelden enkele uitzonderingen. Zo is voor bebouwing waarvan de diepte niet meer dan 0,3 meter onder het bestaande maaiveld bedraagt of waarvan de oppervlakte niet meer dan 250 m² bedraagt geen archeologisch onderzoek vereist.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3a' geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Alleen als archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitzonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die een kleinere oppervlakte hebben 250 m² of niet dieper gaan dan 0,3 meter onder het bestaande maaiveld. Eveneens zijn werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden uitgezonderd van de vergunningplicht.

Bovendien is op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – melding onderzoek archeologie' opgenomen. Hiervoor geldt dat al een archeologisch onderzoek is verricht is, waarbij het bevoegd gezag bij zijn beoordeling en afweging met betrekking tot het aspect archeologie ook rekening dient te houden met (de resultaten van) het al verrichte onderzoek. Deze aanduiding heeft dan ook met name een signaleringsfunctie.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor het beperkt afwijken van de bouwhoogte voor aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen, afgestemd op de regeling die binnen de gemeente voor de kern Veen gebruikelijk is.

Ditzelfde geldt voor een regeling voor een kap op hoofdgebouwen en ondergronds bouwen.

Artikel 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

In verband met de bestaande korenmolens "De Hoop" is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop de hoop' opgenomen. Ter bescherming van de windvang van de molen gelden aanvullende bouwregels. Deze zijn afgestemd op het bestemmingsplan (sectorplan) 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 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 13 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 14 Slotregel

In dit artikel 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 voorziet in een functiewijziging van een onbebouwd perceel aan de Hofstraat in de kern Veen, tegenover de woningen met nummer 1 tot en met 7, met als doel een planologisch-juridisch kader te creëren om de bouw van drie nieuwe grondgebonden woningen mogelijk te maken. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Altena en worden doorverkocht aan een ontwikkelende partij.

Het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten van het bouwrijp maken en de realisatie van openbare voorzieningen worden in de grondprijs verwerkt. Het kostenverhaal is zodoende voldoende zeker gesteld. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 INSpraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Veen: Hofstraat, ong." heeft vanaf 8 juli 2021 in totaal 4 weken (tot en met 4 augustus 2021) voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een schriftelijke inspraakreactie indienen. In de periode van terinzagelegging is 1 inspraakreactie ontvangen, mede namens 7 omwonenden.

Deze reactie is samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte "Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg - Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Veen: Hofstraat, ong.", welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

Als gevolg van de inspraakreactie is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. In de 'Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg' is hiervan een overzicht opgenomen.

8.2 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben drie overlegpartners gereageerd. Ook deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in de reeds genoemde "Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg - Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Veen: Hofstraat, ong.", welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, wordt verwezen naar deze nota.

8.3 ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Veen: Hofstraat ong." heeft vanaf 16 december 2021 tot en met 26 januari 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon eenieder een zienswijze indienen. Binnen de gesteld termijn is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

In de bijlage is de 'Nota van zienswijze' behorend bij dit bestemmingsplan opgenomen, met daarin de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Hiernaar wordt verwezen.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ook is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd, met betrekking tot het aspect archeologie.

Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad dan ook gewijzigd vastgesteld. In de 'Nota van zienswijzen' is een overzicht van de wijzigingen weergegeven.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK

BIJLAGE 3 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

BIJLAGE 4 NOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING HOFSTRAAT ONG. VEEN

BIJLAGE 5 NOTA VAN INSPRAAK EN WETTELIJK VOOROVERLEG

BIJLAGE 6 NOTA VAN ZIENSWIJZEN

