

Toelichting bestemmingsplan

‘Wijk en Aalburg, Vlasakker 2’



Toelichting bestemmingsplan

‘Wijk en Aalburg, Vlasakker 2’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1959.WijBP104VlasakWij2-VG01

Datum:

08-12-2025

Status

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Opzet van de toelichting	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.2 Huidig gebruik	5
2.2 Toekomstige situatie	7
2.2.1 Planbeschrijving	7
2.2.2 Verkeer en parkeren	9
2.2.3 Duurzaamheid	10
3 BELEIDSKADER	11
3.1 Europees en rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale omgevingsvisie	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	13
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 maart 2020)	13
3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena	15
3.2.4 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena	15
3.2.5 Brabantse Agenda Wonen (2019)	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Woonvisie 2021-2025	19
3.3.2 Bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg'	19
3.4 Conclusie	21
4 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	22
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	22
4.2 Geluid	23
4.3 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4 Bodem	26
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
4.6 Waterparagraaf	29
4.7 Ecologie	34
4.8 Stikstof	36
4.9 Luchtkwaliteit	38
4.10 Externe veiligheid	39
4.11 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)	41

4.12 Brandveiligheid	42
4.13 Bezonningsstudie	43
5 JURIDISCHE PLANOPZET	45
5.1 Algemeen.....	45
5.2 Systematiek van de regels	45
5.3 Bestemmingen.....	45
5.4 Aanduidingen.....	45
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.1 Exploitatie	46
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
7.1 Omgevingsdialoog.....	46
7.2 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	46
7.3 Inspraak	46
7.4 Zienswijzen	46

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekeningen / impressies	Kokon architectuur & stedenbouw	5167 Wijkerpoort Vlasakker	-
2	Parkeeronderzoek	Soab Wurx	27810	24-06-2024
3	Watertoets	Waterschap Rivierenland	20210713-9-27120	13-07-2021
4	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO-1720	30-08-2021
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2021/597/r	28-09-2021
6	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	21110	10-06-2021
7	Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg	Gemeente Altena	-	23-11-2023
8	Nota van zienswijzen	Gemeente Altena	-	-
9	Participatieverslag	-	-	08-12-2025

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aan Vlasakker 2 te Wijk en Aalburg is het appartementengebouw 'Wijkerpoort' gelegen. Het woongebouw 'Wijkerpoort' is gelegen in de rand van de wijk en kijkt uit over de Kerkverreweide. Het gebouw heeft 2 laagse vleugels in gele steen en een kopgebouw in de oksel van rode steen met drie lagen. Het plan is om het appartementengebouw op te toppen en hier 12-14 appartementen aan toe te voegen. Bouwtechnisch wordt onderzocht hoeveel appartementen mogelijk zijn, verder in het plan wordt uitgegaan van maximaal 14 appartementen. Het gebouw is esthetisch uitstekend te transformeren door er een laag aan toe te voegen. Dit kan als een kapvorm in zink uitgevoerd worden om aan te sluiten bij een vergelijkbaar gebouw aan de Kerkverreweide.

In Wijk en Aalburg en omgeving is er veel vraag naar kleinere woningen voor senioren, welke er maar weinig beschikbaar zijn. Hiermee stokt de doorstroming op de markt en worden ook andere huizen bezet gehouden voor andere doelgroepen als alleenstaanden, starters en gezinnen. Door het appartementengebouw op te toppen en 14 seniorenappartementen te realiseren wordt met een relatief kleine en goedkope ingreep voorzien in de grote vraag naar woningen voor senioren binnen de bebouwde ruimte.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' (vastgesteld op 27 maart 2018). Ter plaatse zijn een bouw- en goothoogte van maximaal 9 meter in de oksel en 6 meter op de vleugels toegestaan. Deze hoogte wordt met het onderhavige plan overschreden. In de bestaande situatie overschrijdt de kop van het gebouw de toegestane maximale hoogte reeds, waarmee er reeds sprake is van een ommissie. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan procedure doorlopen. De gemeente Altena heeft aangegeven in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanwijziging.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (indicatief weergegeven)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Vlasakker 2 te Wijk en Aalburg. Ten oosten is speeltuin Wijk gelegen. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door woonpercelen en ten westen ligt basisschool de

hoeksteen. Ten noorden ligt een open gebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als ABG00 – F - 2872.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg'

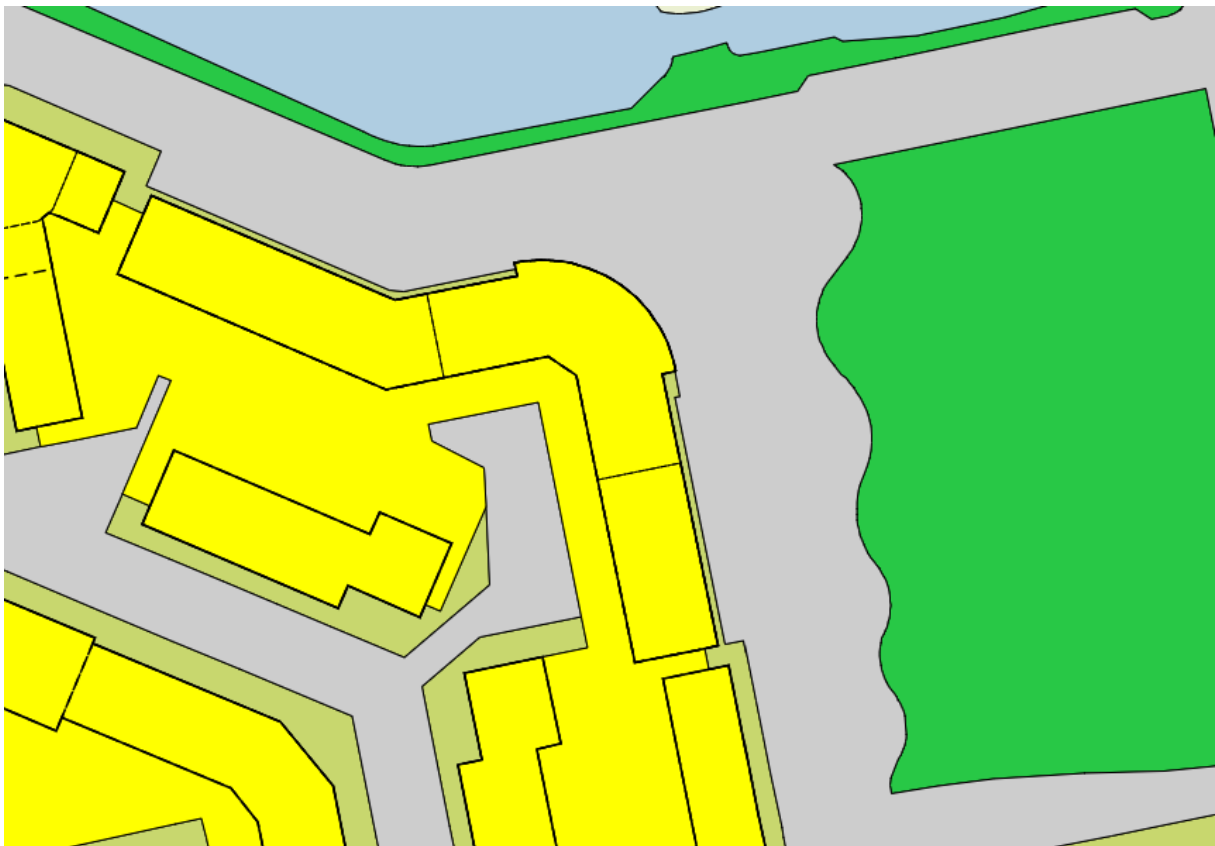
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' (vastgesteld op 27 maart 2018). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Wonen;
- Tuin;

Geen dubbelbestemmingen.

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: aaneengebouwd;
- Bouwaanduiding: gestapeld;
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 9 m;
maximum goothoogte: 9 m.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplankaart (plangebied indicatief weergegeven)

'Paraplubestemmingsplan wonen'

Het plangebied valt binnen de contouren van het 'Paraplubestemmingsplan wonen' (vastgesteld op 19 november 2019). De gemeente Altena wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. In de geldende bestemmingsplannen zijn verschillende begrippen met betrekking tot wonen opgenomen. Daaruit volgen ook ruime mogelijkheden voor woonvormen. Met dit parapluplan wordt een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot mogelijke woonvormen vastgesteld.

'Paraplubestemmingsplan Ontplobbare Oorlogsresten'

Als gevolg van de oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog zijn er in ons land niet tot ontploffing gekomen ontplofbare oorlogsresten (achtergelaten ontplofbare munitie en niet-gesprongen

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

Met het parapluplan kan sneller dan bij een integrale herziening van alle ruimtelijke plannen het geval is, het OO-beleid planologisch worden verankerd. Niet alleen worden alle ruimtelijke plannen binnen het plangebied van het parapluplan tegelijkertijd herzien, ook worden de ruimtelijke plannen alleen herzien ten aanzien van het aspect OO middels aanduidingen voor OO, zonder dat de onderliggende bestemmingen opnieuw moeten worden bestemd. Het plan betreft daardoor in feite een partiële herziening van de geldende ruimtelijke plannen. Een ander belangrijk voordeel van het parapluplan is dat binnen het plangebied een eenduidige regeling voor OO ontstaat.

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

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

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Aalburg werd voor het eerst vermeld in 889. Van een kerk werd voor het eerst melding gemaakt in 1010. Deze was aan Sint-Trudo gewijd en het patronaatsrecht berustte bij de Abdij van Sint-Truiden. Aalburg was een ambachtsheerlijkheid en aanvankelijk kleiner dan Wijk. Ook deze heerlijkheid kwam in 1724 in handen van Maarten Vlaardingerwoud. Deze bezat echter slechts de lagere jurisdictie. Tot de bouwwerken behoorden de Stenen Camer, een hoeve met een geschiedenis die terugging tot de 12e eeuw, en Kasteel Craeijenveld, dat in 1431 werd opgedragen aan de Graaf van Holland en door Jacob van Oudenhoven beschreven werd als: een schoon edelmans hujs of slot. Dit kasteel werd begin 19e eeuw afgebroken. Reeds in 1810 werden Wijk en Aalburg samengevoegd. De bebouwing kende in de periode 1850 – 1940 slechts een geringe uitbreiding die plaatsvond langs bestaande structuren. Oude buurtschappen rond Wijk en Aalburg: Perzik, Spijk, Rivel, Korvert, Hakkeveld en Biesheuvel zijn nooit tot zelfstandige nederzettingen uitgegroeid. Alleen de namen van delen in de gemeente Aalburg duiden nog op hun vroegere aanwezigheid. De bebouwing vormt inmiddels een geheel met die van Wijk en Aalburg. Na 1940 heeft de bebouwing zich verdicht. Dit is met name tussen de oude structuren gebeurd, van de dijk af. Hierdoor is het langgerekte karakter van het dorp verloren gegaan.

De ruimtelijk karakteristiek van Wijk en Aalburg wordt bepaald door het langgerekte 'oude dorp' op de oeverwal langs de Bergse Maas en een aantal 'entrees' die het dorp vanuit het westen ontsluiten. Aan de noordzijde ligt het dorp Veen, dat via de Maasdijk en een aantal kleinere wegen met Wijk en Aalburg verbonden is. Na de WOII het oude langgerekte maasdorp naar het westen uitgebreid. Het oude dorp ligt hierdoor als het ware verstopt achter de latere uitbreidingen. Uitbreidingen hebben plaatsgevonden aan en tussen de belangrijkste invalswegen, de Wijksestraat, de Veldstraat (in het verlengde van de Bergstraat) en de Polstraat. Er zit een duidelijk verschil tussen de bebouwingsdichtheid in het oude deel van Wijk en Aalburg en de gebieden die pas na WOII tot ontwikkeling zijn gekomen. Het oude deel bestaat overwegend uit open tot zeer open bebouwing, de nieuwere delen van na de tweede wereldoorlog kennen een aanmerkelijk grotere bebouwingsdichtheid. Langs de rand is sprake van een open typologie. Meer naar binnen is sprake van een half-open typologie langs diverse woonstraten met een enigszins doorgaand karakter, terwijl aan de 'kleine' woonstraten hoofdzakelijk gesloten bebouwing voorkomt. Duidelijk is dat de relatief hoge bebouwingsdichtheid in het dorp van na de tweede wereldoorlog vooral is ingegeven door economische - en volkshuisvestingsmotieven. De diverse gebieden in het dorp onderscheiden zich doordat de bebouwing qua leeftijd, verschijningsvorm en typologie in het ene gebied zich onderscheidt van de bebouwing in het andere gebied. Met name binnen de gebieden die na de tweede wereldoorlog ontwikkeld zijn, is het echter moeilijk om aan de hand van de bebouwing te kunnen zeggen waar men zich bevindt. Binnen deze gebieden heeft de bebouwing overwegend dezelfde verschijningsvorm.

2.2.2 Huidig gebruik

De locatie Vlasakker 2 te Wijk en Aalburg betreft een appartementengebouw 'Wijkerpoort'. De huidige eigenaar heeft het gebouw in 2013 van een woningbouwvereniging overgenomen en exploiteert het sindsdien in de verhuur. Het zijn hoofdzakelijk senioren die een woning huren in het appartementengebouw.



Afbeelding 3: Vooraanzicht bestaande gebouw



Afbeelding 4: Impressie huidige situatie (2)



Afbeelding 5: Impressie huidige situatie (3)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Het plan is om het appartementengebouw 'Wijkerpoort' op te toppen en 14 appartementen toe te voegen. De bouw- en goothoogte worden ten behoeve hiervan verhoogt naar 12 meter op het centrale deel en 9 meter op de vleugels, waarmee over het gehele gebouw de bouw- en goothoogte 3 meter extra hoog worden.

Beeldkwaliteit

Om de nieuwbouw optimaal in te passen in de bestaande architectuur van de wijk rond Wijkerpoort, is een analyse gemaakt van de bouwstijlen in de directe omgeving. De wijk waar de Wijkerpoort onderdeel van uitmaakt is een typische jaren 90 wijk zoals we die in heel Nederland aantreffen. Afwisselend woningen met en kap en panden met een plat dak. Het gevelmetselwerk is gevarieerd en heeft meestal kwaliteit. Ook de architectuur is meer dan gemiddeld. Niet overal even geslaagd, maar er is wel aandacht aan besteed. Het woongebouw Wijkerpoort is gelegen in de rand van de wijk en kijkt uit over de Kerkverreweide. Het gebouw is esthetisch uitstekend te transformeren door er een laag aan toe te voegen. Dit kan als een kapvorm in zink uitgevoerd worden om aan te sluiten bij een vergelijkbaar gebouw aan de Kerkverreweide.

Mariënkroon dat verderop langs de Kerkverreweide is gesitueerd, heeft 3 en 4 lagen als hoogte. Met nog een flauwe kap op het gedeelte met 4 lagen. Daarnaast eindigt het gebouw op de hoek van de Vroonhoeve en de Kerkverreweide ook met 3 lagen. Het is goed haalbaar om het gebouw Wijkerpoort ook te laten groeien naar 3 en 4 lagen. Dit kan door qua architectuur te kiezen voor een zinken kap. Dit materiaal kleurt mooi bij het gele en rode metselwerk en maakt het gebouw meer af. Nu voelt het als een gebouw dat niet helemaal tot zijn recht kan komen. De optopping kan dit verhelpen. Stedenbouwkundig is het goed verdedigbaar dat gebouwen die uitkijken op het groengebied wat betreft hoogte steviger vanuit het stedelijk weefsel naar voren komen.

De nieuwe kapvormen geven het gebouw een echt dak. Het nieuwe platte dak biedt daarnaast de mogelijkheid om er een groen dak van te maken en zonnepanelen toe te passen. In het dak zijn gaten gemaakt voor de buitenruimte en galerij. De omvang van deze gaten is zo dat het dak als hoofdvorm behouden blijft. De ramen kunnen in de vorm van dakkapellen opgenomen worden in het totaal. De optopping is een doorzetting van de bestaande constructie. De galerij van de optopping wordt zo vormgegeven dat hij in het dak wegvalt. Ter plekke van de voordeuren beschermt een glazen plaat tegen regen, verder is de galerij naar boven toe open zodat eventuele rook bij brand kan ontsnappen. Het hoger gelegen deel van de optopping wordt zodanig ontworpen dat er naast twee seniorenappartementen ook een samenkomstruimte ontstaat. Hoe deze wordt ingevuld kan met de huidige en toekomstige bewoners worden afgestemd. De centrale positie van de ruimte maakt het een ideale plek om samen te komen en op deze manier vereenzaming tegen te gaan.

Naar aanleiding van de participatie met de direct omwonenden is het plan geoptimaliseerd (zie in de bijlage het participatieverslag). Om de omwonenden tegemoet te komen heeft de initiatiefnemer het ontwerp aangepast door de kapvorm aan de achterzijde door te trekken over de galerij. Daarmee de impact naar de achterzijde te verkleinen. De nieuwe impressies zijn onderstaand weergegeven.



Afbeelding 6: Impressie mogelijk nieuwe situatie



Afbeelding 7: Impressie mogelijk nieuwe situatie (2)



Afbeelding 8: Impressie mogelijk nieuwe situatie (3)



Afbeelding 9: Impressie van een referentieproject met kapvorm elders

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Vlasakker, Kerkverreweide en de Vroonhoeve. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het eventuele extra verkeer ten gevolge van de extra appartementen op te vangen. De wegen in de directe omgeving blijven onveranderd.

Parkeren

Parkeerbeleid gemeente Altena

De gemeente Altena heeft eigen Parkeerbeleid vastgesteld (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

Deze is voor de gehele gemeente Altena 'niet stedelijk', gebaseerd op de demografische kerncijfers per gemeente van het CBS.

Bandbreedte

De parkeerkerncijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. In Altena wordt het gemiddelde van de bandbreedte als standaard parkeernorm gehanteerd voor functies anders dan wonen. Voor wonen zijn specifieke parkeernormen vastgesteld. Voor de nieuwe seniorenwoningen dient de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning te worden aangehouden, dus totaal 21 parkeerplaatsen (14 appartementen). Omdat er geen nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, zal deze extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte moeten worden opgelost. Om te bepalen in hoeverre deze parkeerbehoefte kan worden opgevangen met bestaande parkeerplaatsen binnen acceptabele loopafstand is er een parkeeronderzoek uitgevoerd door Soab Wurx. Dit parkeeronderzoek is tot tweemaal toe uitgebreid en geoptimaliseerd om de zorgen van de omwonenden weg te nemen (naar aanleiding van de inspraakreacties en zienswijzen). Deze parkeeronderzoeken zijn toegevoegd in de bijlage van deze toelichting. Uit deze parkeeronderzoeken is gebleken dat het parkeren van het plan volledig kan worden opgevangen binnen de acceptabele loopafstanden.

Naar aanleiding van de participatie met de direct omwonenden is het plan geoptimaliseerd (zie in de bijlage het participatieverslag). Om de omwonenden tegemoet te komen hebben de gemeente en initiatiefnemer de handreiking gedaan om 3 extra parkeerplaatsen te realiseren aan de noordoostkant van het pand én een specifieke parkeerplaats voor de thuiszorg aan te wijzen. Op onderstaande afbeelding is de globale zone weergegeven waar 3 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Afbeelding 10: Weergave plek waar 3 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd

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. De optopping wordt gerealiseerd middels een licht bouwsysteem (vb: hout) en het dak wordt groen uitgevoerd met zonnepanelen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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 gebouw Wijkpoort is tot 2013 een appartementengebouw geweest welke in eigendom was van en geëxploiteerd werd door een woningbouwvereniging. In 2013 is het gebouw overgenomen door een particulier welke het sindsdien exploiteert in de verhuur. Het zijn hoofdzakelijk senioren die er een woning huren.

De provincie Noord-Brabant stelt tenminste eens per bestuursperiode een bevolkings- en woningbehoefteprognose op (Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2017, september 2017). Middels een model wordt naast de prognose van de toename van

de bevolking, een indicatie gegeven van de te realiseren toename van de gemeentelijke woningvoorraad op basis van de geprognoseerde huishoudensontwikkelingen. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is bepaald dat in de voormalige gemeente Aalburg behoefte is aan 760 woningen (2016 t/m 2025).

Verder is in regionaal verband een woonvisie opgesteld voor Werkendam, Woudrichem en Aalburg (december 2015). De regionale woonvisie dient als basis voor een regionale woonagenda en prestatieafspraken (huur) en heeft tot doel om een woonklimaat te realiseren dat past bij de woon- en leefambities in de regio. Deze afspraken worden periodiek gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg over de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. Basis hiervoor vormt de bevolkings- en woningbehoefte van de provincie alsmede de uitgangspunten van de woonvisie. Voor de woonvisie is gebruik gemaakt van een model waarmee de effectieve vraag kan worden bepaald.

In de gemeente Altena is behoefte aan meer woningen. 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. In de gemeente is sprake van een toenemende behoefte aan kleinere woningen voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en woningen voor de doelgroep 'ouderen'.

Het plan sluit naadloos aan bij bevolkings- en woonbehoefteprognose zoals die in de regionale Woonvisie zijn geschetst. Het plan voorziet in de nieuwbouw van 14 seniorenappartementen. De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen eenpersoons- huishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en ouderen.

Het plan speelt tevens in op de behoefte aan differentiatie onder ouderen in leefstijl en woonvoorkeuren. Het plan bedient de onderkant van de markt met de huurappartementen. 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 eengezinswoning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden. In Wijk en Aalburg is een project ten behoeve van grondgebonden seniorenwoningen in ontwikkeling aan de Bergstraat. Dit project voorziet in seniorenwoningen met een hogere prijsklasse, waardoor de concurrentie tussen beide nihil is. Verder zijn er in Wijk en Aalburg geen ontwikkelingen die inspelen op de woningbehoefte.

Het plan betreft huurappartementen die in de midden huur aangeboden worden. Er wordt lokaal gezocht naar huurder via een eigen wachtlijst. Sociale nood vanuit de kerk of voor lokale bewoners na scheiding geeft voorrang. Woningen die na een bepaalde periode niet via de lokale wachtlijst een weg vinden, worden pas dan aangeboden op Funda. Het doel is de lokale huurvraag tegemoet te komen. Vanuit de gemeente is naar voren gekomen dat er concrete vraag is naar huurappartementen.

Het plan sluit aan bij de vastgestelde woonvisie van de regio en de gemeente Altena (zie paragraaf 3.2.4 & 3.3.1)

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen (bestaand) stedelijk gebied.

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 een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen de kern binnen het stedelijk gebied van Wijk en Aalburg. Het betreffen appartementen op een bestaand appartementengebouw welke zullen aansluiten bij de directe omgeving qua architectuur en maatvoering (stedenbouwkundige en landschappelijke structuur). In het kader van de duurzaamheid worden de woningen gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het Bouwbesluit. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 maart 2020)

Naast één omgevingsvisie dient de provincie Noord-Brabant vanuit de Omgevingswet ook één 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. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is in november 2020 vastgesteld.

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.

Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

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:

- a. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- b. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

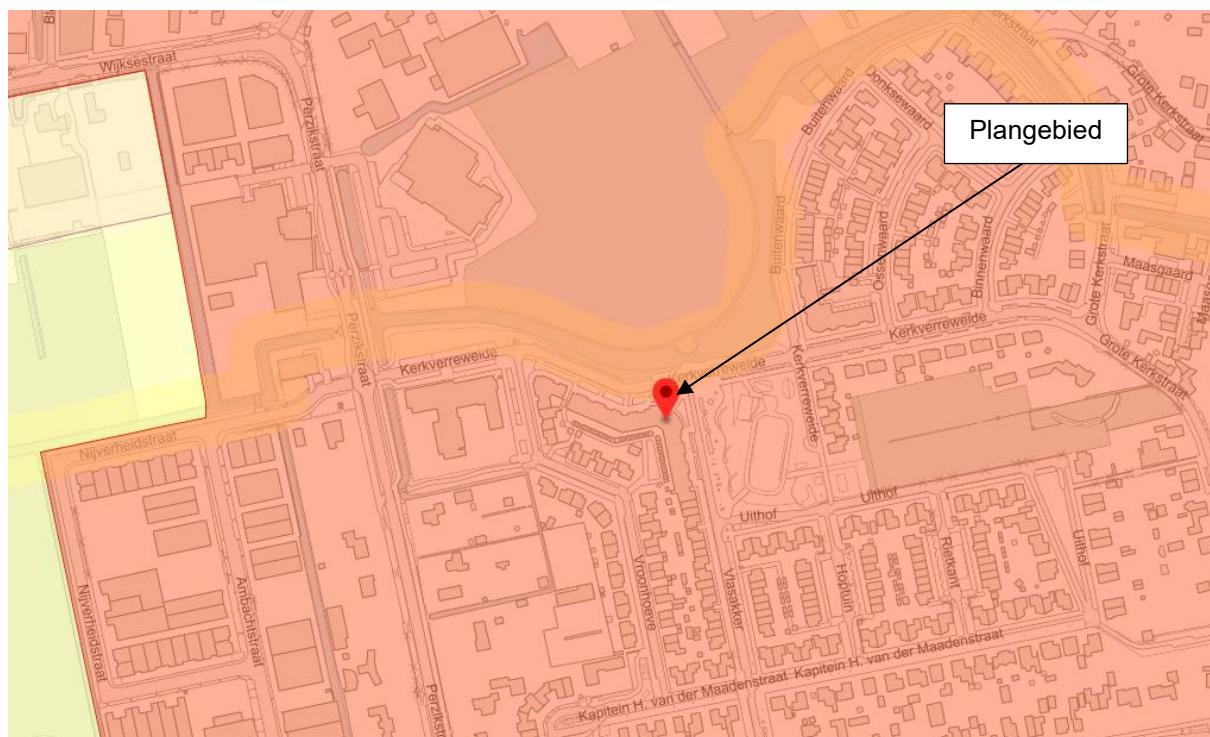
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

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

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. In de voormalige gemeente Aalburg is behoefte aan 760 woningen (2016 t/m 2025). 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 plan sluit naadloos aan bij de bevolkings- en woonbehoefteprognose zoals die in de regionale Woonvisie zijn geschetst. Het plan voorziet in de nieuwbouw van 14 appartementen. De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen eenpersoons- huishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen, maar voornamelijk senioren. Het plan speelt tevens in op de behoefte aan differentiatie onder ouderen in leefstijl en woon- voorkeuren. Het plan bedient deze onderkant van de markt met de huurappartementen. 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 eengezinswoning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden. Het plan betreft zeker regionaal gezien een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling met als doel te voorzien in de woningbehoefte en het dorpse karakter van Wijk en Aalburg zoveel mogelijk te behouden. Het plan wordt regionaal afgestemd.



Afbeelding 11: Bestaand stedelijk gebied (rood gekleurd)

Het plan betreft huurappartementen die in de midden huur aangeboden worden. Er wordt lokaal gezocht naar huurder via een eigen wachtlijst. Sociale nood vanuit de kerk of voor lokale bewoners na scheiding geeft voorrang. Woningen die na een bepaalde periode niet via de lokale wachtlijst een weg

vinden, worden pas dan aangeboden op Funda. Het doel is de lokale huurvraag tegemoet te komen. Vanuit de gemeente is naar voren gekomen dat er concrete vraag is naar huurappartementen.

Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied betreft in de huidige situatie een bestaand appartementengebouw 'Wijkerpoort'. Het plan sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied valt binnen (bestaand) stedelijk gebied. Binnen het (bestaand) stedelijk gebied is de gemeente vrij om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling (woningbouw). Wat betreft de appartementen wordt qua bouwvolume, architectuur en maatvoering aangesloten bij de bestaande bebouwing (stedenbouwkundige en landschappelijke structuur). Er is sprake van 'optopping' van een bestaand appartementengebouw dus er wordt geen extra verharding toegevoegd.

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.

In het Land van Heusden en Altena speelt een aantal belangrijke ruimtelijke vraagstukken. De Structuurvisie geeft een oplossingsrichting voor deze vraagstukken:

- Door middel van een regionale oplossing ruimte bieden voor eigen streekgebonden bedrijven. Accepteer dat grote en niet-streekgebonden bedrijven uitwijken naar de stedelijke regio's.
- Zorg dat bewoners uit de afzonderlijke kernen hun woonwensen kunnen realiseren en zorg dat de beschikbaarheid van voorzieningen daarop wordt afgestemd.
- Vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied met ruimte voor zowel vitale landbouw als recreatie.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen de kern van Wijk en Aalburg en kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van Wijk en Aalburg. Het plan speelt onder andere in op de behoefte aan kleinere woningen en woningen voor de doelgroep 'ouderen'. Het plan draagt bij aan het behoud van de voorzieningen ter plaatse. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.2.4 Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de woningcorporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woningstichting Land van Altena hebben ervoor gekozen om gezamenlijk een integrale woonvisie op te stellen voor de regio. De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena. De belangrijkste bouwsteen wordt gevormd door de bewoners van dit gebied. Het zijn mensen met een hoog arbeidsethos, een hoge betalingsmoraal, spaarzaamheid, gebondenheid aan de eigen gemeenschap/kern, ingetogen gedrag, lage verhuisdrang, gemeenschapszin, waardering voor traditie en vakmanschap, sterke drang tot vrijwilligerswerk, maar ook sociale controle en morele beoordeling. Dit biedt ingrediënten voor gemeenschapsvorming, die goed kan aansluiten op het proces van toenemende individuele verantwoordelijkheid in het domein van wonen, leven en zorg.

Er zijn 10 richtinggevende principes opgesteld voor de woonvisie van Land van Heusden en Altena. Deze 10 principes fungeren als richtlijnen voor het beleid en de uitvoering. Deze principes sluiten aan bij de lokale cultuur en de vraagstukken waar de regio zich de komende jaren voor gesteld ziet. Het plan sluit aan bij deze principes.



Afbeelding 12: Tien richtinggevende principes woonvisie Land van Heusden en Altena

Om de voorraad kwalitatief te laten aansluiten op de vraag beschikt het Land van Heusden en Altena over de volgende bouwstenen:

1. Mensen (menskracht, denkkraft, moraal)
2. Leefomgeving (natuur, historie, gemeenschap)
3. Woningen (voorraad, grond, plancapaciteit)
4. Communicatie en informatie
5. Investeringspotentieel (bewoners, bedrijven, corporaties, beleggers, overheid)

Mensen

In het Land van Heusden en Altena heeft men meer aandacht voor de gemeenschap, het geloof, het gezinsleven, ondernemerschap, het land en de ruimte. Dat maakt het Land van Heusden en Altena bijzonder en vormt voor vele inwoners en verhuizers, waaronder mensen die na de studietijd teruggekeerd zijn naar deze regio, een unique selling point. Dit is de identiteit van Land van Heusden en Altena.

Leefomgeving

Het Land van Heusden en Altena heeft het in zich om door de veelkleurigheid veel mogelijkheden te bieden aan mensen om zich thuis te voelen. Deze positie leidt ook tot een hoger niveau van samenredzaamheid. Men lost de vraagstukken graag zelf op, binnen de eigen gemeenschap. Dit sluit heel goed aan op de participatiesamenleving, mits daar voldoende ruimte voor wordt geboden. Het besef om deel uit te maken van het Land van Heusden en Altena is onder de inwoners nog niet zo sterk ontwikkeld. Wanneer de regio zich nadrukkelijker als interessante woon-, werk- en toeristische regio op de kaart gaat zetten, zal de beleving van een gezamenlijke identiteit verder toenemen.

Om die duidelijke en krachtige uitstraling naar buiten te behouden, wordt gestreefd de kwaliteiten van de regio te behouden en te versterken. Geen grootschalige uitbreiding, geen monotonie. Maar organische ontwikkeling, kleine aantallen, veel zelfbouw of samen met een groep, en veel differentiatie.

Woningen

Ondanks een overvloed aan ruimte, komen er onvoldoende woningen vrij. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat er onvoldoende doorstroming is in de regio. Dit heeft te maken met belemmeringen die institutioneel van aard zijn. Ouderen blijven veelal in hun grote woning wonen, omdat een kleinere woning duurder is dan hun huidige woning, als gevolg van huurharmonisatieprocessen. Dit levert financieel eerder nadelen dan voordelen op. De gemeente is van mening dat wanneer nieuwe woningen lager geprijsd worden en de oude woningen geharmoniseerd worden bij leegkomst, een beter rendement behaald kan worden en een positief doorstromingsresultaat zal ontstaan. Uiteraard is dit enkel mogelijk alleen wanneer ouderen te kennen geven graag door te willen stromen en dit past binnen de wettelijke mogelijkheden.

Communicatie en informatie

De oudere bevolking is zeer gehecht aan haar huidige woning, echter blijkt de woonbehoefte van de oudere bevolking steeds verder af te wijken van haar huidige woning. Om dit op te lossen is een goede communicatie met de (ouder wordende) bevolking essentieel. De gemeenten willen de bevolking bij het beleid betrekken en laten meedenken over de mogelijkheden om hun huis aan te passen, over locaties en nieuwe woonvormen.

Investeringspotentieel

Meerdere partijen zijn actief aan het investeren. De gemeenten zijn van mening dat, wanneer deze investeerders zich op elkaar aansluiten, dit voordelen kan hebben op de woningmarkt. In de gemeente Altena is behoefte aan meer woningen. 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. In de gemeente is sprake van een toenemende behoefte aan kleinere woningen, in de vorm van appartementen, voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en woningen voor de doelgroep 'ouderen'. Het plan sluit naadloos aan bij de bevolkings- en woonbehoefteprognose zoals die in de regionale Woonvisie zijn geschetst.

Het plan speelt tevens in op de behoefte aan differentiatie onder ouderen in leefstijl en woonvoorkeuren. Het plan bedient deze onderkant van de markt met de huurappartementen. Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de woningen vestigen laten in de meeste gevallen een grote eengezinswoning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plan past binnen het streven van de regio naar organische ontwikkelingen met kleine aantallen, waardoor het regionale/dorpse karakter van de regio behouden blijft. Het plan voorziet in een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod en draagt onder andere bij aan het regionale streven om meer woningen in het goedkopere en middeldure segment te bouwen, tevens voor ouderen.

Het plan betreft huurappartementen die in de midden huur aangeboden worden. Er wordt lokaal gezocht naar huurder via een eigen wachtlijst. Sociale nood vanuit de kerk of voor lokale bewoners na scheiding geeft voorrang. Woningen die na een bepaalde periode niet via de lokale wachtlijst een weg vinden, worden pas dan aangeboden op Funda. Het doel is de lokale huurvraag tegemoet te komen. Vanuit de gemeente is naar voren gekomen dat er concrete vraag is naar huurappartementen.

3.2.5 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 vervolgactiviteiten 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.

Vervolgactiviteiten

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.

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de woningbehoefte is uitgegaan van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose die periodiek (in de regel 1 maal per drie jaar) wordt geactualiseerd. Hierin is bepaald dat in de voormalige gemeente Aalburg behoefte is aan 760 extra woningen (2016 t/m 2025). Het plan wordt regionaal afgestemd. 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 nieuwe Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Inwoners waarderen het wonen in Altena. Er is een grote sociale samenhang, mede in het verengingsleven. De ruimte, het groen en de het uitgestrekt buitengebied zijn sterke punten. De woonvisie zet in op meer betaalbare woningen voor starters en meer kleinere woningen voor steeds meer oudere huishoudens. Het is belangrijk de bestaande woningvoorraad op peil te houden. De volgende thema's vormen de kern van de visie:

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

Het onderhavige plan sluit naadloos aan op bovenstaande thema's. Het plan voorziet in een juiste kwaliteit woningen, waar kwantitatief tevens vraag naar is voor ouderen. De woningen zijn betaalbaar voor hen en niet te groot. De woningen zijn geschikt voor ouderen en voorzien hiermee in een concrete woningbehoefte in Wijk en Aalburg, welke aansluit bij de vastgestelde woonvisie van de gemeente.

Het plan betreft huurappartementen die in de midden huur aangeboden worden. Er wordt lokaal gezocht naar huurder via een eigen wachtlijst. Sociale nood vanuit de kerk of voor lokale bewoners na scheiding geeft voorrang. Woningen die na een bepaalde periode niet via de lokale wachtlijst een weg vinden, worden pas dan aangeboden op Funda. Het doel is de lokale huurvraag tegemoet te komen. Vanuit de gemeente is naar voren gekomen dat er concrete vraag is naar huurappartementen.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' (vastgesteld op 27 maart 2018). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

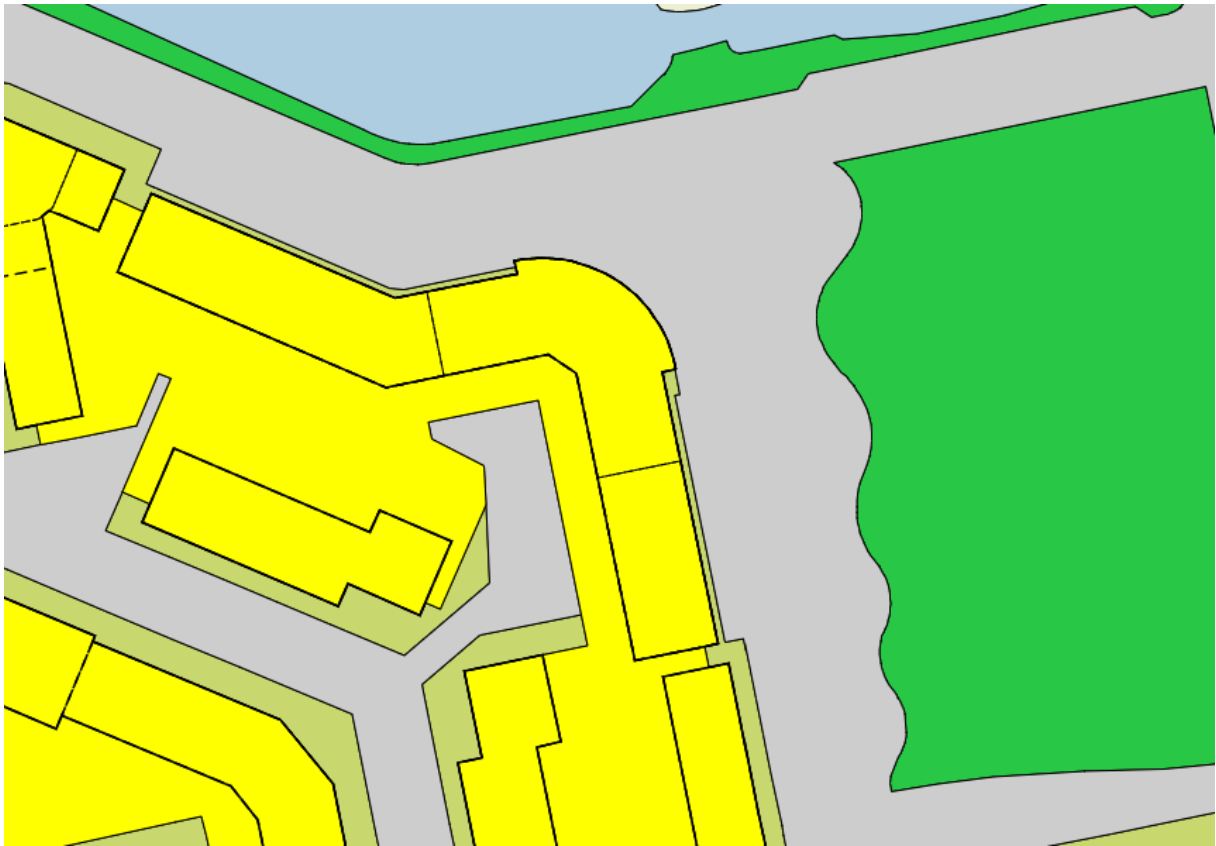
- Wonen;
- Tuin;

Geen dubbelbestemmingen.

En de aanduidingen/maatvoeringen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: aaneengebouwd;
- Bouwaanduiding: gestapeld;
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 9 m;
maximum goothoogte: 9 m.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' (vastgesteld op 27 maart 2018). Ter plaatse is de maximum goot- en nokhoogte 9 meter. Deze hoogte wordt met het onderhavige plan overschreden. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan procedure doorlopen.



Afbeelding 13: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

3.4 Conclusie

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

- Het plan speelt in op de concrete woningbehoefte in Wijk en Aalburg. Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Het plan voorziet in een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod, waarmee onder andere wordt ingespeeld op de concrete behoefte aan woningen in het goedkopere en middeldure prijssegment, tevens voor senioren;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

4 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

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). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

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 14 seniorenwoningen. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal van 14 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 een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval.

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Wijk en Aalburg. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuur- monument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland (Brabants Natuurnetwerk). Het plangebied is gelegen op een ruime afstand van Natuurnetwerk Nederland-gebieden en Natura2000-gebieden.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. De minimale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen en de nieuw aan te leggen weg. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van de diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 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.

Onderzoek

Spoorwegverkeerslawaaï

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen. Het aspect spoorweglawaaï hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een (gezoneerd) bedrijventerrein.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van wegen met een hoge maximale snelheid van 30 km/h. Het plan betreft een woningbouwontwikkeling. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Uit jurisprudentie blijkt dat ook bij 30 km/h zones de geluidbelasting onderzocht dient te worden. Deze wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder maar de geluidbelasting wordt inzichtelijk gemaakt om de noodzaak van eventuele gevelmaatregelen te kunnen bepalen. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Perzikstraat ten hoogste 33 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 voor wegverkeer;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidzone en worden derhalve in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (inclusief 30 km/h wegen) ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De appartementen beschikken over een geluidluwe achtergevel zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*

Voor de onderzochte appartementen hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft geluid geen belemmeringen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

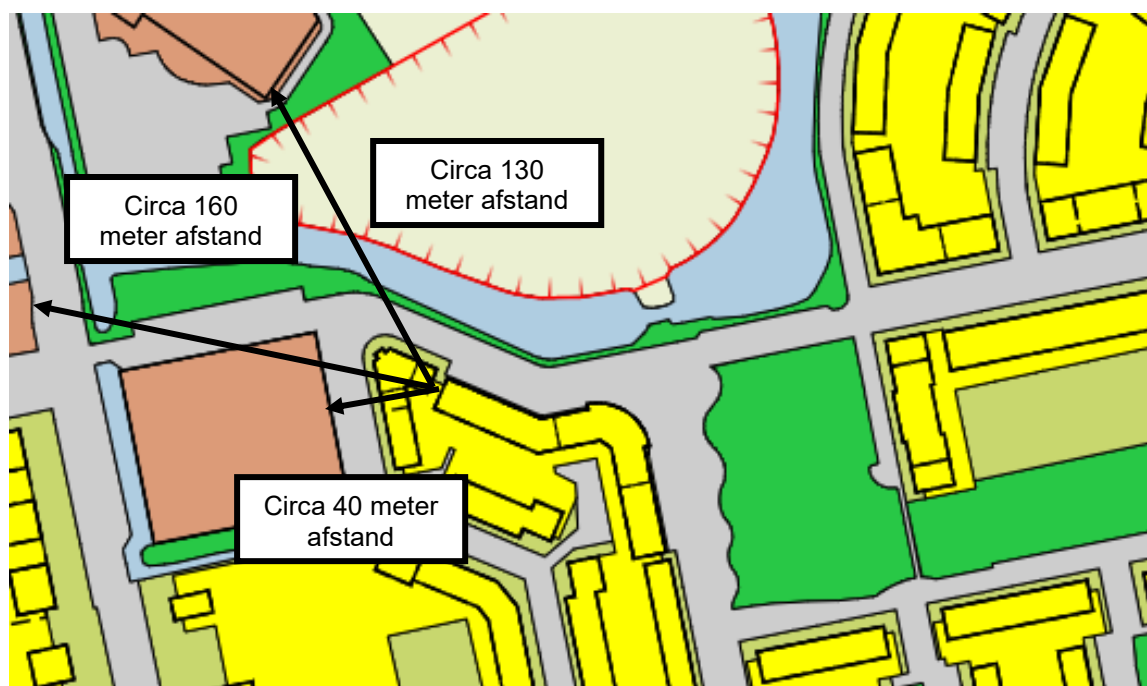
Beleidskader

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 erop 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 4: 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

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. In het kader van bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. Het plangebied bevindt zich in het centrum van Wijk en Aalburg. Hier bevinden zich naast woonfuncties tevens maatschappelijke, detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid welke naast elkaar aanwezig zijn (gemengd gebied).



Afbeelding 14: Afstand tot omliggende bedrijven

Ten westen van het plangebied is een basisschool gelegen. Conform het VNG-Handboek Bedrijven- en Milieuzonering geldt voor een basisschool, in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Het plangebied is op circa 40 meter afstand gelegen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand. Ten noordwesten van het plangebied zijn een apotheek, een bibliotheek en een school gelegen. Conform het VNG-Handboek Bedrijven- en Milieuzonering geldt voor een apotheek, een bibliotheek en een school, in gemengd gebied, een richtafstand van 0 meter. Het plangebied ligt op circa 130 en 160 meter afstand. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden voor gemengd gebied en er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan dan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering 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

Het plan betreft de 'optopping' van een bestaand appartementengebouw. In dit appartementengebouw wordt reeds gewoond en de kavel heeft reeds de bestemming 'wonen'. Er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit geschikt is om op te wonen. Derhalve kan het uitvoeren van een bodemonderzoek achterwege gelaten worden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bodem 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 gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). 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 2022 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

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van Land van heusden en Altena (zie volgende pagina) valt het plangebied in een gebied waar een lage archeologische verwachting is. Hierbij is archeologisch onderzoek vroeg in planfase bij MER-plichtige projecten vallend onder de Wro, de Wet Milieubeheer of de Tracewet noodzakelijk. Het plan valt hier buiten, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.



archeologische kaarteenhed	diepteligging	categorie	beleidslijn	vrijstellingsgrens diepte	vrijstellingsgrens omvang
AMK-terrein beschermd	0 m -Mv	1	in alle gevallen contact opnemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	n.v.t.	n.v.t.
AMK-terrein	0 m -Mv	2	behoud in situ of, vroeg in planfase archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan:	0,3 m -Mv	100 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
verdrinken 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 onderzoeksresultaat		

Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart

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 Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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 perceelegeenaaar 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 perceelegeenaaar 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.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode: 20210713-9-27120). De uitkomsten van deze watertoets zijn uiteengezet in dit hoofdstuk.

Watergangen

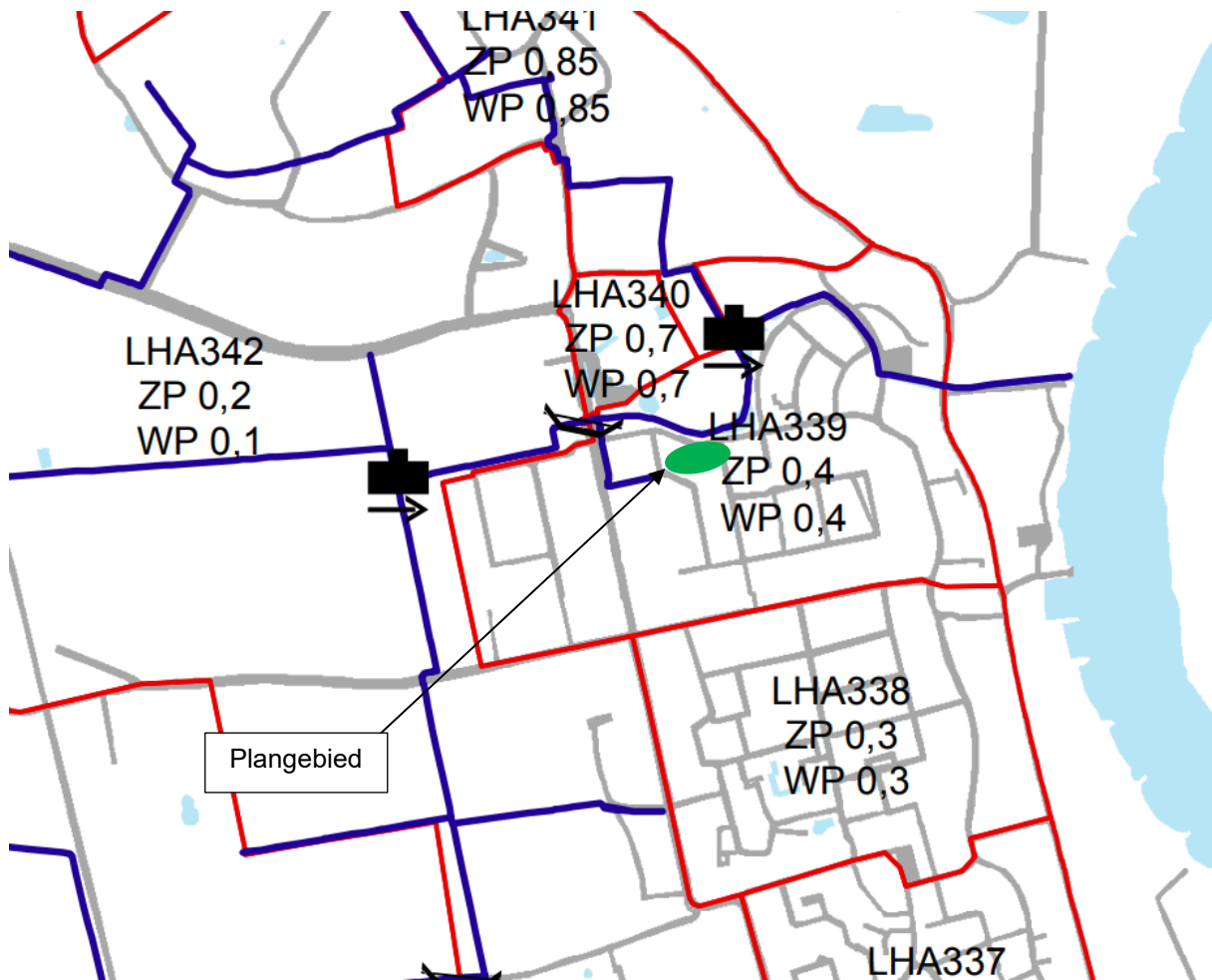
Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt A-watergang: 074832. Echter, deze ligt op circa 30 meter afstand van het plangebied. Derhalve hoeft er voor de werkzaamheden geen watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland



Afbeelding 16: Legger wateren

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied LHA339. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van 0,4 m NAP en 0,4 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 droogligging dient bij het bepalen van de maaiveldhoogtes ook de omgeving te worden meegenomen, zodat er geen (grond)wateroverlast bij omliggende percelen wordt veroorzaakt en hemelwater kan afstromen maar ook ten aanzien van vrijvervalriolering zodat er voldoende afschot en dekking kan worden gerealiseerd.



Afbeelding 17: Peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten op 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 de vorm van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk als 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. In geval van particuliere ontwikkelingen geldt in het stedelijk gebied een eenmalige vrijstelling van 500 m², indien deze nog niet eerder is benut.

Het onderhavige plan betreft het optoppen van een bestaand appartementen gebouw. Het pand blijft hiermee qua grondoppervlakte ongewijzigd. Aan de achterzijde van het pand worden voornemen bijbehorende bergingen gerealiseerd. Hierdoor zal de verharding/bebouwing ter plaatse naar verwachting ca. 120 m² toenemen. In overleg met de gemeente en het Waterschap zal moeten worden onderzocht of er watercompenserende maatregelen noodzakelijk zijn en indien noodzakelijk op welke wijze er wordt gecompenseerd. Om hetgeen te borgen wordt in de regels van het onderhavige bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er watercompensatie plaats dient te vinden bij werkzaamheden die leiden tot een vergroting van het verhardoppervlakte. De beoogde locatie voor eventuele watercompensatie betreft het verbreden van een bestaande watergang in hetzelfde peilgebied, maar zagezegd zal hetgeen bij de omgevingsvergunningaanvraag nader worden uitgewerkt in samenwerking met de gemeente en het waterschap.

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.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De hemelwaterafvoer van de nieuwbouw wordt op dezelfde manier verwerkt als de bestaande bouw, gescheiden van het vuilwaterafvoer.

Vuilwaterafvoer

De nieuwe appartementen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel. De uitvoering van het plan vindt plaats in overleg met de gemeente Altena. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 18: Legger waterkeringen

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in een kern- of beschermingszone van een primaire en/of regionale waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse.

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

Bij fysieke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige flora en fauna en natuurwaarden. In dit plan is sprake van fysieke werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. 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 conclusies van deze ecologische quickscan zijn:

Soortenbescherming

'De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.'

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.*
- *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 spouwmuur dient tijdens de werkzaamheden gesloten te blijven. Daarnaast dienen er geen geschikte invliegopeningen voor vleermuizen, zoals open stootvoegen verwijderd te worden. De geschikte invliegopeningen dienen in de avond toegankelijk te zijn, dit kan bijvoorbeeld met verrijdbare steigers.*
- *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 renovatiewerkzaamheden 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.'*

Gebiedsbescherming

'De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUSberekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.'

Conclusie

Het aspect ecologie betreft voor dit plan geen belemmeringen.



Afbeelding 19: Afstand tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 20: Afstand tot Natuurnetwerk Brabant

4.8 Stikstof

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in het onderdeel 'gebiedsbescherming'. In deze gebieden mogen in principe geen werkzaamheden binnen de grenzen uitgevoerd worden. Bij mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geldt een ontheffingsplicht. Uit een passende beoordeling dient te blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan voordat een ontheffing verleend kan worden.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Hierom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten welke voorzien in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Voorheen was toestemming hiervoor gebaseerd op het PAS, waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar werd gehanteerd om effecten van ontwikkelingen te toetsen.

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 beoordeeld dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Een dergelijke toestemming 'vooraf' mag niet meer. Hierdoor zijn alle gemelde activiteiten alsnog vergunningplichtig en dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling niet voorziet in stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Onderzoek

Het Rijk heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe rekentool kan de depositie op stikstofgevoelige habitats berekend worden. Ten behoeve van het plan is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd, de conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In de voortoets stikstofdepositie is voor het plan de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden berekend met behulp van de AERIUS Calculator 2020. Uit de berekening blijkt dat de aanlegfase voorziet in rekenresultaten niet hoger dan 0,01 mol/ha/j en de gebruiksfase voorziet in rekenresultaten niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De invoergegevens en rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

De rekenresultaten geven een stikstofemissie (0,01 mol/ha/j) weer tijdens de aanlegfase op een stikstofgevoelig habitat binnen het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Oorzaak van de emissie is de tijdelijke inzet van materieel, waardoor gedurende een bepaalde tijd emissies van stikstof plaatsvinden en diensgevolge ook depositie.

Het ingezette materieel betreft echter geen nieuw fenomeen. Het materieel wordt al sinds de inwerkingtreding van de gebiedsbescherming gebruikt en steeds op een wisselende plek, afhankelijk van waar het project is. Er is daarom in beginsel geen sprake van een structurele toename van de belasting op een specifieke locatie. Dit leidt ertoe dat het geheel aan deze activiteiten, in combinatie met het verspreidingseffect van NOx, per jaar tot een bepaalde stikstofemissie en -depositie leidt die onderdeel is van de landelijke achtergronddepositie die altijd al aanwezig was. Conform de 'Handreiking Voortoets Stikstof' (februari 2021) van BIJ12 is bij een tijdelijke emissie als gevolg van de inzet van materieel ten behoeve van de aanlegfase, van ten hoogste 0,05 mol/ha/j gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan, geen Passende Beoordeling noodzakelijk omdat significante negatieve gevolgen op voorhand worden uitgesloten (zie voorbeeld 6 in deze handreiking).

Omdat de emissie tijdens de aanlegfase ontstaat als gevolg van de tijdelijke inzet van materieel en de depositie kleiner is dan 0,05 mol/ha/j gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan, wordt geconcludeerd dat in het kader van stikstofdepositie significante negatieve gevolgen vanwege de ontwikkeling op voorhand zijn uitgesloten.'

Conclusie

'Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000 gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.'

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft stikstofdepositie geen belemmeringen.

4.9 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 6: Grenswaarden			
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 (2020) het volgende overzicht voor het jaar 2020:

- Een stikstofconcentratie tussen 17,52 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 17,89 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,12 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.

4.10 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

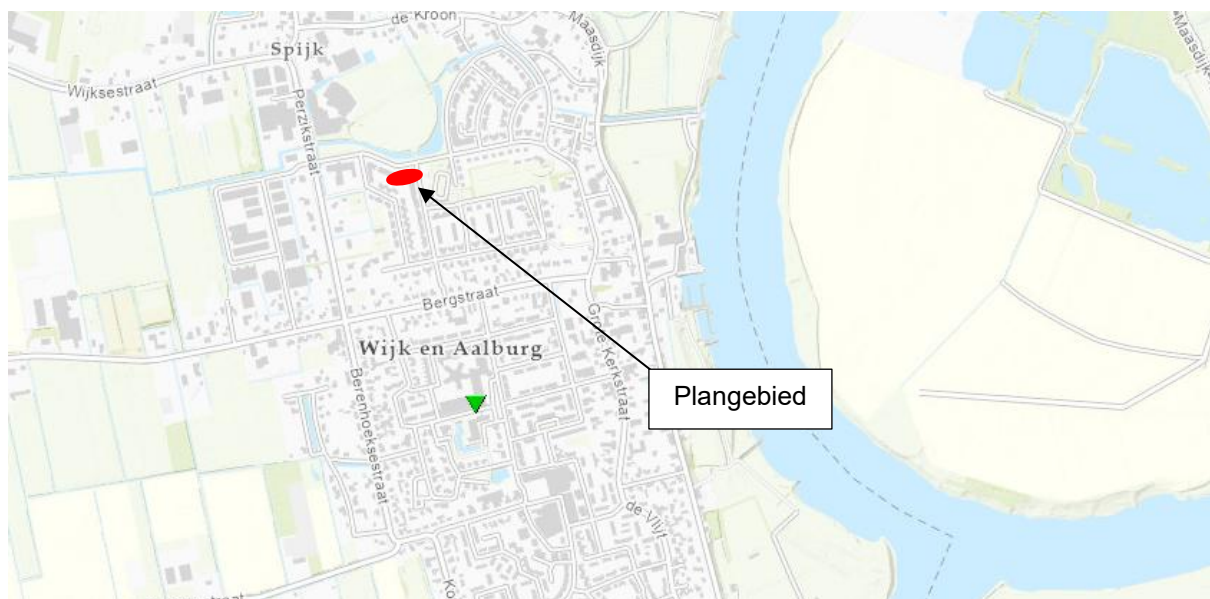
Beleidsvisie externe veiligheid 2017

In samenwerking met de voormalige gemeenten Woudrichem en Werkendam heeft de voormalige gemeente Aalburg 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

Stationaire bronnen / risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.



Afbeelding 21: Externe risicokaart

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen aanwezig.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.11 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)

Beleidskader

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

Onderzoek

Binnen de grenzen van het plangebied of in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. De uitvoering van het plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect technische infrastructuur geen belemmeringen.

4.12 Brandveiligheid

Beleidskader

Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.

Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter. De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

1. Een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
2. Zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
3. Op doeltreffende wijze kunnen afwateren;
4. Alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's.

Bluswatervoorziening

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

Primaire bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Brandweezorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialisme-spreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West-Brabant).

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

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

Secundaire bluswatervoorziening

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

Onderzoek

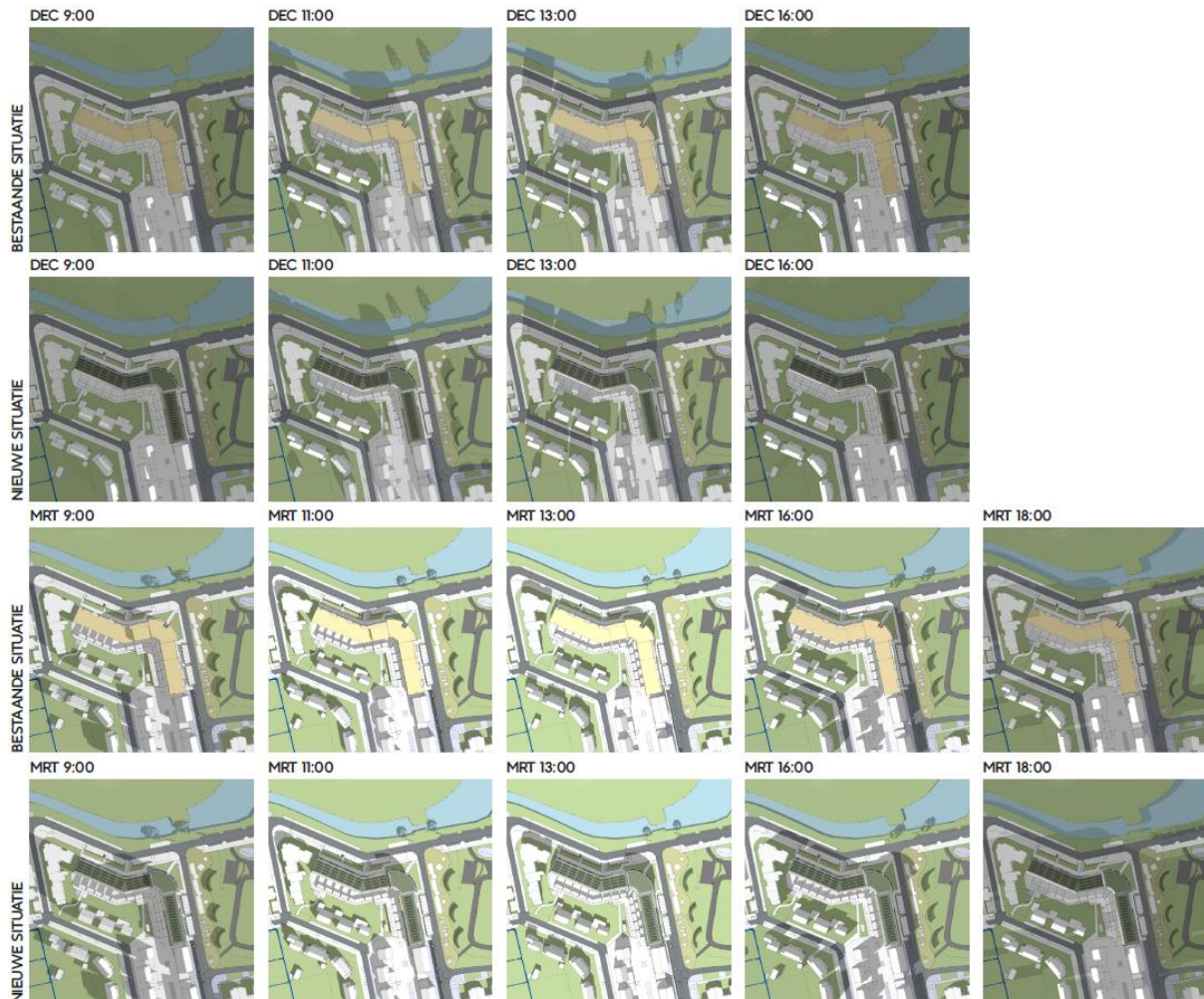
Het plan voldoet aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012, Handboek Bluswater-voorziening en Bereikbaarheid (NVBR) en de Wet op Veiligheidsregio's. De gemeente Altena wint hierover advies in bij de Veiligheidsregio.

Conclusie

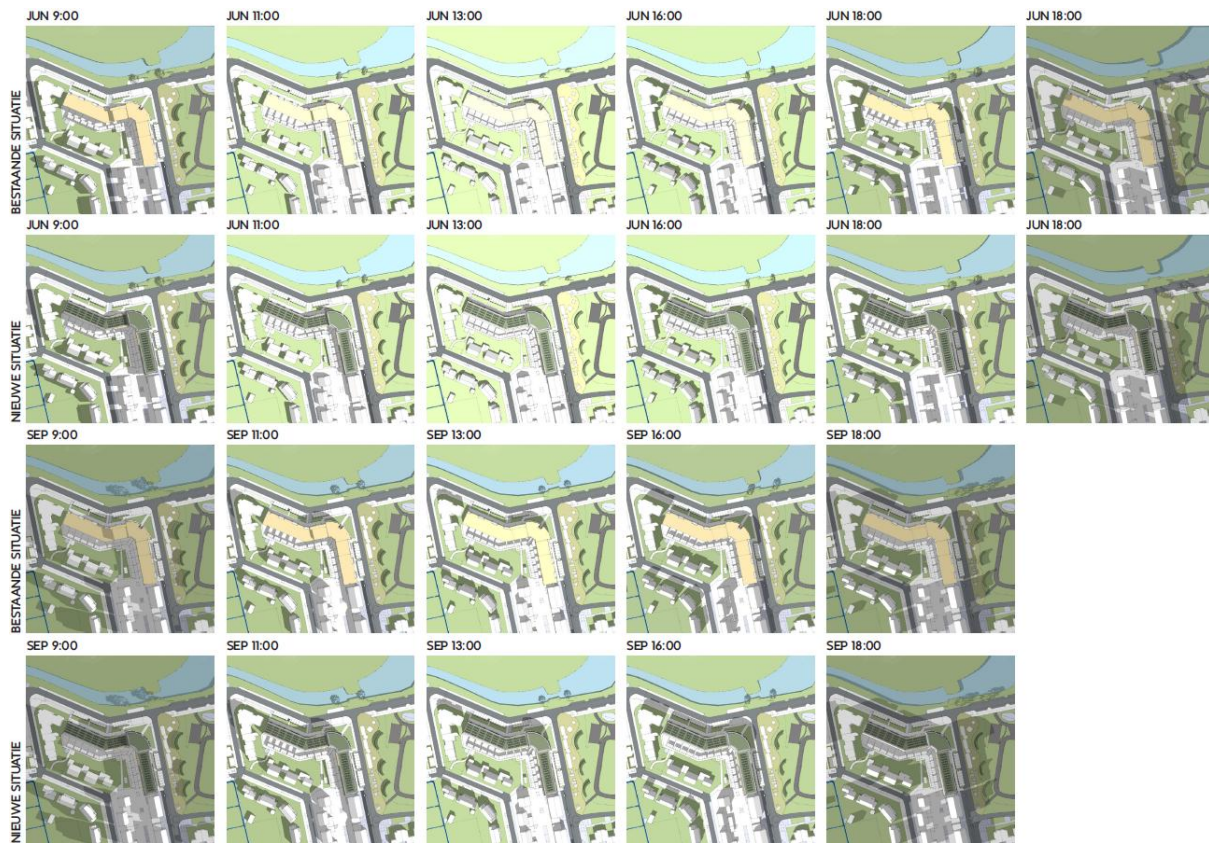
Het plan voldoet aan de voorwaarden wat betreft brandveiligheid.

4.13 Bezonningsstudie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de bezonning (eventuele schaduwvorming van het plan). Voor het plan is een zogenoemde zonnestudie uitgevoerd. Omdat het huidige gebouw al een redelijke dakrand heeft, is de extra schaduwwerking die de optopping veroorzaakt beperkt. De meeste schaduw valt op de publieke ruimte en niet op omliggende bebouwing. De zonnestudie is éénmaal uitgebreid en geoptimaliseerd om de zorgen van de omwonenden weg te nemen (naar aanleiding van de zienswijzen).



Afbeelding 22: Zonnestudie (1)



Afbeelding 23: Zonnestudie (2)

Conclusie

Uit de zonnestudie blijkt dat het optoppen van het gebouw niet leidt tot een onevenredige schaduwvorming voor de omliggende woonpercelen.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg, Vlasakker 2' 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 'Wijk en Aalburg, Vlasakker 2' 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 'Wijk en Aalburg, Vlasakker 2' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplannen 'Wijk en Aalburg' en 'Paraplubestemmingsplan wonen'. 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

Wonen

Ter plaatse van het appartementengebouw blijft de bestemming 'Wonen' gehandhaafd. Ten behoeve van de extra bergingen wordt een strook grond met de bestemming verkeer gewijzigd in wonen.

Tuin

De gronden rondom het appartementengebouw behouden de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

5.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: aaneengebouwd;
- Bouwaanduiding: gestapeld;
- Maatvoeringsaanduiding: maximaal aantal wooneenheden: 54;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bouwhoogte: 9 & 12 m;
maximum goothoogte: 9 & 12 m.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin naast vergoeding van planschade ook andere kosten zijn vastgelegd. De overeenkomst bevat een garantie voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

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 Omgevingsdialoog

Alvorens de start van de bestemmingsplanprocedure is er een enquête gehouden onder de bewoners van het appartementengebouw én de omwonenden van het plangebied. Onder de bewoners is het plan over het algemeen positief ontvangen, tevens is positief ontvangen dat de galerijen, de lift, het trappenhuis en de entree worden opgewaardeerd.

Onder de omwonenden van het plangebied is het plan over het algemeen negatief ontvangen. De voornaamste zorgen welke zijn uitgesproken hebben betrekking op de bezonning, privacy en het parkeren. Om deze zorgen weg te nemen zijn er ten behoeve van het plan een bezonningsstudie en parkeeronderzoek uitgevoerd. Deze zijn uiteengezet in paragraaf 4.13 en paragraaf 2.2.2 van deze toelichting. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduw voornamelijk op de openbare ruimte valt gezien de omliggende woningen ten zuiden (zonkant) van het gebouw zijn gelegen. De invloed van het plan voor wat betreft extra schaduwvorming op omliggende woningen is daarmee nihil. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat er meer dan voldoende parkeercapaciteit is in de directe omgeving en dat het plan niet voor een parkeerprobleem zal zorgen. De initiatiefnemer hoopt met deze onderzoeken de voornaamste zorgen van omwonenden weg te nemen.

7.2 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 wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Van de overlegpartners heeft enkel het Waterschap Rivierenland opmerkingen gegeven op en vragen gesteld over het voorontwerpbestemmingsplan inzake de watercompensatie, hemelwaterafvoer, waterschapbeleid en de riolering. Vragen zijn beantwoord en indien nodig zijn opmerkingen verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. De Veiligheidsregio heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan en heeft verder geen vragen/opmerkingen gegeven.

7.3 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd voor inspraak, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om inspraakreacties kenbaar te maken.

In deze periode zijn er 7 inspraakreacties ontvangen. In de bijlage van deze toelichting is de Nota van inspraak toegevoegd. Hierin wordt een samenvatting gegeven van de inspraakreacties, worden deze beantwoord en is aangegeven of de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7.4 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan

kon worden ingezien in het gemeentehuis, op de gemeentelijke site en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de ter inzage periode zijn er 5 zienswijzen ontvangen. In de bijlage van deze toelichting is de Nota van zienswijzen toegevoegd. Hierin wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen, worden deze beantwoord en is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Naast deze Nota zijn er twee participatiemomenten georganiseerd met een delegatie van de omwonenden/indieners van de zienswijzen, de gemeente en de initiatiefnemer. Deze hebben plaatsgevonden op 30 mei 2025 en 4 juli 2025 op het gemeentehuis in Almkerk. Het verslag hiervan is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.