



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

'Kern Veen: Witboomstraat 34'



Toelichting bestemmingsplan

‘Kern Veen: Witboomstraat 34’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967GB Langerak

In opdracht van:

Dhr. A. ‘t Lam
De Kroon 11
4261 TW Wijk en Aalburg

Identificatiecode:

NL.IMRO.1959.VeeBP118Witboom34-VG01

Datum:

19-09-2023

Status:

Vastgesteld

Versie:

3.0



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Plangebied.....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4 Leeswijzer.....	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie.....	5
2.2.1 Stedenbouwkundige structuur.....	5
2.2.2 Huidig gebruik.....	7
2.2 Toekomstige situatie.....	8
2.2.1 Planbeschrijving.....	8
2.2.2 Verkeer en parkeren.....	9
2.2.3 Duurzaamheid.....	11
2.2.4 Beeldkwaliteit, architectuur en openbare inrichting.....	12
3. Beleidskader	15
3.1 Europees en rijksbeleid.....	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	15
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	17
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'.....	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	17
3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena.....	19
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen (2019).....	21
3.3 Gemeentelijk beleid.....	22
3.3.1 Woonvisie 2021-2025.....	22
3.4 Conclusie.....	23
4. Milieuaspecten	24
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	24
4.2 Geluid.....	25
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.4 Bodem.....	28
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	29
4.6 Waterparagraaf.....	34
4.7 Ecologie.....	38
4.7.1 Soortenbescherming.....	38
4.7.2 Gebiedsbescherming.....	38
4.7.3 Stikstofdepositie.....	40
4.8 Luchtkwaliteit.....	41

4.9 Externe veiligheid	42
4.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)	44
4.11 Brandveiligheid	45
4.12 Molenbiotoop	47
5. Juridische planopzet	49
5.1 Algemeen.....	49
5.2 Systematiek van de regels	49
5.3 Bestemmingen.....	49
5.4 Aanduidingen.....	49
6. Economische uitvoerbaarheid	50
6.1 Exploitatie	50
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	50
7.1 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	50
7.2 Inspraak.....	50
7.3 Zienswijzen	51
7.4 Omgevingsdialog.....	51

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan	New-ton Architects & Engineers	20210906A/B-00	07-01-2022
2	Rioolplan	Adcim B.V.	20210471	08-07-2022
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi B.V.	S202135	01-03-2022
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2021-1160	14-01-2022
5	Verkennd bodemonderzoek	Linge Milieu B.V.	21-2148	02-02-2022
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 5680	25-10-2022
7	Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg	Gemeente Altena	-	Nov. 2022
8	Nota van zienswijzen	Gemeente Altena	-	Juni 2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Witboomstraat 34 te Veen is al jarenlang bedrijfsmatig in gebruik. Op het perceel is een koelhuis gevestigd. De eigenaar is de bedrijfsactiviteiten aan het afbouwen en op afzienbare termijn zal het koelhuis zijn functie verliezen. Gezien de ligging midden in de kern Veen is het meest voor de hand liggende vervolg het herontwikkelen van de locatie tot woningbouw.

Het plan is om de bedrijfsbebouwing te slopen en zes twee-onder-een-kapwoningen, zeven patio-woningen en tien appartementen te realiseren.

Het plan is strijdig met het 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 Aalburg op 28 februari 2002 is vastgesteld. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Veen' de bestemming 'Bedrijven' als bedoeld in artikel 7 van de bijbehorende voorschriften/ regels. Op deze gronden is het niet toegestaan om woningen te realiseren. De gemeente Altena heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Witboomstraat 34 Veen naar woningbouw. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Witboomstraat 34 te Veen, kadastraal bekend als gemeente Aalburg, sectie E, nummers 2225 en 1161. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een boomgaard en een voormalige kwekerij van gewassen (Witboomstraat 36). Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Witboomstraat. Tenslotte wordt het plangebied aan de noordwestzijde begrensd door de perceelgrenzen met de belendende percelen Witboomstraat 32 en Van der Loostraat 10-12.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Beheersverordening 'Altena'

Het plangebied maakt onderdeel 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 Aalburg op 28 februari 2002 is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming:

- Bedrijven;

En de aanduiding:

- Bebouwingsvlak.



Afbeelding 2: Bestemmingsplan 'Veen'

Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'

Op 31 oktober 2017 heeft de gemeente Aalburg het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' vastgesteld. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - beleidsregels';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - specifieke vorm van waarde - archeologie historische kern';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - specifieke vorm van waarde - archeologie middelhoge verwachting 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop de hoop'.

Paraplubestemmingsplan wonen

Op 19 november 2019 heeft de gemeente Altena het Paraplubestemmingsplan wonen vastgesteld. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente Altena meer de regie op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. Met dit parapluplan is een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot mogelijke woonvormen vastgesteld. De begripsbepalingen 'huishouden', 'wonen' en 'woning of wooneenheid' zijn gewijzigd.

Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem vormen sinds 1 januari 2019 de nieuwe gemeente Altena. Op het grondgebied van de gemeente Altena geldt thans een groot

aantal bestemmingsplannen. Het merendeel van deze plannen is vastgesteld door de voormalige gemeenten. Elke gemeente voerde haar eigen ruimtelijk beleid. Daardoor verschillen de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten ten opzichte van elkaar met betrekking tot een aantal beleidsthema's. Daarnaast is er op onderdelen inmiddels wel nieuw Altena beleid vastgesteld, maar dat beleid heeft nog geen doorwerking gekregen in de bestemmingsplannen. De gemeente achtte het wenselijk om de bestemmingsplannen op een aantal beleidsthema's te harmoniseren, waarbij nieuw beleid planologisch wordt verankerd. Dit ook in het licht van de voorbereidingen op de komst van de Omgevingswet, zodat daarmee voor de betreffende beleidsthema's geharmoniseerd van start kan worden gegaan. Met dit bestemmingsplan worden regels toegevoegd en/of aangepast ten aanzien van voorgaande bestemmingsplannen. Om deze regels ook voor dit plan geldig te laten zijn, zijn de relevante regels overgenomen in dit plan.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Sinds 2007 ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden. Om de gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven heeft Archeologisch Adviesbureau RAAP in 2010 voor de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, waarin voorstellen werden gedaan voor het archeologisch erfgoedbeleid. Op basis van de advieskaart stelden de drie voormalige gemeenten in 2011 de 'Nota archeologie – Tot op de bodem' op, waarbij de beleidsadvieskaart werd omgezet in een archeologische beleidskaart. De Nota en de beleidskaart vormden samen met de Erfgoedverordening het intergemeentelijk archeologiebeleid.

In 2018 heeft RAAP op verzoek van de drie gemeenten de archeologiekaart geactualiseerd. Er waren inmiddels verschillende nieuwe gegevens beschikbaar gekomen die hiertoe aanleiding gaven. RAAP heeft hierbij ook een vernieuwd beleidsadvies opgesteld. Dit advies heeft geleid tot een geactualiseerde Nota archeologie, de 'Nota archeologie – Tot op de bodem, update 2018' en een geactualiseerde archeologische beleidskaart. De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem vormen sinds 1 januari 2019 de nieuwe gemeente Altena. Op 8 januari 2019 heeft de raad van de gemeente Altena de geactualiseerde Nota archeologie en archeologische beleidskaart vastgesteld. Het gemeentelijk archeologiebeleid uit 2011 is daarmee geactualiseerd en wordt sindsdien gevormd door de geactualiseerde Nota en beleidskaart alsmede de Erfgoedverordening Altena 2019. Het resultaat is een archeologiebeleid dat inhoudelijk onderbouwd meer ruimte kan bieden aan ruimtelijke ontwikkelingen zonder archeologisch onderzoek.

Met de vaststelling van de geactualiseerde Nota, beleidskaart en verordening, is het geactualiseerde archeologiebeleid nog niet planologisch-juridisch verankerd. Dit is echter wel nodig om het nieuwe beleid tot uitvoer te brengen, oftewel dat het als toetsingskader geldt bij vergunningaanvragen voor bouwen en/of het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De planologisch-juridische verankering vormt dan ook de volgende logische stap in het actualisatieproces van het archeologiebeleid. De planologisch-juridische verankering geschiedt door het beleid te vertalen in het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Altena dienen te worden herzien ten aanzien van het aspect archeologie.

Om het geactualiseerd archeologisch beleid ook in dit plan door te laten werken, zijn de relevante regelingen overgenomen in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Zodoende zal de plicht tot archeologisch onderzoek ook voor dit plan nog gelden. Er heeft voor dit plan al een archeologisch onderzoek plaatsgevonden (zie hoofdstuk 4.5 van deze toelichting). In het voorliggende plan 'Kern Veen: Witboomstraat 34' zijn specifieke archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

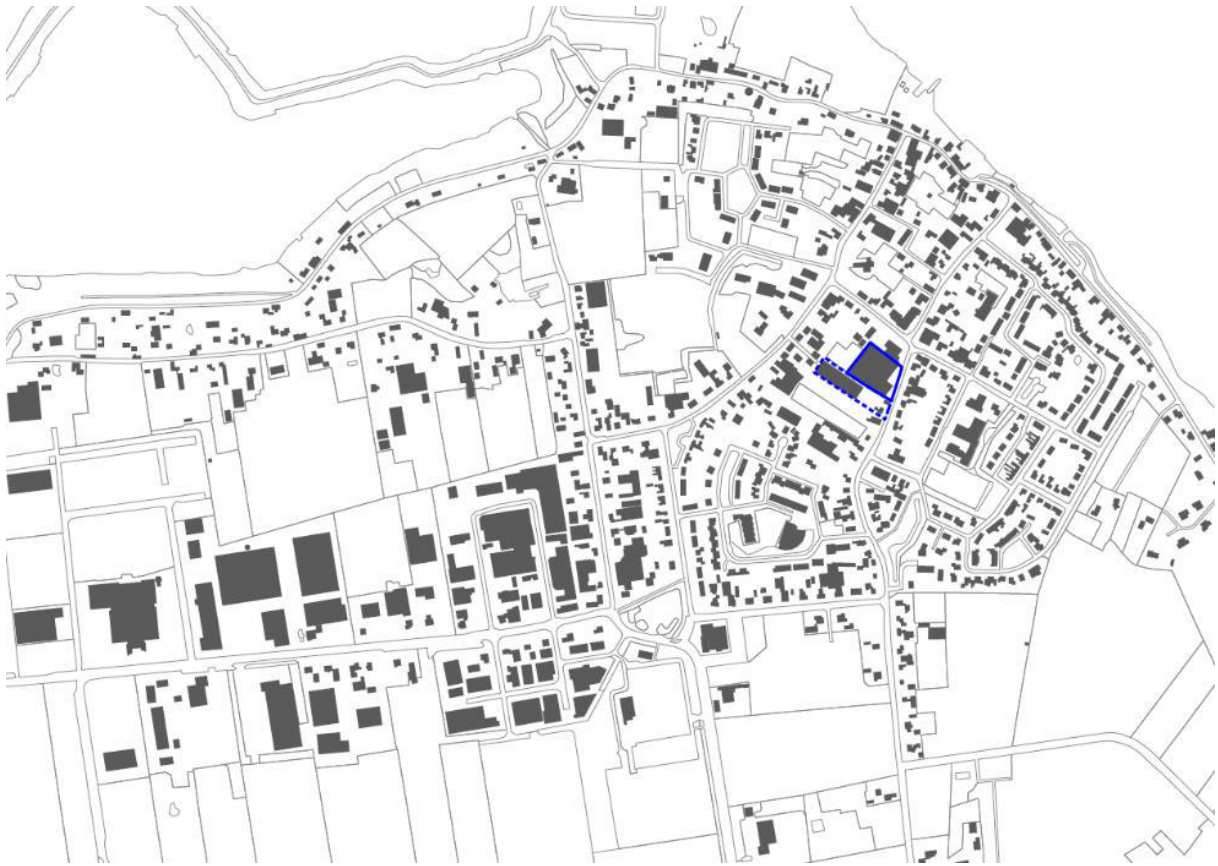
Het dorp Veen is van oorsprong een oeverwalddorp dat bestond uit enkele straten rond de grotendeels uit de 12^e eeuw stammende kerk, gelegen aan de Grotestaat. In een later stadium is een dijk langs de Maas aangelegd om het dorp tegen het water te beschermen, de Maasdijk. Veen is een ondernemend dorp. Van oorsprong is Veen sterk verbonden met agrarische bedrijvigheid, maar ook handel heeft altijd een belangrijke rol gespeeld. Veen heeft een bijzondere opbouw. De historische bebouwingslinten bestaan uit de Maasdijk en dwars daarop de Grotestraat en de Witboomstraat. De ligging van het dorp aan de Afgedamde Maas is kenmerkend met fraaie uiterwaarden en uitzichten vanaf de dijk. Door de dicht op elkaar liggende linten zijn de naoorlogse woonwijken ook relatief kleinschalig. De ligging van meerdere buurtschappen aan de zuidoostkant van Veen zorgt voor een kleinschalige structuur met veel bedrijvigheid. Aan de zuidwestkant van het dorp ligt een groeiend bedrijventerrein. Veen kent geen winkelcentrum, maar wel een supermarkt en enkele andere winkels.

Pas na 1950 heeft uitbreiding van het dorp Veen 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/Mussentiend, en de haaks daarop staande straten Grotestraat en Witboomstraat.

Het plangebied is gelegen aan de Witboomstraat. Er is sprake van een variatie in bebouwing. Het beeld van het historisch dorpsgebied in Veen wordt bepaald door de mix van bebouwing met enerzijds historische panden met een verfijnde detaillering zoals de Nederlands Hervormde kerk, de diverse T-Boerderijen, kortgevelboerderijen, de molen 'De Hoop' en het voormalige raadhuis en anderzijds modernere twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen en bedrijfsloodsen (eenvoudige uitstraling en (relatief) grote massa en hoogte). Kenmerkend is de afwisseling tussen open ruimte en bebouwing, waarbij in dit gebied veel van de (oorspronkelijke) open ruimten tussen de bebouwing zijn bebouwd.



Afbeelding 3: Straatbeeld plangebied



Afbeelding 4: Bebouwingsstructuur dorp Veen



Afbeelding 5: Infrastructuur dorp Veen

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Witboomstraat 34 te Veen is al jarenlang bedrijfsmatig in gebruik. Op het perceel is een koelhuis met een oppervlakte van ca. 4.000 m² gevestigd. De eigenaar is de bedrijfsactiviteiten aan het afbouwen en op afzienbare termijn zal het koelhuis zijn functie verliezen. Het buitenterrein is volledig verhard.



Afbeelding 6: Foto's bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Het plan is om het koelhuis met een oppervlakte van ca. 4.000 m² te slopen, bijbehorende terreinverharding (ca. 765 m²) te verwijderen en ter plaatse een kleinschalige woningbouwontwikkeling te realiseren bestaande uit zes twee-onder-een-kapwoningen, zeven patiowoningen en een appartementengebouw met tien appartementen te realiseren. Voor wat betreft de maatvoering van de woningen wordt zoveel aangesloten bij de omgeving en de regels van vigerend bestemmingsplan 'Veen'.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

In de huidige situatie is sprake van een volledig verhard voorterrein dat grenst aan de Witboomstraat. Voor de ontsluiting van de woningen wordt een ontsluitingsweg aangelegd. De openbare ontsluitingsweg en parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente Altena. De ontsluitingsweg en overige openbaar gebied zal worden ingericht conform de Handleiding Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Altena (HIOR).

Parkeren

Nota parkeernormen Altena

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de Nota parkeernormen Altena (vastgesteld op 15 december 2020). Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de parkeernormen van het CROW-beleid (publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren (2018)).

Gebiedstype

De door het CROW benoemde parkeernormen voor 'rest bebouwde kom' zijn van toepassing op de gehele gemeente Altena.

Stedelijkheidsgraad

De parkeerkcijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gehele gemeente Altena 'niet stedelijk', gebaseerd op de demografische kerncijfers per gemeente van het CBS.

Parkeernormen

Voor wonen zijn specifieke parkeernormen vastgesteld:

Tabel 1: Parkeernormen	
Woningtype	Parkeernorm per woning
Huis, vrijstaand	2,5
Huis, twee-onder-een-kap	2,5
Huis, tussen/hoek	2,0
Appartement, duur	2,0
Appartement, midden	2,0

Parkeerbehoefte

Om een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren zal wat betreft het appartementengebouw een evenwichtige verdeling in prijsklassen worden gehanteerd. Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

Tabel 2: Parkeerbehoefte			
Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Huis, twee-onder-een-kap	6	2,5	15,0
Huis, tussen/hoek (patiowoningen)*	7	2,0	14,0
Appartement, duur	2	2,0	4,0
Appartement, midden	8	2,0	16,0
Totaal			49 parkeerplaatsen

* In de Nota parkeernormen Altena (vastgesteld op 15 december 2020) is geen specifieke parkeernorm voor patiowoningen opgenomen. Gezien de doelgroep van de patiowoningen (medioren / senioren) is uitgegaan van de parkeernorm voor de categorie 'huis, tussen/hoek'.

Parkeeroplossing

Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. De twee-onder-een-kapwoningen aan de voorzijde krijgen ieder twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige twee-onder-een-kapwoningen en de patiowoningen krijgen ieder één parkeerplaats op eigen terrein. Omdat parkeerruimte op eigen terrein minder efficiënt wordt gebruikt dan openbare parkeerplaatsen en er in de openbare ruimte altijd voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor bezoekers, is in de notitie parkeren vastgelegd dat parkeerplaatsen op eigen terrein gedeeltelijk mogen worden meegeteld in de parkeerbalans.

Tabel 3: Parkeerplaatsen			
	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	
Openbare parkeerplaatsen	36	1,0	36,0
Eigen terrein (enkele oprit zonder garage)	11	1,0	11,0
Eigen terrein (dubbele oprit zonder garage)	2	1,7 (per 2 theoretische parkeerplaatsen)	3,4
		-	50 parkeerplaatsen

In totaal worden 51 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen in de Nota parkeernormen Altena.



Afbeelding 8: Parkeren nieuwe situatie

Verkeersgeneratie

Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Het plangebied ligt in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied. De CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) gaat uit van minimale en maximale kencijfers. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan uitgegaan van de maximale kencijfers.

Woningtype	Aantal	Norm	Verkeersgeneratie
Huis, twee-onder-een-kap	6	8,2	49,2
Huis, tussen/hoek (patiowoningen)	7	7,8	54,6
Appartement, duur	2	7,8	15,6
Appartement, midden	8	6,4	51,2
		Totaal	171 verkeersbewegingen

Als gevolg van het plan is sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 171 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke verkeerstoename is dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de doorstroming en verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. De verkeersafwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden via de nieuwe ontsluitingsweg, welke wordt aangesloten op de Witboomstraat.

Het CROW-beleid stelt voor de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (waar een koelhuis onder kan worden geschaard), in de 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk gebied' een kengetal van 5,7 voertuigbewegingen per 100 m² BVO per etmaal. Het koelhuis heeft een BVO van ca. 4.000 m². Dit betekent een verkeersgeneratie van: $40 * 5,7 =$ afgerond 228 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Per saldo is dus sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. Middels dit bestemmingsplan worden de bedrijfsmogelijkheid met daaraan gerelateerde bedrijfsverkeersbewegingen weggenomen.

2.2.3 Duurzaamheid

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

Het plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een hoogwaardige duurzame woonwijk. Hiermee is sprake van een duurzame ontwikkeling. De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

De missie van gemeente Altena is om een groenblauwe oase en gezonde gemeente te zijn. Dit plan draagt bij aan deze missie. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard en bebouwd. Het plangebied heeft een bedrijfsmatige en versteende uitstraling. Met de realisatie van het openbaar groen (specifiek langs de Witboomstraat), en de tuinen bij de woningen is sprake van aanzienlijke vergroening van het gebied en het straatbeeld.

2.2.4 Beeldkwaliteit, architectuur en openbare inrichting

Het plan heeft met de sloop van het koelhuis en de realisatie van de woningen een ruimtelijke verandering tot gevolg. Gezien de ligging van het plangebied aan de Witboomstraat is het vanuit omgevingskwaliteitsoogpunt wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past binnen het gebied/het straatbeeld. Om deze reden zijn een aantal criteria ten aanzien van beeldkwaliteit opgesteld. Uitzonderingen op deze criteria worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de ontwerper. Creativiteit passend bij het karakter van de omgeving wordt gewaardeerd.

Stedenbouw

- Algemeen/karakter/gewenste sfeer:
De uitstraling van de nieuwe woonbuurt dient te passen bij de bestaande dorpse bebouwing aan de Witboomstraat. Dit resulteert in een landelijke en dorpse uitstraling die gekenmerkt wordt door éénheid in verscheidenheid. Er dient sprake te zijn van een luchtige stedenbouwkundige opzet. De individuele bouwvolumes mogen van elkaar verschillen maar dienen wel (op onderdelen) familie van elkaar te zijn.
- Verkaveling:
 - Oriëntatie:
De woningen, behoudens de twee-onder-een-kapwoning aan de voorzijde, en het appartementengebouw zijn georiënteerd op de nieuwe ontsluitingsweg welke de verbinding vormt met de Witboomstraat en 'een hofstructuur' wordt gecreëerd. De twee-onder-een-kapwoning aan de voorzijde is overeenkomstig de bestaande twee-onder-een-kapwoningen parallel aan de Witboomstraat gepositioneerd.
 - Rooilijn, parcellering, onderlinge afstand, afstand tot zijdelingse perceelsgrens:
De woningen en het appartementengebouw dienen voldoende afstand tot elkaar te hebben, zodat parkeren naast de woning en toegang tot de achterliggende tuinen goed mogelijk is. De twee-onder-een-kapwoningen en het appartementengebouw liggen verder van de nieuwe ontsluitingsweg af, zodat een brede zichtlijn ontstaat naar de achterliggende bouwvolumes (patiowoningen) vanaf de Witboomstraat. Verspringingen van de voorgevelrooilijnen zijn toegestaan en dragen bij aan de gewenste verscheidenheid.
 - Ligging bijgebouwen (of bij erfinrichting)
Bijgebouwen worden aan de woningen vast gebouwd of zijn minimaal 1 meter achter de voorgevel gepositioneerd.
- Verbijzonderingen, accenten, hoekoplossingen:
Om te passen bij de landelijke en dorpse uitstraling zijn verbijzonderingen en accenten zoals erkers, dakkapellen, dakoverstekken, schoorstenen, bloemkozijnen en gevelverspringingen wenselijk.

Architectuur

- Algemeen/karakter/gewenste sfeer:
De diverse woningtypen dienen van elkaar te verschillen, maar moeten duidelijk en herkenbaar familie van elkaar zijn. Dat houdt in dat er onderling verschillen kunnen zijn in dakvorm, materialisering, kleurgebruik e.d., maar dat er minimaal 2 herkenbare overeenkomsten tussen de diverse woningtypes aanwezig zijn, bijvoorbeeld dezelfde materialisering en kleurstelling maar afwijkende dakvorm. Of juist een gelijke dakvorm en materialisering maar met afwijkende kleurstelling. Om aan te sluiten bij de omgeving dient de bovenste bouwlaag van het appartementengebouw te worden voorzien van een schilddak of gelijkwaardige dakconstructie.
- Architectuurstijl:
 - Gevelindeling en gevelcompositie:
Bij voorkeur hebben de gevelopeningen van de woningen/appartementen een verticale geleding om de individualiteit van de woningen te benadrukken. Bij zowel de patiowoningen als de twee-onder-één-kapwoningen zijn levendige kopgevels wenselijk.

- *Kapvorm:*
 - I. Type dak patiowoningen/twee-onder-een-kapwoningen: keuze uit zadeldak, mansardekap, schilddak;
 - II. Type dak appartementen: schilddak of gelijkwaardige dakconstructie;
- *Detailering:*
Aan- en uitbouwen, dakkapellen, overstekken zijn gewenst en dragen bij aan de verscheidenheid en individualiteit van de woningen en het dorpse karakter;
- *Materiaalgebruik:*
 - I. Gevels worden uitgevoerd in metselwerk, stucwerk of als wit gekeimde gevels, eventueel aangevuld met houten gevelbekleding (potdekselwerk).
 - II. Daken worden uitgevoerd met keramische pannen, dakplaten of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- *Kleurgebruik:*
 - I. De gevels worden uitgevoerd in rood, donkerbruin, grijs of zwart (ingetogen) of als wit gekeimde gevel;
 - II. Daken worden uitgevoerd in antracietkleur of als oranje-rode dakpan;
 - III. Voor de metselwerkgevels geldt dat het een behoudend gemêleerde uitstraling krijgt. Dit houdt in dat er in de te gebruiken bakstenen een lichte kleurnuanciering te zien is. Grote gevelvlakken van bakstenen in één egale kleur is niet gewenst.

Openbare inrichting

- Om een hard contrast tussen het plangebied en de omgeving (de rest van het straatbeeld) te voorkomen dient de inrichting van de openbare ruimte een rustig, groen en ingetogen eigentijds karakter te hebben. Hierbij wordt gedacht aan een grastalud rondom het appartementengebouw en het gebruik van gebiedseigen beplanting tussen de parkeervakken.
- Om de groene uitstraling van het gebied te versterken is het wenselijk om eventueel te realiseren erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied een groene uitstraling te geven. Hierbij kan gedacht worden aan erfafscheidingen in de vorm van een open hekwerk, groene hagen en/of gaas hekwerk met beplanting. De maximale bouwhoogte van de erfafscheidingen is vastgelegd in het bestemmingsplan (maximaal 2 meter en voor de voorgevel een bouwhoogte van maximaal 1 meter, met dien verstande dat bij open constructie dit 1,5 meter mag bedragen).
- De bestrating dient tevens zo rustig mogelijk te worden uitgevoerd. Het verschil tussen parkeren en de rijweg is duidelijk te herkennen. Voor de bestrating kan worden gedacht aan straatklinkers.
- Wat betreft het straatmeubilair dient te worden aangesloten bij de stijl van het straatmeubilair langs de Witboomstraat. Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is onderlinge samenhang van groot belang.



Afbeelding 9: Impressies nieuwe situatie

3. Beleidskader

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven als de ondergrond. Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), welke is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit, in het geval het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het perceel Witboomstraat 34 te Veen is al jarenlang bedrijfsmatig in gebruik. Op het perceel is een koelhuis gevestigd. De eigenaar is de bedrijfsactiviteiten aan het afbouwen en op afzienbare termijn zal het koelhuis zijn functie verliezen. Gezien de ligging midden in de kern Veen (binnen bestaand stedelijk gebied) is het meest voor de hand liggende vervolg het herontwikkelen van de locatie tot woningbouw. Het perceel Witboomstraat 34 is gelegen in de bebouwde kom van Veen dat tevens in de Ontwerp Omgevingsvisie Altena (versie 11 november 2019) is aangewezen als zoekgebied voor wonen.

De gemeente Altena een woonvisie vastgesteld (juni 2021). De woonvisie dient als kader voor lokale woningbouwontwikkelingen. In iedere kern zouden voldoende passende woningen moeten zijn met aandacht voor starters, kleine huishoudens, zorgvragers, bijzondere doelgroepen en arbeidsmigranten. In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking staat in de woonvisie beschreven dat de gemeente Altena er naar streeft om de nieuwbouwopgave waar mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Daarbij kijkt de gemeente met name naar locaties die in aanmerking komen voor herstructurering, transformatie van bestaand vastgoed of verplaatsing van bedrijven of scholen. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk en blijven ook waardevolle groene zones binnen de kernen behouden.

Conform de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Altena is er in de kern Veen behoefte aan ca. 85 woningen. De vraag richt zich met name op grondgebonden koopwoningen (in meerdere prijsklassen). Daarnaast is er behoefte aan levensloopgeschikte woningen. 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.

Dit plan voorziet in een gedifferentieerd woonprogramma bestaande uit 10 appartementen, 3 twee-onder-een-kapwoningen (6 woningen) en 7 patiowoningen. Met de patiowoningen en de twee-onder-een-kapwoningen wordt concreet voorzien in de behoefte aan grondgebonden koopwoningen (in meerdere prijsklassen). De twee-onder-een-kapwoningen zijn geschikt voor de doelgroep gezinnen. De twee-onder-een-kapwoningen kunnen worden geschaard in het dure prijssegment. De patiowoningen zijn geschikt voor de doelgroepen medioren en senioren. De patiowoningen kunnen worden geschaard in het middeldure segment. In het appartementengebouw wordt een evenwichtige verdeling gemaakt in prijsklassen (middeldure en dure segment). De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen alsmede senioren. De patiowoningen en appartementen voldoen aan alle facetten van levensloopbestendig wonen. De patiowoningen bieden de mogelijkheid om in de toekomst op de begane grond een slaapkamer en een badkamer te realiseren.

Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de appartementen vestigen laten in de meeste gevallen een grote grondgebonden woning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden.

Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie geeft de provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2030 (met een doorkijk naar 2050). De basisopgave van de provincie Noord-Brabant luidt: *‘werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.’*

De doelstelling voor 2030 is: *‘Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.’*

De doelstelling voor 2050 is: *Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.’*

De basisopgave is vertaald in vier hoofdpogaven:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Omgevingsvisie geeft verder aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De verantwoordelijkheid voor het fysieke domein verschuift meer naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk.

Het plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in de kern Veen naar een hoogwaardige duurzame woonwijk. Middels het wegbestemmen van de bedrijfslocatie, de sloop van de bedrijfsbebouwing en het wegnemen van de versteende en bedrijfsmatige uitstraling van het plangebied is sprake van een aantoonbare verbetering van de omgevingskwaliteit. Het plan draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefmilieu voor omliggende woningen. Wat betreft de architectuur en maatvoering wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Met de realisatie van het groen (specifiek langs de Witboomstraat), en de tuinen bij de woningen is sprake van aanzienlijke vergroening van het gebied en het straatbeeld. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie dient de provincie Noord-Brabant vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vast te stellen voor haar grondgebied. De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

De Interim omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels voor activiteiten, de zogenaamde instructieregels. De algemene regels geven onder andere aan of er een vergunning nodig is. Met de instructieregels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. In de verordening kunnen ook instructieregels staan over de uitoefening van taken door Gedeputeerde Staten. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de bijbehorende kaart is aangewezen.

In relatie tot dit plan zijn de volgende artikelen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing:

Artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'

Artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' bevat de kern van het provinciaal verstedelijkingsbeleid. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

1. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
2. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

1. Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

In de regio Land van Heusden en Altena is sprake van onvoldoende doorstroming op de woningmarkt, waardoor de druk aan de onderkant van de woningmarkt toeneemt. Primair wordt gezocht naar locaties binnen de kernen om aan deze woningbehoefte te voldoen, waardoor voor woningbouw geen beslag hoeft te worden gelegd op ruimte in het buitengebied. Het plangebied is gelegen binnen de kern Veen.

Het plan sluit aan bij de woonbehoefte zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn geschetst. Conform de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Altena is er in de kern Veen behoefte aan ongeveer 85 woningen. De vraag richt zich met name op grondgebonden koopwoningen (in meerdere prijsklassen). Daarnaast is er behoefte aan levensloopgeschikte woningen. 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.

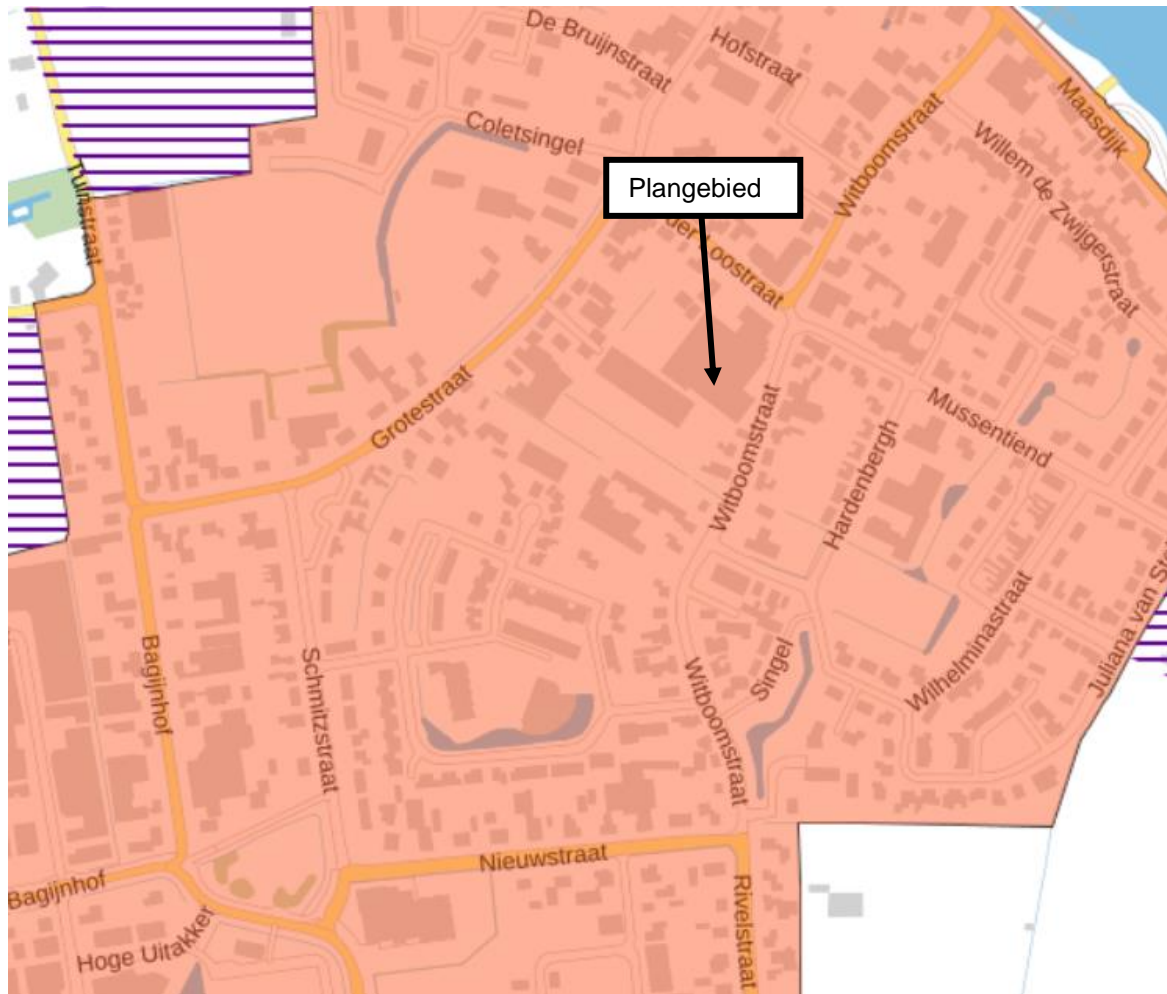
De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

De patiowoningen en appartementen voldoen aan alle facetten van levensloopbestendig wonen. De patiowoningen bieden de mogelijkheid om in de toekomst op de begane grond een slaapkamer en een badkamer te realiseren. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de appartementen vestigen laten in de meeste gevallen een grote grondgebonden woning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden. Ook draagt dit plan bij aan de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van het dorp Veen.

Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in de kern Veen (binnen bestaand stedelijk gebied) naar een hoogwaardige duurzame woonwijk. Het plan sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Binnen het (bestaand) stedelijk gebied is de gemeente vrij om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling (woningbouw). Middels het wegbestemmen van de bedrijfslocatie, de sloop van de bedrijfsbebouwing en het wegnemen van de versteende en bedrijfsmatige uitstraling van het plangebied is sprake van een aantoonbare verbetering van de omgevingskwaliteit. Het plan draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefmilieu voor omliggende woningen. Wat betreft de architectuur en maatvoering wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Met de realisatie

van het groen (specifiek langs de Witboomstraat), en de tuinen bij de woningen is sprake van aanzienlijke vergroening van het gebied en het straatbeeld.



Afbeelding 10: Plangebied in 'stedelijk gebied'

3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena

In vervolg op de vorige Structuurvisie Plus 'Land van Heusden en Altena' is door de voormalige gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem op 17 oktober 2013 de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' gepubliceerd. De visie geeft aan hoe de gemeenten tot 2025 omgaan met thema's als wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit.

In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende jaren vastgelegd. In de Structuurvisie worden de volgende doelen nagestreefd:

1. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
2. Vernieuwing en afstemming van het ruimtelijke beleid van de gemeenten, het waterschap en de provincie;
3. Het verkrijgen van een breed draagvlak door een breed, open en interactief planproces.

Het beleid voor goed wonen en leven is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

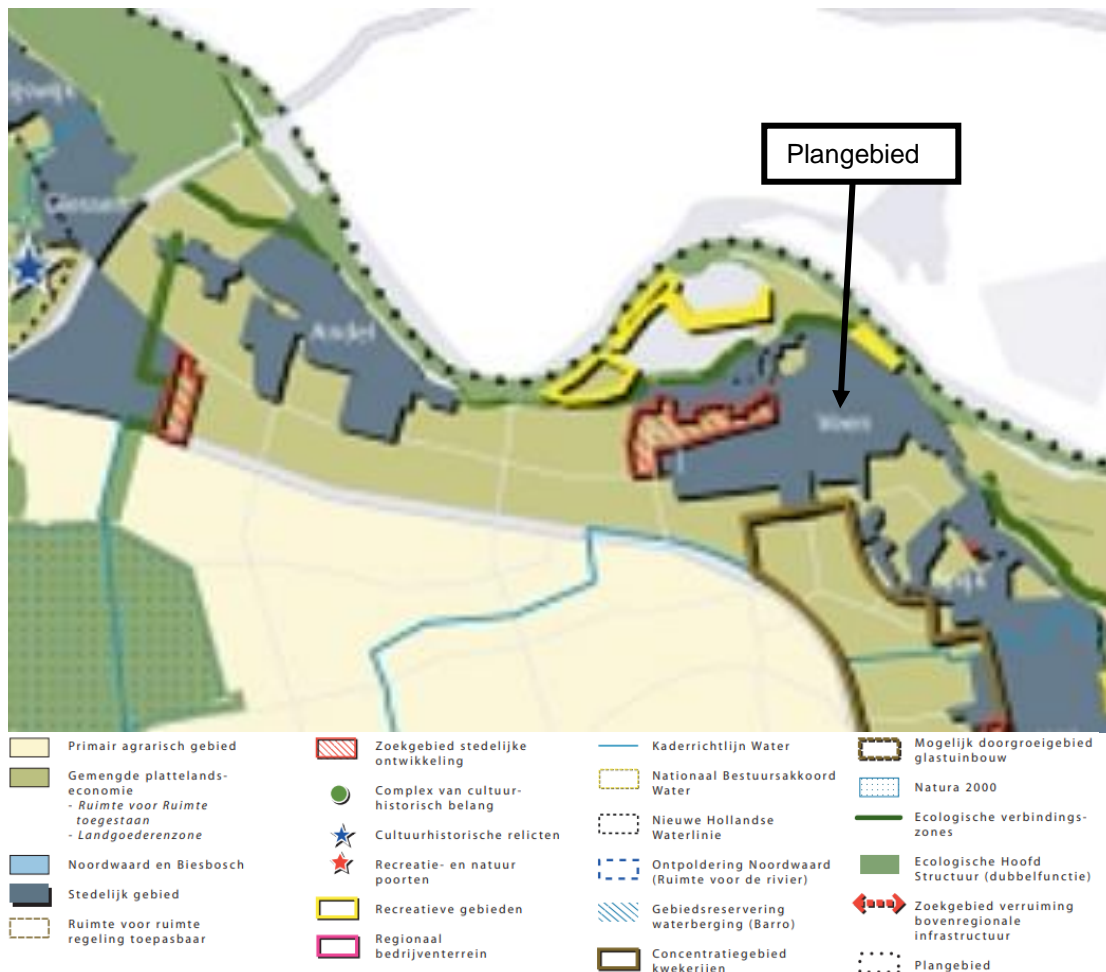
- Een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen;
- Invulling geven aan de prestatieafspraken;
- Woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- Verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen.

Gelet op de demografische ontwikkelingen en de huidige samenstelling van de woningvoorraad wordt de prioriteit gelegd bij:

1. Woningen en woonomgevingen die het voor jonge huishoudens aantrekkelijk maken in het Land van Heusden en Altena of in hun eigen kern te blijven wonen of te komen wonen;
2. Woningen die mensen in staat stellen om ook in hun latere levensfase, of met een beperking, zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen in een voor hen ook sociaal passende woonomgeving;

De gemeenten in de regio Land van Heusen en Altena streven nog steeds naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. De gemeenten hechten er veel waarde aan dat mensen zo lang mogelijk in hun sociaalmaatschappelijke omgeving kunnen blijven wonen. De gemeenten zijn zelf de eerst verantwoordelijke voor aanleg, beheer en onderhoud van het openbare deel van de fysieke woonomgeving en hebben daarmee een actieve rol in het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte en de volksgezondheid.

Het plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in de kern Veen (binnen bestaand stedelijk gebied) naar een hoogwaardige duurzame woonwijk. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woonprogramma bestaande uit 10 appartementen, 3 twee-onder-een-kapwoningen (6 woningen) en 7 patio-woningen. De patio-woningen en appartementen voldoen aan alle facetten van levensloopbestendig wonen. Het plan sluit aan bij streven om woningbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. Middels het wegbestemmen van de bedrijfslocatie, de sloop van de bedrijfsbebouwing en het wegnemen van de versteende en bedrijfsmatige uitstraling van het plangebied is sprake van een aantoonbare verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Met de realisatie van het groen (specifiek langs de Witboomstraat), en de tuinen bij de woningen is sprake van aanzienlijke vergroening van het gebied en het straatbeeld.



Afbeelding 11: Structuurvisiekaart

3.2.4 Brabantse Agenda Wonen (2019)

In september 2019 heeft provincie Noord-Brabant de Brabantse Agenda Wonen (2019) opgesteld. In Brabantse Agenda Wonen staan de actielijnen, richtinggevende principes en vervolgvaciviteiten op het gebied van wonen in de provincie Noord-Brabant geformuleerd.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Richtinggevende principes

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. We geven ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering;
6. We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Vervolgvaciviteiten

1. Opstellen van ‘regionale perspectieven op bouwen en wonen’;
2. In beeld brengen van transformatiepotenties in Brabant;
3. Verkennen van complexe transformatieopgaven op minder courante locaties;
4. Verduurzamen van de woningvoorraad;
5. Meer aandacht voor het middensegment op de woningmarkt;
6. Versterken van de provinciale kennisfunctie.

Voortgangsrapportage 2020/2021

Op 25 mei 2021 is de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021 opgesteld. In deze voortgangsrapportage is een beeld geschetst van de ‘stand van de woningmarkt’ in Brabant anno 2020/2021. Noord-Brabant wacht nog een flinke woningbouwopgave van 220.000 woningen tot 2050. De bevolkings- en woningbehoefteprognoses van september 2020 laten zien dat er een sterk accent ligt op de komende 10 tot 15 jaar. Een groot deel van de voorraadgroei zal in deze periode gerealiseerd moeten worden, in ieder geval 160.000 woningen vóór 2035. Het accent ligt dus op de eerstkomende jaren, met een groei van zo’n 12.000 woningen per jaar. De inzet van Noord-Brabant is gericht op versnelling van het bouwtempo, met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik én vanuit een vraaggericht, flexibel planaanbod.

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Het plangebied is op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Het perceel is al jarenlang bedrijfsmatig in gebruik en zodanig ingericht. Middels dit plan wordt deze ongepaste en onwenselijke bedrijfsfunctie weggenomen. De bedrijfslocatie wordt herontwikkeld tot

een duurzaam woongebied. Dit plan draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte. Het plan is in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen (2019).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2021-2025

Op 22 juni 2021 heeft de gemeente Altena de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. In dit document staat de visie van de gemeente Altena op het gebied van wonen verwoord. Het thema wonen staat hoog op de agenda. Met deze woonvisie geven de gemeente Altena kaders voor beleid voor onze lokale woningmarktopgaven. De volgende thema's vormen de kern van de woonvisie:

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

Conform de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Altena is er in de kern Veen behoefte aan ongeveer 85 woningen. De vraag richt zich met name op grondgebonden koopwoningen (in meerdere prijsklassen). Daarnaast is er behoefte aan levensloopgeschikte woningen. 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.

Het plan sluit aan bij de woonbehoefte zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn geschetst. Dit plan voorziet in een gedifferentieerd woonprogramma bestaande uit 10 appartementen, 3 twee-onder-een-kapwoningen (6 woningen) en 7 patiowoningen. Met de patiowoningen en de twee-onder-een-kapwoningen wordt concreet voorzien in de behoefte aan grondgebonden koopwoningen (in meerdere prijsklassen). De twee-onder-een-kapwoningen zijn geschikt voor de doelgroep gezinnen. De twee-onder-een-kapwoningen kunnen worden geschaard in het dure prijssegment. De patiowoningen zijn geschikt voor de doelgroepen medioren en senioren. De patiowoningen kunnen worden geschaard in het middeldure segment. In het appartementengebouw wordt een evenwichtige verdeling gemaakt in prijsklassen (middeldure en dure segment). De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen alsmede senioren. Een deel van appartementen worden ook in het starterssegment aangeboden.

De patiowoningen en appartementen voldoen aan alle facetten van levensloopbestendig wonen. De patiowoningen bieden de mogelijkheid om in de toekomst op de begane grond een slaapkamer en een badkamer te realiseren.

Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de appartementen vestigen laten in de meeste gevallen een grote grondgebonden woning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden. Ook draagt dit plan bij aan de instandhouding van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van het dorp Veen.

De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

3.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (kleinschalige woningbouw-ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied dat inspeelt op de woningbehoefte);
- Het plan resulteert in een verbetering van de omgevingskwaliteit (wegbestemmen van de bedrijfsbestemming, de sloop van de bedrijfsbebouwing, het wegnemen van de versteende en bedrijfsmatige uitstraling en een vergroening van het plangebied;
- Het plan sluit aan bij de woonbehoefte zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn geschetst;
- Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt.
- Het plan levert een bijdrage aan de instandhouding van de voorzieningen en de leefbaarheid van het dorp Veen.

4. Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft hier enkel een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit in totaal 23 woningen. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal van een woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in de kern Veen naar een hoogwaardige duurzame woonwijk bestaande uit 23 woningen. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zullen er geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van 3,8 km ligt het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Overige natura 2000-gebieden in de omgeving zijn op grotere afstand gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 360 meter van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant (NNB). De overige NNB gebieden zijn op een grotere afstand gelegen.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (koelhuis). Daarbij dient opgemerkt te worden dat er conform het vigerend bestemmingsplan lichte industriële en ambachtelijke bedrijven met detailhandel is toegestaan. Middels dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheden met daaraan gerelateerde bedrijfsverkeersbewegingen weggenomen. Per saldo zal sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. In de volgende hoofdstukken is afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

4.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen Wanneer voor een geluidsgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Railverkeers- en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Wegverkeerslawaai

Voor het plan is door Adromi Groep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd in de bijlage. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- Het wegverkeer op de Witboomstraat veroorzaakt een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder. De Witboomstraat is echter een niet gezoneerde weg, hiervoor kunnen geen hogere waarden worden aangevraagd. Burgemeester en wethouders hoeven niet om de vaststelling van een hogere waarde te worden gevraagd.
- Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.
- De gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek Wgh vanwege alle beschouwde wegen is ter plaatse van het bouwplan aanvaardbaar.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van de woningen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Gemengd gebied

In het kader van de VNG-analyse is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Er is sprake van een matige functiemenging, temeer direct naast woningen andere functies voorkomen, zoals een meubelwinkel, juwelier en een kwekerij. Het wegverkeer op de Witboomstraat veroorzaakt een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder ter plaatse van de geplande woningen/appartementen, dat mede kenmerkend kan zijn voor een gemengd gebied. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden mogen daarmee één afstandstrap worden verlaagd.

In de nabije omgeving van het plangebied is onderstaande bedrijvigheid aanwezig.

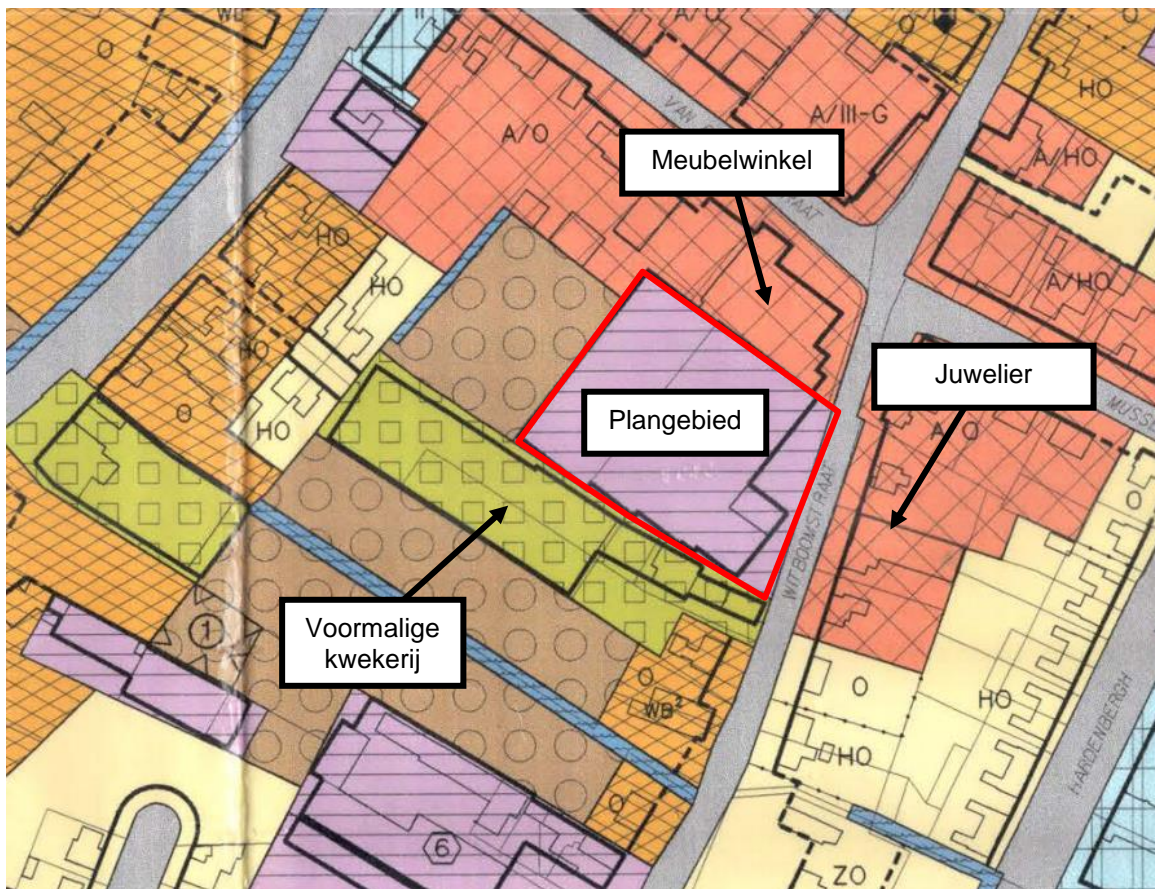
Tabel 6: Omliggende bedrijvigheid*				
Bedrijf	Richtafstand (gemengd gebied)	Milieucat.	Afstand tot plangebied	Adres
Detailhandel (juwelier)	0 m	1.0	10 m	Witboomstaat 35a
Detailhandel (meubelwinkel)	0 m	1.0	0 m	Witboomstaat 32
Kwekerij (zonder kassen)	10 m (geluid)	2.0	10 m	Witboomstraat 36-36b*

* De bouwvlakken van de nieuwe woningen liggen buiten de gestelde richtafstand conform het VNG-Handboek, met uitzondering van de woning in de zuidwestelijk hoek van het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de bedrijfsvoering c.q. juridisch-planologische mogelijkheden op het bedrijfsperceel Witboomstraat 36-36b. Voor deze woning is een specifieke regeling opgenomen (artikel 3.3.1 Voorwaardelijke

verplichting m.b.t. Witboomstraat 36-36b (kwekerij)) dat deze woning uitsluitend mag worden gebouwd zodra wordt aangetoond dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van het perceel Witboomstaat 36-36b Veen niet onevenredig worden geschaad of de bestemming 'kwekerij' op het perceel Witboomstaat 36-36b Veen komt te vervallen.

De verwachting is overigens dat de bestemming 'Kwekerij' van het bedrijfsperceel binnen afzienbare tijd zal worden gewijzigd naar 'Wonen' ten behoeve van het realiseren van woningbouw. Zolang er geen zekerheid is over de mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling op het perceel Witboomstaat 36-36b Veen wordt er rekening gehouden met dit bedrijfsperceel.

Gesteld kan dan worden dat met dit bestemmingsplan voldoende is geborgd dat er ten alle tijden sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en dat omliggende bedrijven niet (verder) in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 12: Omliggende bedrijvigheid

Conclusie

In dit bestemmingsplan is voldoende geborgd dat er ten alle tijden sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en dat omliggende bedrijven niet (verder) in de bedrijfsvoering c.q. juridisch-planologische mogelijkheden worden beperkt als gevolg van dit plan.

4.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'Wonen' in kaart te brengen is door Linge Milieu B.V. een bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit het bodemonderzoek luiden:

De bodem onder en rond het pand aan de Witboomstraat bestaat uit zand, overgaand in zandige en siltige klei tussen 0.5 en 1.0 m-mv. In de meeste boringen is puin waargenomen, tot een diepte van maximaal 1.2 m-mv. Het bestaat voornamelijk uit steenachtig en onverdacht materiaal, baksteen. Het gehalte is plaatselijk als matig gekwalificeerd. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.

Grond

In de boven- en ondergrond in en rond het pand aan de Witboomstraat worden met één uitzondering geen tussenwaarden overschreden. De uitzondering is zink. In het bovengrondmengmonster van twee boringen (nummer 7 en 8) in de smalle gang tussen de twee delen van het pand wordt voor het metaal de tussenwaarde overschreden. De twee boringen zijn individueel op het metaal geanalyseerd.

Boring 8 blijkt verantwoordelijk voor de verhoging in het mengmonster. In boring 7 is het zinkgehalte niet boven de tussenwaarde verhoogd. Over de ernst, omvang en consequenties van de verontreiniging kan het volgende worden opgemerkt.

- Het metaal is gerelateerd aan het puin in de grond. Kenmerk van dit soort verontreiniging is heterogeniteit. Dat wil zeggen dat op korte afstand grote verschillen in gehalten voor kunnen komen.
- Zink is in geen van de andere mengmonsters grond boven de tussen- of achtergrondwaarde verhoogd. Ook bij eerder onderzoek (oktober 2002) was zink niet verhoogd.
- Nergens wordt voor zink de interventiewaarde overschreden. Een ernstig geval van verontreiniging kan dus uitgesloten worden. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³.
- Het zinkgehalte resulteert niet in risico's voor de volksgezondheid.

Van de bestrijdingsmiddelen is er niet één meetbaar verhoogd. Van de PFAS-componenten zijn de sommen PFOA en PFOS meetbaar verhoogd in het zand onder de klinkers aan de voorzijde van het terrein. Gehaltes liggen echter onder de achtergrondwaarde.

Asbest is zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar in de grond van het terrein aan de Witboomstraat.

Barium en molybdeen zijn licht verhoogd in het grondwater. Deze metalen zijn waarschijnlijk regionaal verhoogd. Olie en aromaten zijn niet verhoogd in het grondwater. Dat geldt zowel het grondwater onder het pand als op de locatie waar bij eerder onderzoek (oktober 2002) olie sterk verhoogd was in de grond direct onder de klinkers, aan de voorzijde van het pand.

Conclusie

De licht verhoogde gehalten in grond en grondwater en het lokaal matig verhoogde zink hebben geen consequenties voor de ontwikkeling van de locatie en zijn geen risico voor de volksgezondheid. Omdat er geen interventiewaarden worden overschreden (in individuele boringen) is er geen aanleiding voor verder onderzoek. Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

In Europees verband was het de zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeente belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1 juli 2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2024 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Nota Archeologie

De gemeente Altena heeft een archeologiebeleid. Dit archeologiebeleid bestaat uit drie elementen te weten: de beleidsnota, de archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening.

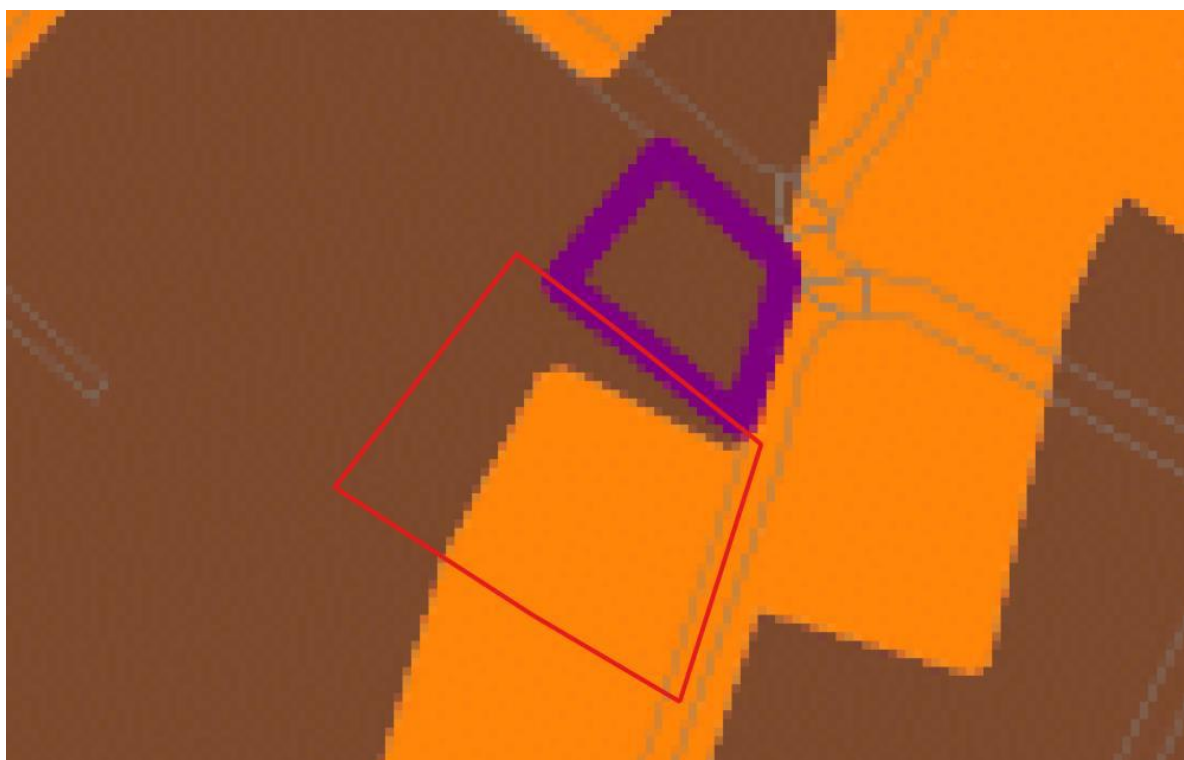
De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument. Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodemverstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het plan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek



















Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart is te zien dat het plangebied valt op gronden:

- Aangewezen als historische kern (oranje): Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 30 cm of groter zijn dan 100 m².
- Hoge archeologische verwachting (bruin): Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 30 cm of groter zijn dan 250 m².



legenda

archeologische kaarteenhed	diepteligging	categorie	beleidelijn	vrijstellingsgrens diepte	vrijstellingsgrens omvang
 AMK-terrein beschermd	0 m -Mv	1	in alle gevallen contact opnemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	n.v.t.	n.v.t.
 AMK-terrein	0 m -Mv	2	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	100 m2
 archeologische vindplaats	0 m -Mv	2	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	100 m2
 historische kern	0 m -Mv	2	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	100 m2
 verdronken nederzetting	onbekend	3	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	250 m2
 hoge archeologische verwachting	0 - 0,5 m -Mv	3	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	250 m2
 hoge archeologische verwachting	0,5 - 1,5 m -Mv	3	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	250 m2
 middelhoge archeologische verwachting	0 - 0,5 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	500 m2
 middelhoge archeologische verwachting	0,5 - 1,5 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	500 m2
 middelhoge archeologische verwachting	1,5 - 3 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	1,5 m -Mv	500 m2
 middelhoge archeologische verwachting	3 - 5 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	3 m -Mv	500 m2
 middelhoge archeologische verwachting	>5 m -Mv	4	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	5 m -Mv	500 m2
 middellage archeologische verwachting	0 - 0,5 m -Mv	5	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	1000 m2
 middellage archeologische verwachting	0,5 - 1,5 m -Mv	5	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,5 m -Mv	1000 m2
 middellage archeologische verwachting	1,5 - 3 m -Mv	5	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	1,5 m -Mv	1000 m2
 middellage archeologische verwachting	3 - 5 m -Mv	5	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	3 m -Mv	1000 m2
 lage archeologische verwachting	n.v.t.	6	archeologisch onderzoek vroeg in planfase bij MER-plichtige projecten vallend onder de Wro, de Wet Milieubeheer of de Tracewet		
 archeologisch onderzoek (grens onderzoeksmelding)			afhankelijk van onderzoekresultaat		

Afbeelding 13: Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Voor het plan is door ADC Archeoprojecten een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om voor de nieuwe funderingen niet dieper de bodem te roeren dan 0,5 m -mv / vloerniveau. Indien dit niet mogelijk is, dan wordt geadviseerd om in de zone van de boringen 4, 5 en 6 een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een archeologische begeleiding ter hoogte van de koelcellen en een het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) op het voorterrein indien daar bodemingrepen gaan plaatsvinden. Voor de zone van de boringen 1, 2 en 3 wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd indien de bodemverstoring dieper reikt dan 1,0 -mv. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Selectiebesluit

De gemeente Altena heeft besloten om in te stemmen met het advies van ADC Archeoprojecten om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Het vervolgonderzoek dient uit een proefsleuvenonderzoek te bestaan waar dan ca. 8 tot 10% van het gehele plangebied middels proefsleuven onderzocht moet worden. Voor de in het plangebied aanwezige bebouwing geldt dat deze voorafgaand aan het

archeologisch onderzoek slechts bovengronds mag worden gesloopt. Ondergrondse sloop vindt voorafgaand aan het onderzoek slechts plaats voor zover noodzakelijk om het archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren en dient onder archeologische begeleiding te gebeuren. De exacte invulling hiervan dient in afstemming tussen uitvoerder van het onderzoek, initiatiefnemer en aannemer van de sloopwerkzaamheden te worden bepaald.

Voor een vervolgonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden. In dit PvE wordt zowel het proefsleuvenonderzoek als de archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop opgenomen. De overeengekomen werkwijze met betrekking tot de ondergrondse sloop wordt in het PvE beschreven.

Cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons 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 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

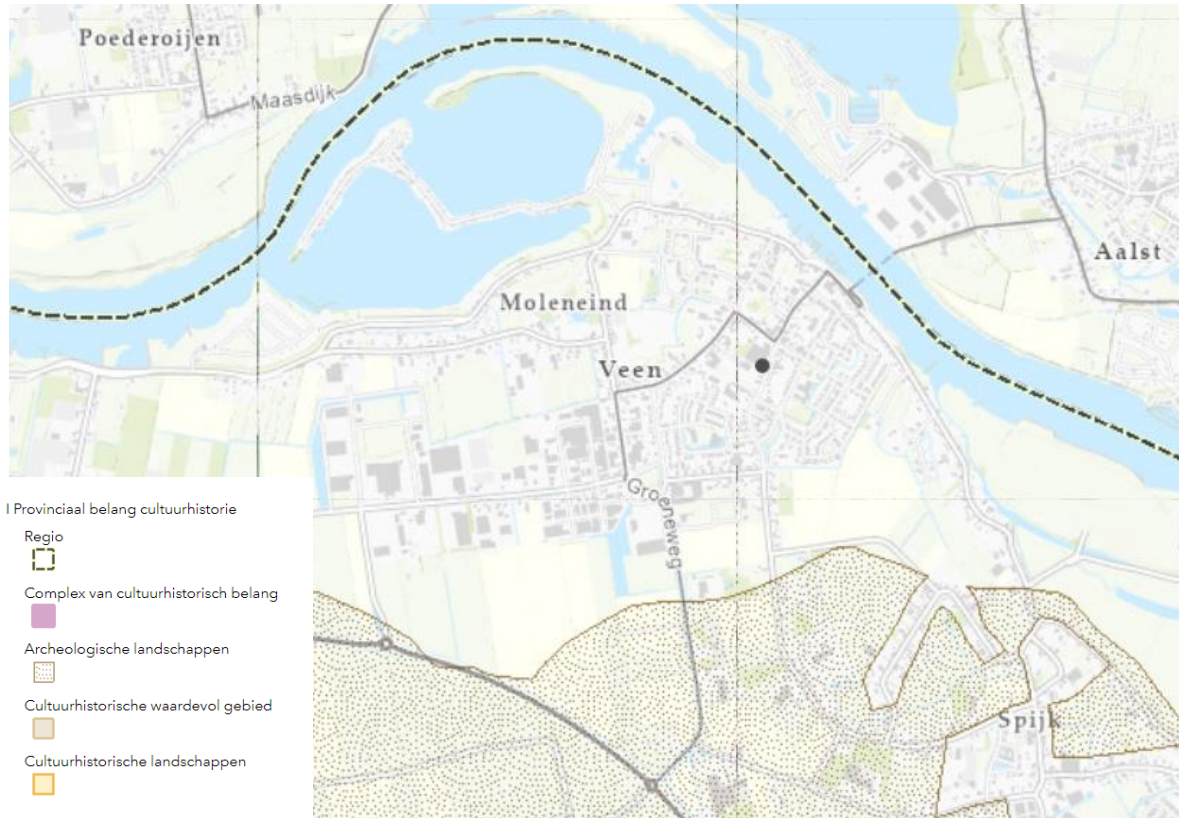
Beleid provincie Noord-Brabant

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 aangeven.

Jonge rivierkleilandschap

Het plangebied is gelegen in het jonge rivierkleilandschap dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid als een cultuurhistorisch landschap. Voor het jonge rivierkleigebied geldt de ontwikkelingsstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap "Nieuwe Hollandse Waterlinie", mede in relatie tot het routeontwerp A27.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap "Land van Heusden en Altena".



Afbeelding 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het plangebied is al jarenlang bedrijfsmatig in gebruik. Op het perceel is een koelhuis gevestigd. De eigenaar is de bedrijfsactiviteiten aan het afbouwen en op afzienbare termijn zal het koelhuis zijn functie verliezen. Gezien de ligging midden in de kern Veen is het meest voor de hand liggende vervolg het herontwikkelen van de locatie tot woningbouw. Het plangebied heeft een versteende en bedrijfsmatige uitstraling. Met de sloop van de bedrijfsbebouwing en het wegnemen van de versteende en bedrijfsmatige uitstraling is sprake van een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Wat betreft de architectuur en maatvoering wordt aansluiting gezocht bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Met de realisatie van het groen (specifiek langs de Witboomstraat), en de tuinen bij de woningen is sprake van aanzienlijke vergroening van het gebied en het straatbeeld. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen.

Voor deze ontwikkeling is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Het onderzoek dient uit een proefsleuvenonderzoek te bestaan waar dan ca. 8 tot 10% van het gehele plangebied middels proefsleuven onderzocht moet worden. Voor de in het plangebied aanwezige bebouwing geldt dat deze voorafgaand aan het archeologisch onderzoek slechts bovengronds mag worden gesloopt.

Ondergrondse sloop vindt voorafgaand aan het onderzoek slechts plaats voor zover noodzakelijk om het archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren en dient onder archeologische begeleiding te gebeuren. De exacte invulling hiervan dient in afstemming tussen uitvoerder van het onderzoek, initiatiefnemer en aannemer van de sloopwerkzaamheden te worden bepaald.

Voor een vervolgonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden, welke vervolgens door de gemeente Altena getoetst dient te worden. In dit PvE wordt zowel het proefsleuvenonderzoek als de archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop opgenomen. De overeengekomen werkwijze met betrekking tot de ondergrondse sloop wordt in het PvE beschreven.

Het onderzoek d.m.v. proefsleuven moet uitgevoerd zijn voordat men de omgevingsvergunning gaat aanvragen. Afhankelijk van de resultaten kan namelijk een opgraving volgen. Alleen onderzoeken die de laatste stap in de archeologische monumentenzorg betreffen (een opgraving) kunnen gedekt worden door te vergunnen onder archeologische voorwaarden. Als dit ingewikkeld wordt i.v.m. slopen, dan graag een overleg inplannen waarbij we gezamenlijk naar de mogelijkheden kijken om e.e.a. praktisch in te steken.

4.6 Waterparagraaf

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van waterkeringen en de beheerder van zuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheer zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. Beschermen tegen overstromingen.
2. Water eerlijk verdelen.
3. Voorbereiden op extreem weer.
4. Schoon water.
5. Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.
6. Zwemwater.
7. Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit.
8. Toewerken naar circulariteit.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden. Voor een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en/of -afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (december 2017)

Op 19 december 2017 is de Beleidsvisie riolering en water Altena vastgesteld door de gemeenteraden van Aalburg, Werkendam en Woudrichem (nu gemeente Altena). De belangrijkste aspecten uit het gemeentelijk rioleringsbeleid zijn:

- Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen
De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd
- Hemelwater bij nieuwbouw
De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan.
- Dimensionering nieuwbouwlocaties
Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65%

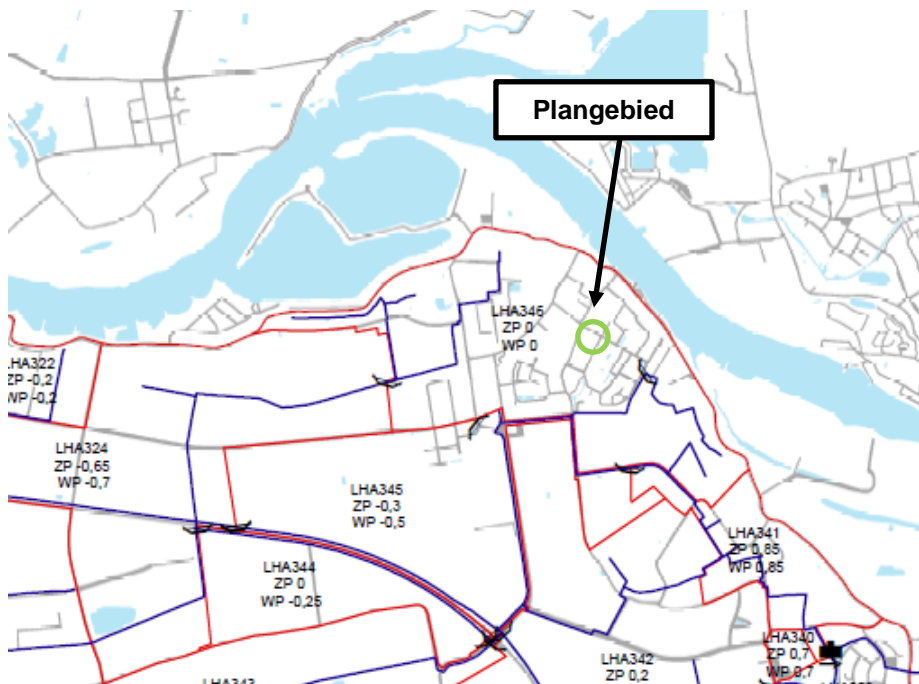
voor percelen tot 600 m² gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m², dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak gehanteerd.

Watergangen

Aan de noordwestzijde van het plangebied is een C-watergang (149950) gelegen. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de watergang. Het aanvragen van een watervergunning dan wel indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Afbeelding 15: Uitsnede Legger wateren (bestaande situatie)



Afbeelding 16: Uitsnede peilgebiedenkaart

Grondwater en kwel

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied LHA2346. In het plangebied heerst een vast peil van 0,20 m + NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter t.o.v. het zomerpeil, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter t.o.v. het zomerpeil en voor nieuwbouw een drooglegging van 1,3 meter t.o.v. het zomerpeil. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. De minimale drooglegging wordt bepaald door de benodigde ontwateringsdiepte en de opbolling tussen de ontwateringsmiddelen (o.a. sloten). De opbolling hangt af van de afstand tussen ontwateringsmiddelen en de karakteristieken van deze ontwateringsmiddelen, van de doorlatendheid van de grond boven en onder de ontwateringsmiddelen en van de af te voeren waterschijf. Naast voldoende drooglegging dienen bij het bepalen van de maaiveldhoogtes zowel de percelen binnen het plangebied als de omgeving te worden meegenomen, zodat er geen (grond)wateroverlast bij omliggende percelen wordt veroorzaakt.

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is, heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut.

Tabel 7: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Bedrijfsgebouwen	4.000 m ²
Terreinverharding	765 m ²
Totaal bestaande situatie	4.765 m²
Nieuwe situatie	
Appartementengebouw	300 m ²
Twee-onder-een-kapwoningen	350 m ²
Erfverharding percelen twee-onder-een-kapwoningen (80% van ca. 1200 m ² – 350 m ²)	680 m ²
Patiowoningen (incl. aanbouwen)	590 m ²
Erfverharding percelen patiowoningen (90% van ca. 1200 m ² – 590 m ²)	488 m ²
Parkeerplaatsen	450 m ²
Weg + overige terreinverharding	725 m ²
Totaal nieuwe situatie	3.583 m²
Verskil	Afname: 1.182 m²

Het plan resulteert in een afname aan verharding, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

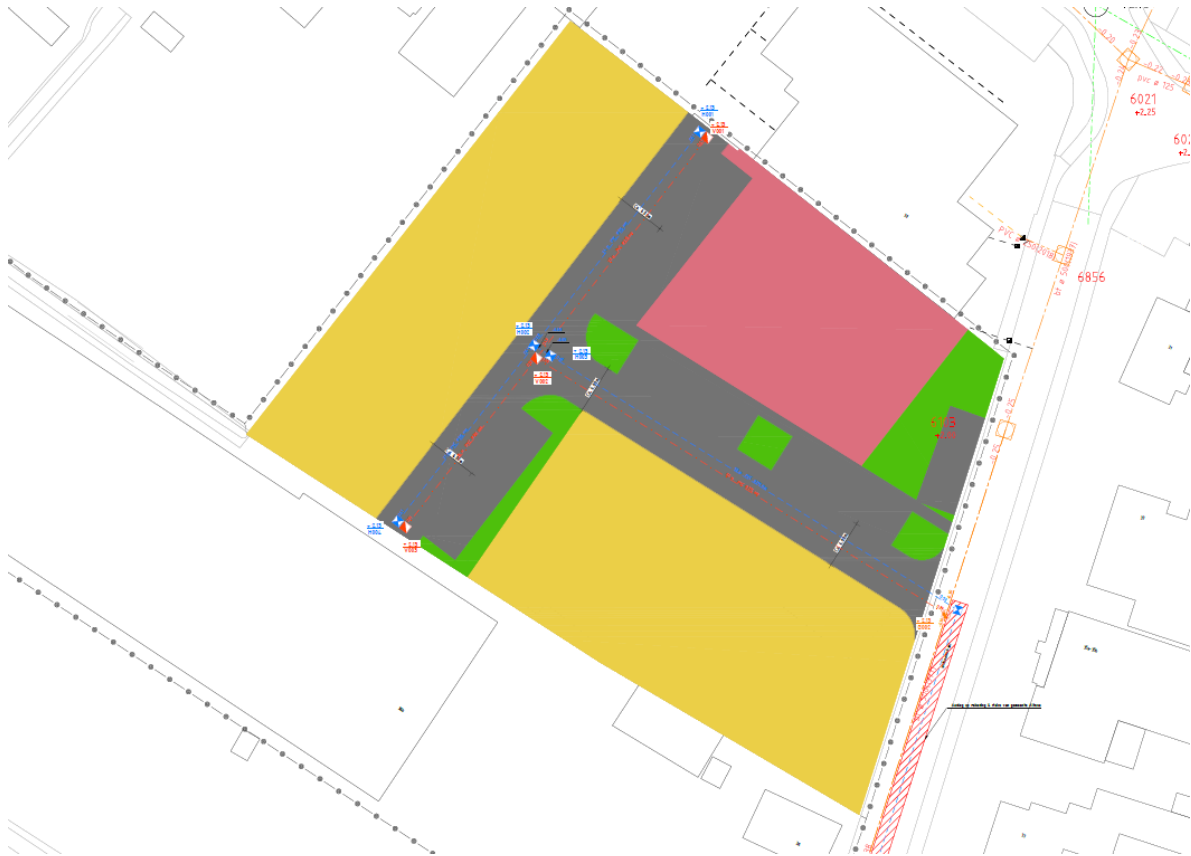
Conform de beleidsvisie Riolering en Water, Bouwbesluit en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;

- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen en het Besluit huishoudens per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk door het waterschap mogelijk blijven.

In het plangebied wordt een gescheiden rioelstelsel aangelegd waarbij het DWA-riool (vuilwater) en HWA-riool (hemelwater) beiden worden aangesloten op het rioelstelsel in de Witboomstraat. Door de gemeente Altena zal in de Witboomstraat een gescheiden rioelstelsel worden aangelegd. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Altena. In het plangebied ligt geen rioelwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Door Adcim B.V. is een rioelplan opgesteld. Het rioelplan is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.



Afbeelding 17: Rioolplan (uitvergroot in de bijlage)

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen nabij een primaire en/of een regionale waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.7 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

4.7.1 Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande werkzaamheden op eventueel aanwezige flora en fauna- en natuurwaarden in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage. De resultaten van deze ecologische quickscan zijn:

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

4.7.2 Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 3,8 km ligt het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem'. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant of de Groenblauwe mantel. Op een afstand van circa 360 meter ligt het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van circa 350 meter ligt de Groenblauwe mantel. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking (o.a. geluid, licht of betreding) een toetsingskader

biedt. Gezien de afstand tussen de planlocatie en het Natuurnetwerk Brabant zijn effecten wegens de beoogde ruimtelijke ingreep op het Natuurnetwerk Brabant op voorhand uitgesloten.



Afbeelding 18: Plangebied in relatie tot Natura-2000-gebieden



Afbeelding 19: Plangebied in relatie tot NNB-gebieden

4.7.3 Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

Gezien er sprake is van een grote afstand (3,8 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en in de gebruiksfase sprake is van een afname in stikstofemissie wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 8: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2021) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 14,8 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 15,7 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,8 µg PM^{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het Besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten bevinden (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes en Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Beleidsvisie externe veiligheid 2017

In samenwerking met de voormalige gemeenten Aalburg en Werkendam heeft de voormalige gemeente Woudrichem de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld (19 december 2017 vastgesteld). In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals woningen. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. In de directe nabijheid van risicobronnen zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Vestiging van risicobronnen is alleen toegestaan op veilige locaties. In de Beleidsvisie externe veiligheid zijn kaders gesteld waar bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier mee dient te worden omgegaan.

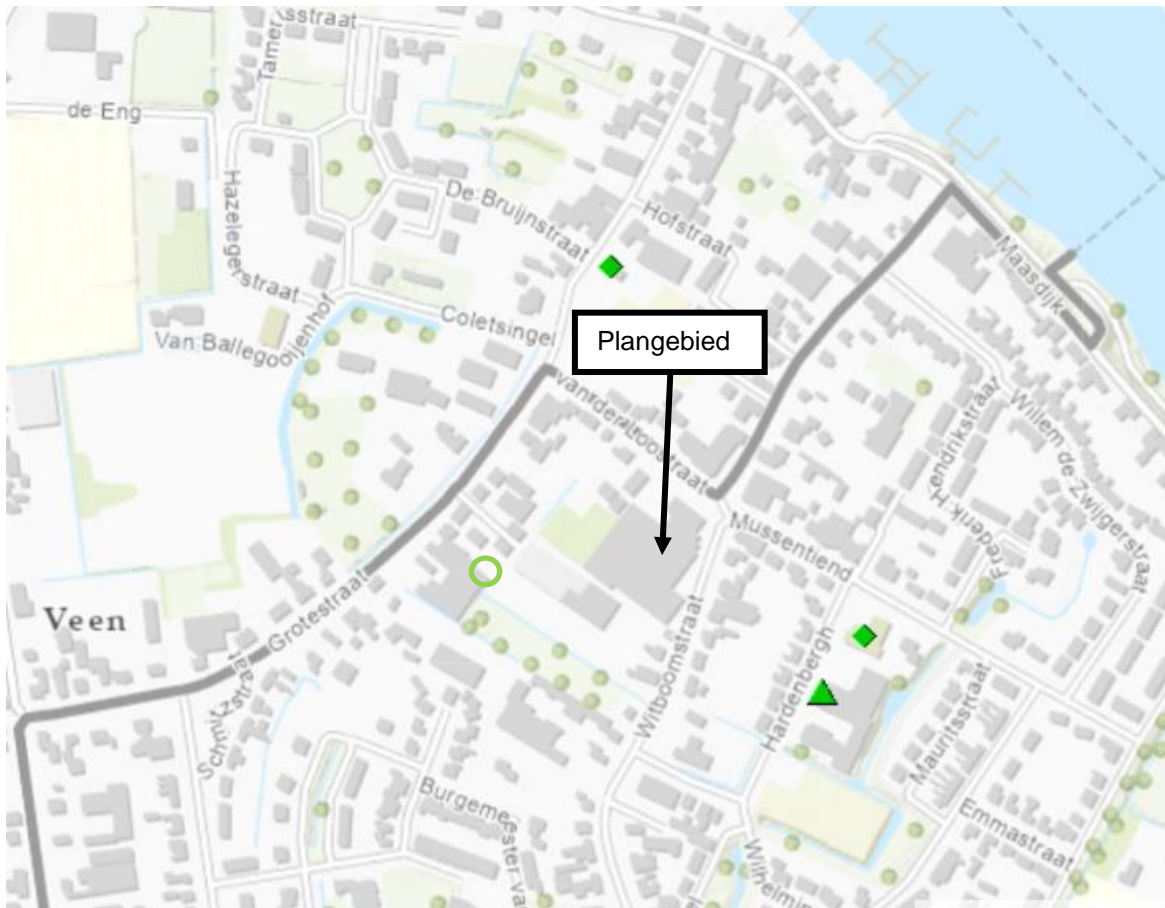
Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

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



Afbeelding 20: Uitsnede risicokaart

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Beoordeling Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De Signaleringskaart Externe Veiligheid toont aan dat het plangebied buiten het invloedsgebied van bronnen ligt. Voor het aspect externe veiligheid kan het Standaardadvies 2020 worden gehanteerd, dat onze sector voor uw gemeente heeft opgesteld. Er is geen verantwoording voor het groepsrisico van toepassing.

4.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.11 Brandveiligheid

Beleidskader

Het plan is beoordeeld door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Het plan is beoordeeld aan de hand van de volgende toetsingskaders:

- Signaleringskaart Externe Veiligheid;
- Afdeling 6.7 en 6.8 van het Bouwbesluit 2012;
- Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid uitgave 2019, Brandweer Nederland;
- Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening, Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant-Noord en Brabant-Zuidoost, hierna te noemen Beleidsregels.
- Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant.

Het plan is beoordeeld op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer.

Externe veiligheid

De Signaleringskaart Externe Veiligheid toont aan dat het plangebied buiten het invloedsgebied van bronnen ligt. Voor het aspect externe veiligheid kan het Standaardadvies 2020 worden gehanteerd, dat onze sector voor uw gemeente heeft opgesteld. Er is geen verantwoording voor het groepsrisico van toepassing.

Bereikbaarheid

Voor een goede bereikbaarheid dienen de aanrijdroutes naar een plangebied en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen te voldoen aan de minimaal benodigde afmetingen en de te dragen gewichten, aslasten en stempeldruk.

	Aanrijdroute	Opstelplaats tankautospuiter	Opstelplaats redvoertuig
Vrije hoogte	4,20 meter	4,20 meter	4,20 meter
Vrije breedte	3,50 meter	-	-
Binnenbochtstraal	5,50 meter	-	-
Buitenbochtstraal	10,00 meter	-	-
Breedte verharding	3,25 meter	4,50 meter	5,00 meter
Lengte verharding	-	10,00 meter	10,00 meter
Asbelasting	11,5 ton	11,5 ton	11,5 ton
Totaalgewicht	30 ton	15 ton	25 ton
Stempeldruk	-	-	50 ton/m ²

Voor een doodlopende weg langer dan 40 meter zonder verdere vertakkingen en voorzien van een keerlus aan het eind, geldt een minimale wegbreedte van 4,5 meter. Indien er geen keerlus is voorzien geldt een minimale wegbreedte van 5,0 meter, zodat achteruit rijden mogelijk is. Het plangebied is slechts te benaderen langs één aanrijdroute via de Witboomstraat. Voor een goede bereikbaarheid van het plangebied dient de minimale wegbreedte 5,0 meter te bedragen of dient de doodlopende weg aan het einde te worden voorzien van een keerlus.

Bluswatervoorziening

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bluswatervoorzieningen aanwezig:

1. In de Witboomstraat ligt in het openbaar gebied ter hoogte van huisnummer 21 een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³/uur. De afstand tussen de ondergrondse brandkraan en het plangebied is ca. 95 meter, gemeten over de openbare weg.
2. Aan de Maasdijk ligt een open water (Afgedamde Maas) met een capaciteit van 120 m³/uur. De afstand tussen de bovengrondse brandkraan en het plangebied is ca. 623 meter, gemeten over de openbare weg.

Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat met de aanwezige bluswatervoorzieningen wordt voorzien in de behoefte aan bluswater binnen de gestelde afstanden, zoals is beschreven in de Beleidsregels.

Opkomsttijd brandweer

Globaal is de opkomsttijd de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaatse is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit en beleidsdocument is voor alle bouwtypen bepaald wat de maximale opkomsttijd is.

Er is sprake van nieuw te bouwen woonfuncties, die worden gebouwd onder de werking van het Bouwbesluit 2012. Hiervoor geldt een opkomsttijd van maximaal 12 minuten.

Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Giessen niet binnen de geldende opkomsttijd ter plaatse kan zijn. Geadviseerd wordt om na te denken over het treffen van aanvullende voorzieningen en/of het nemen van aanvullende maatregelen, die de mate van brandveiligheid vergroten.

Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit 2012 moeten de woonfuncties worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555. Geadviseerd wordt om de omvang van de bewaking door de rookmelders conform NEN 2555 uit te breiden ten opzichte van de standaard bewaking als bedoeld in genoemd artikel van het Bouwbesluit 2012. Hiermee wordt brand eerder ontdekt en de mogelijkheden voor brandbestrijding en het veilig vluchten vergroot.

Conclusie

Indien de ontsluitingsweg in het plangebied een minimale wegbreedte van 5 meter heeft of de weg aan het einde wordt voorzien van een keerlus, voldoet het plan aan de Signaleringskaart Externe Veiligheid, Afdeling 6.7 en 6.8 van het Bouwbesluit 2012, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening (Beleidsregels), het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant.

4.12 Molenbiotoop

Beleidskader

Het plangebied valt binnen de vrijwaringszone van de molen 'De Hoop' (adres; Maasdijk 381 Veen). In het gebied rondom deze molens is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. In het kader van de bescherming van de windvang van de molen is in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop de hoop' opgenomen.

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 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 gevluucht + 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

De formule voor molen "De Hoop" luidt: H_x (m boven maaiveld bouwplan) = $X / 75 + 4,55 + (6,4-hb)$.

Onderzoek

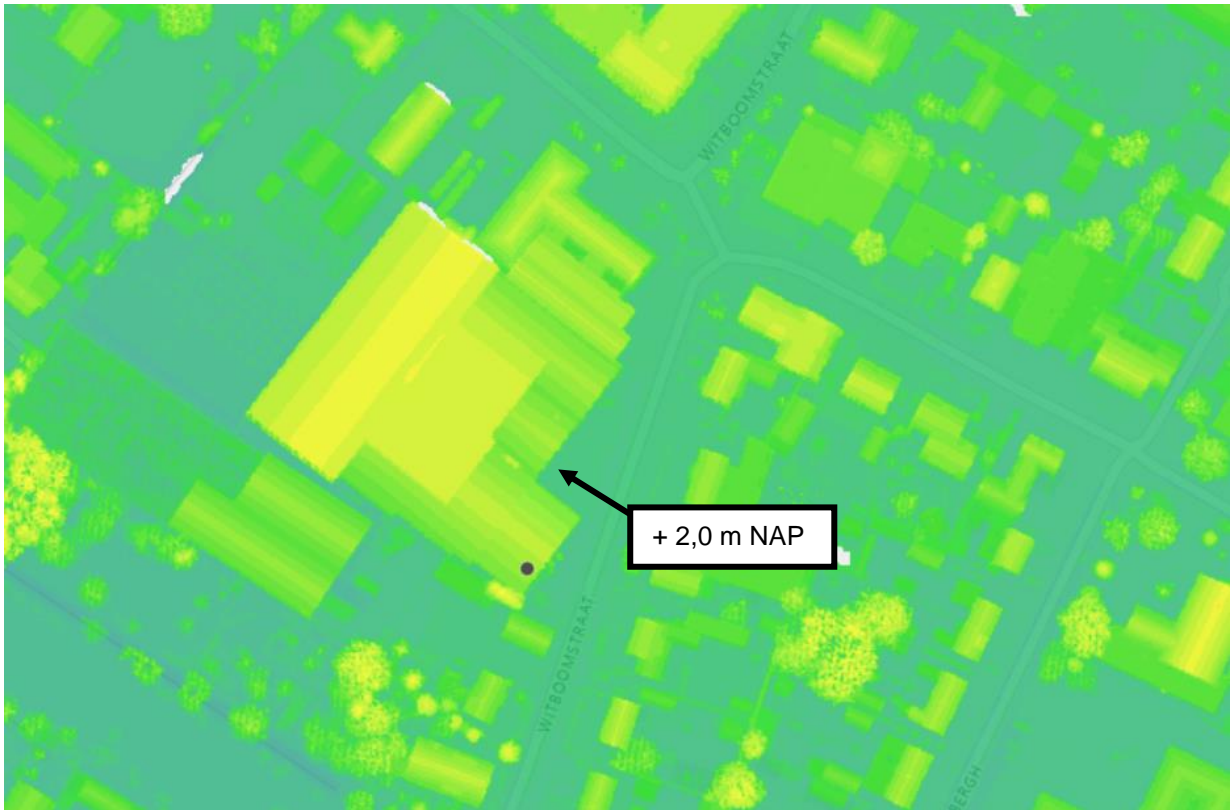
Het plangebied is gelegen op ca. 470 meter van het middelpunt van de molen 'De Hoop'. Het maaiveld in het plangebied ligt op 2,0 meter t.o.v. NAP.

De maximale toegelaten bouwhoogte = $470 \text{ meter} / 75 = 6,27 \text{ meter} + 4,55 \text{ meter} + (6,4 \text{ meter} - 2 \text{ meter t.o.v. NAP} - 4,4 \text{ meter}) = 15,2 \text{ meter}$ toegelaten bouwhoogte.

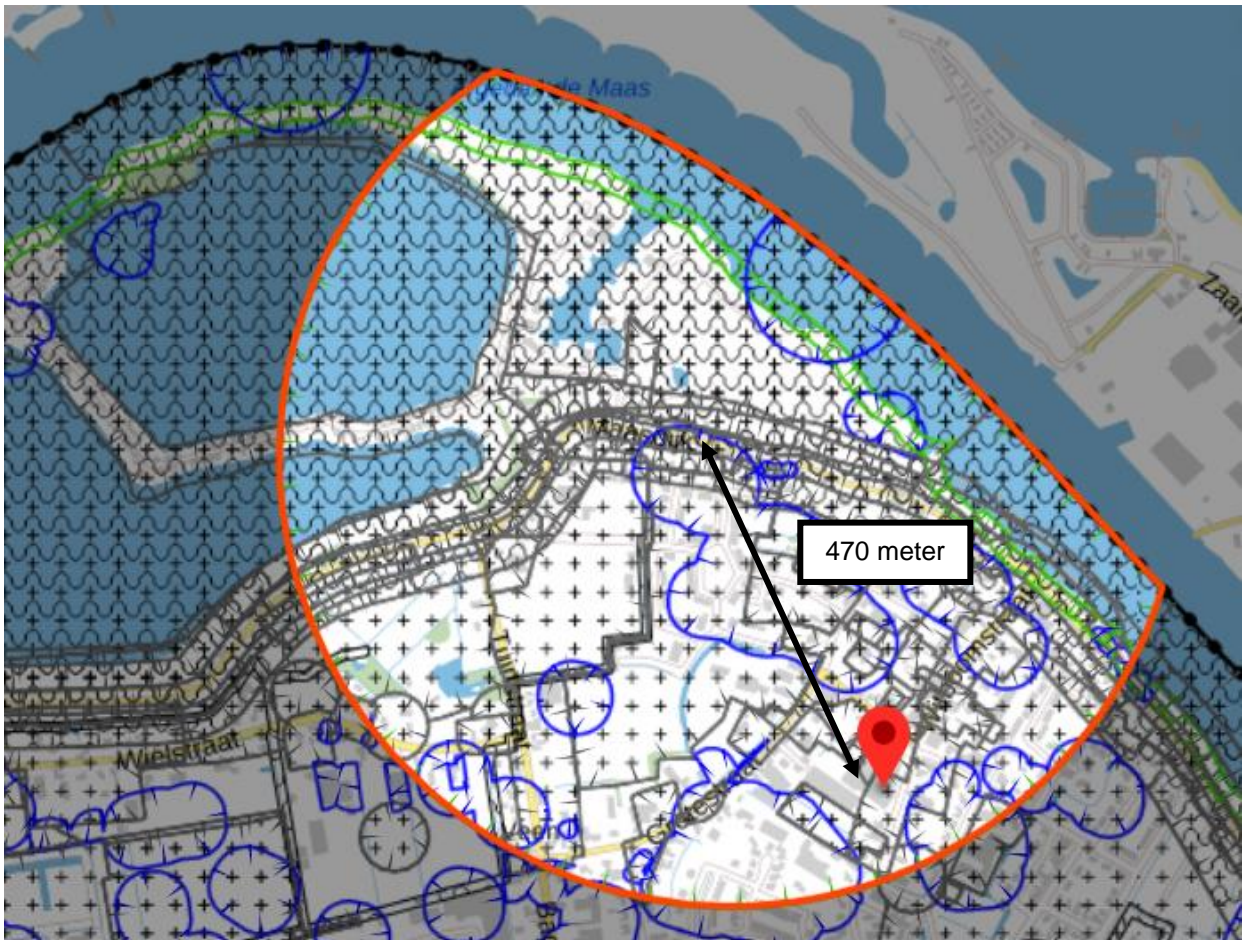
Voor de grondgebonden woningen is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte maximaal 6 meter en 11 meter mag bedragen. Voor het appartementengebouw geldt een maximale bouw- en goothoogte van 12 meter. In dit bestemmingsplan wordt ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat dit plan niet leidt tot een beperking van de windvang van molen 'De Hoop'.

Conclusie

Het plan leidt niet tot een beperking van de windvang van de molen 'De Hoop'.



Afbeelding 21: Hoogte van het maaiveld ter hoogte van het bouwplan ten opzichte van NAP (Bron: AHN).



Afbeelding 22: Molenbiotoop 'De Hoop'

5. Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kern Veen: Witboomstraat 34' bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Veen: Witboomstraat 34' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Kern Veen: Witboomstraat 34' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplannen 'Veen' (2002), 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' (2017) en Paraplubestemmingsplan wonen (2019). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Woongebied

Het plangebied is volledig bestemd als 'Woongebied'. Binnen de bestemming 'Woongebied' worden bouwvlakken opgenomen. De woningen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. Ter plaatse van het bouwvlak met de bouwaanduiding 'gestapeld' mag een appartementengebouw worden gerealiseerd. Om aan te sluiten bij de omgeving wordt de bovenste bouwlaag van het appartementengebouw voorzien van een schilddak of gelijkwaardige dakconstructie. Dit is juridisch-planologisch vastgelegd middels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schilddak'. Tenslotte zijn middels de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte; maximum goothoogte' en 'maximum aantal wooneenheden' de maximale bouw- en goothoogten van de woningen en het maximaal aantal wooneenheden per bouwvlak vastgelegd.

Waarde – Archeologie 2a en 2b

De voor 'Waarde - Archeologie 2a en 2b' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van gronden.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'gestapeld';
- Bouwaanduiding 'twee-aaneen';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schilddak';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- Functieaanduiding 'ontsluiting';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – groene erfafscheiding';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwde kom';
- Maatvoeringsaanduiding: maximum aantal wooneenheden: 6, 7 en 10;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bouwhoogte: 9 m, maximum goothoogte: 4 m (grondgebonden woningen aan de noordwestzijde van het plangebied);
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bouwhoogte: 11 m, maximum goothoogte: 6 m (grondgebonden woningen aan de zuidoostzijde van het plangebied);
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bouwhoogte: 12 m, maximum goothoogte: 12 m (appartementengebouw).

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer dan wel de ontwikkelaar komt.

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

7.1 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Altena bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. Er zijn drie vooroverlegreacties ingediend (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Waterschap Rivierenland en de provincie Noord-Brabant). De vooroverlegreacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in een Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg. De Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg is toegevoegd in de bijlage.

De vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan:

- Regels en verbeelding: Bestemming Waarde – Archeologie 3a is toegevoegd conform paraplubestemmingsplan Archeologie (ontwerp);
- Regels en verbeelding: Opnemen binnen Artikel 3 Woongebied: functieaanduiding ‘ontsluiting’ (os);
- Regels en verbeelding: Opnemen binnen artikel 3 Woongebied: voorwaardelijke verplichting ‘groene erfafscheidingen’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – groene erfafscheiding’;
- Regels: Opnemen binnen Artikel 3 Woongebied: eisen met betrekking tot parkeren op eigen terrein geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen.

7.2 Inspraak

Gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken vanaf 8 juli 2022 tot en met 28 juli 2022 ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is samengevat en van een antwoord voorzien in een Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg. De Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg is toegevoegd in de bijlage.

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen van de toelichting, regels en verbeelding. Het bedrijfsp perceel Witboomstraat 36 en 36b is toegevoegd aan de lijst omliggende bedrijvigheid in hoofdstuk 4.3 Bedrijven en milieuzonering. Binnen de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting en een specifieke bouwaanduiding opgenomen dat de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend is toegestaan indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning(en) of zodra de huidige bedrijfsbestemming op het perceel Witboomstraat 36-36b wordt verwijderd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 24 november 2022 tot en met 5 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen en is er één vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio ingediend. De zienswijzen en de vooroverlegreactie zijn inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien in een 'Nota van Zienswijzen'. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen (inclusief ambtshalve wijzigingen) in het bestemmingsplan aangebracht:

1. Toelichting: Tekstuele aanpassingen paragraaf 4.3 Bedrijven en Milieuzonering.
2. Toelichting: Tekstuele aanpassingen paragraaf 4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden. Toevoegen van: "Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2a en 2b' voor het plangebied opgenomen om uitvoering van het benodigde archeologische onderzoek ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen waarborgen. Het proefsleuvenonderzoek kan plaatsvinden wanneer bebouwing gesloopt is en het terrein geschikt is voor vervolgonderzoek." Het PvE vormt de basis voor dit nog uit te voeren proefsleuvenonderzoek.
3. Regels: Aanpassen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2a en Waarde-Archeologie 2b';
4. Verbeelding: Aanpassen bouwvlak met bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Minimale afstand tot perceelsgrens naastgelegen bedrijf (kwekerij) is 10 meter.
5. Verbeelding: Aanpassen bouwvlak met bouwaanduiding 'gestapeld' Terugleggen van het bouwvlak ter plaatse van de perceelsgrens met Witboomstraat 32, Veen.
6. Verbeelding: Aanpassen van de bouwaanduiding [sba-1] Deze beperkt zich tot de één woning (hoekpatio) ten westen van het plangebied.

7.4 Omgevingsdialoog

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een woningbouwontwikkeling te informeren. De ontwikkelaar heeft er voor gekozen om in een vroeg stadium de naaste burens te informeren over het plan. Op 14 juni 2022 is een inloopavond georganiseerd voor de directe omwonenden.

Over het algemeen is het plan als een zeer positieve ontwikkeling ontvangen. Omwonenden zijn blij dat het bedrijf verwijderd wordt en dat er een woningbouwplan voor terug gerealiseerd wordt. Eén van de direct omwonende heeft verzocht rekening te houden met zijn belangen (een groene erfafscheiding, geen ramen met zicht op zijn perceel en geen hoogteverschil met zijn perceel). Het plan is niet gewijzigd n.a.v. de inloopavond. De bovenstaande zaken worden nader onderzocht in civieltechnische uitwerking van het plan.