



VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Kerkverreweide Noordwest Gemeente Altena



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
Boschstraat 90, 5301 AG Zaltbommel

Correspondentieadres:
Piuslaan 157, 5643 PB Eindhoven

Telefoon:
0619891146

Email:
info@nieuwblauw.nl

Website:
www.nieuwblauw.nl

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Kerkverreweide Noordwest Gemeente Altena

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de toelichting

Regels

Bijlagen bij de regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

17-02-2023

Datum vaststelling:

p.m.

Projectgegevens:

TAN001_B.VOBP.V11_Toelichting.docx

TAN001_B.VOBP.V11_Regels.docx

Verbeelding_WijBP125Kerkvwnw-VO01_18feb2023

Identificatienummer:

NL.IMRO.1959.WijBP129Kerkvwnw-VO01

Toelichting
Bestemmingsplan
Kerkverreweide Noordwest
Gemeente Altena

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Onderdelen bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historie	7
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Toekomstige situatie	9
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	28
4	Uitvoeringsaspecten	37
4.1	Bodem	37
4.2	Waterparagraaf	38
4.3	Geluidshinder wegverkeerslawaaï	38
4.4	Akoestisch onderzoek industrielawaai	39
4.5	Luchtkwaliteit	40
4.6	Externe veiligheid	40
4.7	Flora en Fauna	40
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.9	Bedrijven en milieuzonering	45
4.10	Leidingen	48
4.11	Conventionele explosieven	49
4.12	Stikstofdepositie	49
4.13	Beoordeling m.e.r.	50
5	Juridische planopzet	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Wijze van bestemmen	51
6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Financiële haalbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	55
7	Conclusie	57

BIJLAGEN

- Bijlage A: Verkennend bodemonderzoek Kerkverreweide, Wijk en Aalburg, Bakker Milieuadviezen juni 2020, referentie BM/2673-2020
- Bijlage B: Watertoets Kerkverreweide II, fase 2 Wijk en Aalburg, Aquabrain, Kenmerk: AB21-470.RAP Definitief, 21-02-2022
versie 3, 15 maart 2021
- Bijlage C: Quicksan flora en fauna Kerkverreweide II te Wijk en Aalburg, bestemmingsplan, Geofoxx milieu expertise, Documentkenmerk: 20200597_a1RAP.docx, versie Definitief, 25 juni 2020
- Bijlage D: Eindrapportage conventionele explosieven, Bodac bv, d.d. 22-7-2014, referentie 4004.
- Bijlage E: Een uithof van abt Everhard (1134-1168), Een Definitief Archeologisch Onderzoek in plangebied Kerkverreweide II (fase 2) te Wijk en Aalburg, Archeodienst, 20-12- 2017, rapportnummer 932, ISSN nummer: 1877-2900, Versienummer: 2.1.
- Bijlage F: Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Kroon 21 te Wijk en Aalburg, De Roever omgevingsadvies, Reverentie: 20200628.v02, 10 juli 2020.
- Bijlage G: Stikstofdepositieberekening Kerkverreweide II te Wijk en Aalburg, (binnenstedelijke ontwikkeling), Geofoxx milieu expertise, Documentkenmerk: 20200597_b2RAP_, versie 2, definitief, 16 juli 2020
- Bijlage H: Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Kerkverreweide II te Wijk en Aalburg, Geofoxx milieu expertise, Documentkenmerk: 20200597_a1BRF.docx, 17 juli 2020
- Bijlage I: Verslag omgevingsdialoog Kerkverreweide Noordwest, Gemeente Altena, NieuwBlauw, Documentkenmerk: TAN001_Verslag Omgevingsdialoog_V3, 28 april 2021
- Bijlage J: Bestemmingsplan Kerkverreweide te Wijk en Aalburg, Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer, ALCEDO, Rapportnummer: 22-08914.R01.V01, 18 maart 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Altena, in het noorden van de kern Wijk en Aalburg is in de afgelopen jaren de woonwijk Kerkverreweide gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling van de laatste fase van Kerkverreweide mogelijk te maken: Kerkverreweide Noordwest. In deze laatste fase wordt voorzien in de bouw van maximaal 91 woningen.

De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de woonuitbreiding Kerkverreweide II, fase 1, aan de noordzijde van de kern Wijk en Aalburg. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de bebouwing aan de Buitenwaard. In het noorden grenst het gebied aan bebouwing van buurtschap De Kroon. De Perzikstraat begrenst het plangebied in het westen en in het zuiden wordt het gebied begrensd door de woonstraat Kerkverreweide.



Situatie plangebied (bron: Ruimtelijke plannen)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 maart 2018. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'agrarisch' gekregen. Op de bestemming is voor een deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid gelegd om de bestemming te kunnen wijzigen in 'wonen' en/of 'verkeer'.

Naast dit bestemmingsplan geldt tevens het bestemmingsplan Parapluplan Beleidsharmonisatie. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 september 2022. Het

paraplubestemmingsplan herziet de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Altena met betrekking tot de volgende beleidsthema's:

- De wijze van meten van de goothoogte;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor de herinrichting van openbaar gebied;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- Parkeren en laden en lossen.

In het parapluplan wordt de harmonisatie van beleidsthema's geregeld.

Voorliggend initiatief past niet geheel binnen deze wijzigingsbevoegdheid omdat de begrenzing van het voorliggend initiatief niet geheel overeenkomt met de begrenzing van het wijzigingsgebied. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Wijk en Aalburg (vastgesteld 27-03-2018) (plangebied wit omljnd)

Het bestemmingsplan 'Kerkverreweide Noordwest' vervangt het geldende bestemmingsplan met uitzondering van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (vastgesteld op vastgesteld 2017-10-31) (hierna Sectorplan). Met het Sectorplan zijn diverse beleids- aspecten en juridische regelingen samengevoegd en in één plan geregeld voor de gehele voormalige gemeente Aalburg. Dit bestemmingsplan regelt de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' is en blijft onverminderd van kracht na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

De regels van voorliggend plan zijn afgestemd op het bestemmingsplan Parapluplan Beleidsharmonisatie.

1.4 Onderdelen bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke gronden welke bestemming hebben.

- Regels. In dit deel zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding vermelde bestemmingen.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.5 Leeswijzer

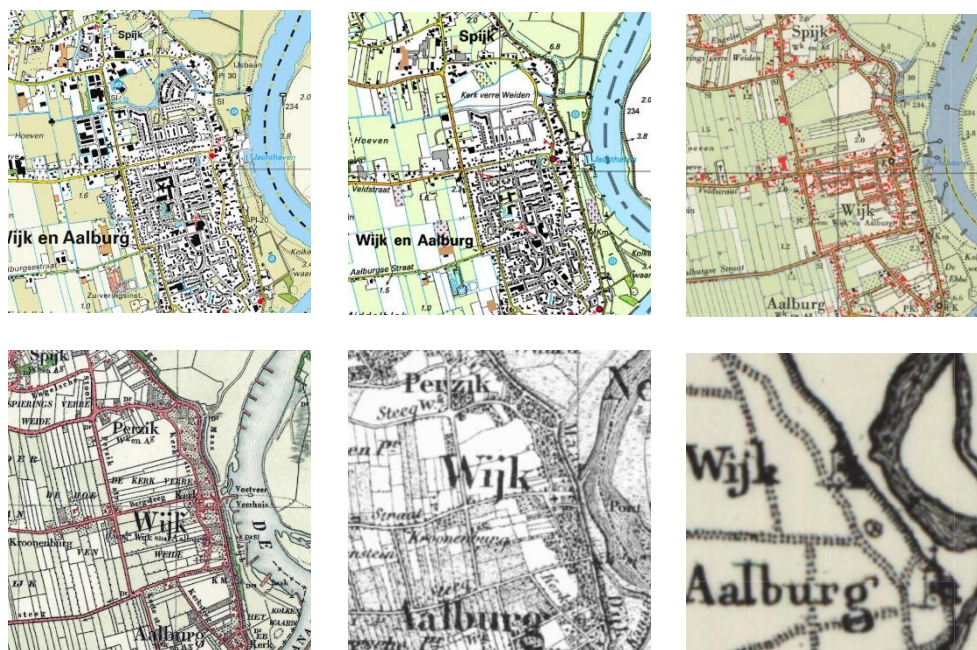
De gemeente Altena is ontstaan op 1 januari 2019 door samenvoeging van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem. Het plangebied van voorliggend initiatief lag ten tijde van de start van het initiatief in de gemeente Aalburg. Door de samenvoeging van gemeentes is de planlocatie nu gelegen in de gemeente Altena. Voor alle beschreven aspecten is het meest recente beleid geraadpleegd. Hierdoor wordt er in verschillende onderdelen van voorliggend bestemmingsplan verwezen naar beleid en informatie uit de gemeente Aalburg en in andere onderdelen naar het beleid van de gemeente Altena.

Dit bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan op de gebruikte systematiek van recent vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Altena. Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de huidige situatie. Het initiatief is vervolgens getoetst aan de relevante beleidsstukken op provinciaal en gemeentelijk niveau in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de milieuhygiënische en planologische verantwoording opgenomen. De wijze van bestemmen is beschreven in hoofdstuk 5 gevolgd door de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 en de conclusie in hoofdstuk 7.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie

De planlocatie is gelegen in de kern Wijk en Aalburg. Wijk en Aalburg is rond 800 ontstaan als twee langgerekte dorpen op de oeverwal van de Maas. In 1810 werden Wijk en Aalburg samengevoegd. Toen was het een typisch lintdorp met de Maasdijk en de Grote Kerkstraat als noord-zuid lopende verbinding. Haaks op deze langgerekte verbinding leidden vier wegen vanuit het westen naar de dorpen Wijk en Aalburg. Door de aanleg van de Bergse Maas, begin 1900, is het dorp in het noorden, oosten en zuiden omringd geraakt door waterwegen



Historische situatie rond 2015, 2000, 1970, 1900, 1850 en 1815

Het oude langgerekte dorp heeft zich pas na de tweede wereldoorlog uitgebreid. Dit is in eerste instantie gebeurd parallel aan het dorp in westelijke richting. Hierbij is vooral binnen de oude wegenstructuur uitgebreid. Alleen midden tussen het dorp Wijk en het dorp Aalburg is de oude wegenstructuur verdwenen ten behoeve van een nieuw dorpscentrum. Beide kernen zijn samengesmolten tot één kern. Het oude dorp bestaat voornamelijk uit open tot zeer open bebouwing. De gedeelten die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd, hebben een hogere dichtheid.

Dit komt voort uit de woningnood na de Tweede Wereldoorlog en de noodzaak om zo snel mogelijk een gezond economisch klimaat te creëren. In het algemeen is de bebouwing gesitueerd in bouwblokken, die op de openbare ruimte gericht zijn. Kerkverreweide ligt aan de noordzijde van Wijk en Aalburg en is één van de laatste uitbreidingen van het dorp. Het eerste deel (Kerkverreweide I) en de eerste fase van deel twee (Kerkverreweide II, fase 1) zijn reeds gerealiseerd.

2.2 Huidige situatie

Ruimtelijke aspecten

De wijk Kerkverreweide I, ten zuiden van de woonstraat Kerkverreweide, bestaat uit circa 200 woningen. De bebouwing is gedifferentieerd en bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen. De bebouwing ten zuiden van de Kerkverreweide bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Op de hoeken zijn accenten aanwezig in de vorm van gestapelde woningbouw.



Huidige situatie plangebied binnen Wijk en Aalburg (bron: GoogleMaps)

In Kerkverreweide II, fase 1 zijn diverse grondgebonden woningen en een appartementen-gebouw gerealiseerd. De aansluiting met Kerkverreweide II, fase 2, ziet er als volgt uit:

Op de hoek van de Kerkverreweide en de Buitenwaard is een appartementengebouw gesitueerd bestaande uit drie bouwlagen. Het gebouw is op de hoek voorzien van appartementen in een vierde terugliggende bouwlaag. Aan de Buitenwaard staan geschakelde woningen in jaren '30 architectuur. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een langskap. Tussen de Buitenwaard en de waterloop is een vrijstaand gebouw, voorzien van twee appartementen, gesitueerd. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en is uitgevoerd in een moderne architectuur. Door de grote raampartijen is, vanuit het gebouw, een duidelijke relatie met het landschap verkregen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet de bouw van woningen in Kerkverreweide Noordwest. Het plangebied ligt nabij de noordelijke dorpsentree van Wijk en Aalburg. De Perzikstraat, ten westen van het plangebied, is één van de oude bebouwingslinten met overwegend vrijstaande bebouwing van één bouwlaag met een kap. Tussen de woningen is op verschillende plaatsen bedrijvigheid aanwezig. Ten noordwesten van het plangebied, in de oksel van de Perzikstraat en de Wijksestraat, is een klein bedrijventerrein gerealiseerd. Direct ten westen van het plangebied bevindt zich multifunctioneel centrum d'Alburcht. Ten

westen van de Perzikstraat bevinden zich het Willem van Oranjecollege en een jongeren-centrum. Bij de entree tot Kerkverreweide vanaf de Perzikstraat bevindt zich basisschool De Hoeksteen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Kerkverreweide, die de hoofdonsluiting vormt van het woongebied. De weg sluit in het oosten aan op de Grote Kerkstraat, de oude hoofdstraat van Wijk en in het westen op de Perzikstraat, een lintbebouwde structuur aan de westrand van het dorp. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde afgezoomd door een centrale waterpartij die als een slinger door de woonwijk is aangelegd. Aan de noordzijde liggen de achterpercelen van De Kroon. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van het multifunctioneel centrum d'Alburcht.

Het plangebied bestaat uit weiland en aan de noordoostzijde uit een voormalige boomgaard.

Functionele aspecten

In de omgeving van het plangebied is de belangrijkste functie wonen. De meeste woningen bestaan uit reguliere woningen. Op een aantal plekken zijn appartementen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het plangebied, op de hoek Kerkverreweide en Perzikstraat bevindt zich basisschool De Hoeksteen. Het Willem van Oranjecollege, een middelbare school, bevindt zich aan de Perzikstraat. Tegen de plangrens aan de westzijde bevindt zich het multifunctioneel centrum d'Alburcht. Naast het multifunctioneel centrum is een huisartsenpraktijk en een apotheek gevestigd. Aan de noordzijde van het plan bevindt zich het bedrijf D. van der Pol en Zn, een bedrijf dat zich richt op de productie en groothandel in boter-, kaas- en bakkerijproducten. Zowel voor deze fabriek, de huisartsenpraktijk, de apotheek als het multifunctioneel centrum geldt dat er minimale afstanden moeten worden ingenomen ten opzichte van de nieuwe woningbouw. Hierover meer in hoofdstuk 5.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Omvang plan en flexibiliteit

De voorgestelde ontwikkeling op de planlocatie omvat de bouw van woningen in diverse prijsklassen en voor diverse doelgroepen. In de onderstaande paragrafen is de mogelijke toekomstige situatie geschetst. In de regels is bepaald dat het aantal woningen in het plangebied maximaal 91 mag zijn. Om goed in te kunnen spelen op de marktvraag in het bestemmingsplan enige flexibiliteit opgenomen ten aanzien van de toegestane woningtypologie en het maximale aantal te bouwen woningen per woonvlek. In beperkte mate is het hierdoor mogelijk om de dichtheid iets anders over het plangebied te verdelen dan in de verkavelingssuggestie is weergegeven. In de verkavelingssuggestie is het maximaal toelaatbare aantal woningen (91) geprojecteerd zodat er een goed beeld geschetst wordt van de maximale woningdichtheid van het plan.

2.3.2 Analyse en uitgangspunten

Dwars door het plangebied heeft oorspronkelijk een watergang gelopen. Deze werd in verband met deze ontwikkeling omgelegd. De percelen ontwater(d)en hierop en ontlenen hier hun richting aan. Deze richting is nog goed in het landschap af te lezen.

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied tussen de projectmatige woningbouw aan de randen van het dorp naar een meer losstaande bebouwing aan De Kroon. Een van de uitgangspunten is dan ook om de zichtrelatie vanuit de straat Kerkverreweide op dit open groene gebied niet te blokkeren door nieuwe woningbouw.



Analyse plangebied (bron: NieuwBlauw)



Plan in groter verband met zichtlijn richting kerk

Tussen het wijkgebouw d'Alburcht en de basisschool is sprake van een open ruimte, terwijl dit de noordelijke entree van het dorp betreft. Het verharde parkeerterrein van het wijkcentrum ligt sterk in het beeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een betere begeleiding van deze entree gewenst.

Het gebouw d'Alburcht is in een afwijkende richting georiënteerd ten opzichte van de omringende bebouwing, vanwege een belangrijke zichtlijn naar de kerk aan de Grote Kerkstraat. Deze zichtlijn komt uit op een open, groene ruimte aan de noordzijde van de wijk Kerkverreweide 1. Deze zichtlijn dient ook in het plan gehandhaafd te blijven. Het is van belang dat het nieuwe plan zich richt op deze fraaie, groene ruimte. Deze groene plek vormt een centrale ruimte tussen de drie plandelen: Kerkverreweide I, Kerkverreweide II fase 1 en Kerkverreweide Noordwest.

De omgelegde watergang vormt eveneens een belangrijke drager tussen de drie plandelen en is vanwege de waterhuishouding van grote waarde zowel functioneel als voor de

ruimtelijke beleving van deze nieuwe woonwijk. De oriëntatie op het water, naar de buitenzijde, is een belangrijk uitgangspunt van het plan. Zoveel mogelijk woningen dienen aan te sluiten op de groen- en waterstructuur, zodanig dat er voldoende bijzondere, onderscheidende plekken in de nieuwe woonwijk ontstaan.



Planconcept (bron NieuwBlauw)



Analyse plangebied en randvoorwaarden voor de ontwikkeling (bron NieuwBlauw)

De kwaliteit zit vooral in de omvang en de kwaliteit van de openbare ruimte (groen en water). Door deze goed vorm te geven ontstaan er diverse woonvelden waarbinnen gevarieerd kan worden met diverse typen bebouwing en in diverse dichtheden.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat er lange doorzichten zijn vanaf de randen van het plan en dat er wordt aangesloten op de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Het groen en het water wordt het plan binnengehaald, waardoor en binnen het plan aantrekkelijke woonmilieus worden gecreëerd. De landschappelijke onderlegger moet leesbaar blijven.

2.3.3 Het plan

Omvang van het plan

Het plan biedt ruimte aan de bouw van maximaal 91 woningen. In de verkavelingssuggestie is aangegeven hoe deze woningen in het plangebied ingepast zouden kunnen worden. In de verkavelingssuggestie is een mix aan woningcategorieën toegevoegd die aansluit bij de wensen uit de Woonvisie (zie 3.3.9).



Verkavelingssuggestie (bron: NieuwBlauw)

Ontsluiting

Er komt een centrale ontsluiting op Kerkverreweide tegenover de ontsluiting van plandeel Kerkverreweide I. Deze centrale ontsluiting is onderdeel van noord-zuid lopende groene as die samen met de oostwest lopende as van d'Alburcht naar Kerkverreweide II fase 1 de hoofdstructuur vormt van het plan. Er komt een tweede ontsluiting voor calamiteiten via het parkeerterrein van d'Alburcht.

Als gevolg van de realisatie van het planvoornemen ontstaat door de verkeersgeneratie plaatselijk een geringe toename van het aantal motorvoertuigen op het lokale wegennetwerk. Deze toename is zodanig dat er geen aanleiding is om de verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied aan te passen. Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de Provincialeweg-Oost.



Aanrijroute plangebied

Groen en water

Aan de centrale noord-zuid ontsluiting wordt een nieuwe groenstructuur gekoppeld bestaande uit laanbeplanting en gras. Ook de oostwest ontsluiting wordt begeleid door bomen in rijverband. Het plan krijgt natuurlijke groene oevers, op sommige plaatsen plasdras-zones. Waar mogelijk worden de oevers begeleid door (solitaire) bomen, rekening houdend met de eisen van beheer en onderhoud. De watergangen zijn noodzakelijk voor de opvang van het (eigen) hemelwater. Tegelijkertijd is het juist dit water dat zorgt voor specifieke beleving van deze nieuwe wijk.

Op sommige plekken wordt er in en aan het water gewoond, zoals bij het appartementen-gebouw en de twee bouwmassa's aan de oostzijde van het plangebied. De bouwmassa's aan het water kunnen uitgevoerd worden als twee grondgebonden woningen in twee lagen ofwel als twee appartementen per blok, in twee lagen. Soms grenst de achtertuin aan het water. Op andere plekken wordt het water weer begeleid door voorkanten van woningen. Hierdoor ontstaat variatie in de wijk.

Langs de watergang in het noordoosten van het plan is een strook met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen. Deze strook wordt gebruikt voor de bescherming en de inspectie en het onderhoud van de waterloop. Aan de oostzijde van de watergang (buiten het plangebied) ligt een strook van ca 4 m om te maaien.

Parkeren

Ter plaatse van het Multifunctioneel Centrum D'Alburcht wijzigt niks aan de situatie. Het parkeerterrein van D'Alburcht functioneert goed en heeft verkeerskundig geen relatie met het woongedeelte van het voorliggende plan. Voor het beschouwen van de parkeerbalans wordt daarom gefocust op het deel van het plan waar de ontwikkeling plaats zal vinden.

Het plan maakt maximaal 91 woningen in diverse woningtypologieën (goedkoop, midden en duur) mogelijk. In het plan zal een verhouding van 25% huur en 75% koop het uitgangspunt zijn.

In overleg met de gemeente zal in een adequaat inrichtingsplan voor het parkeren in het gebied worden voorzien, waarbij er ook aandacht zal zijn voor de goede ruimtelijke inpassing middels groen. Het parkeren wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd opgelost. Niet overal kan voor de voordeur geparkeerd worden, maar wordt er geparkeerd op parkeerplaatsen die op strategische plekken liggen en op loopafstand bereikbaar zijn. Hierdoor is de auto niet dominant in het straatbeeld aanwezig.

Voor de ontwikkeling zijn de parkeernormen van de gemeente Altena (vastgesteld op 15-12-2020) toegepast. In de Nota Parkeernormen Altena zijn de volgende normen opgenomen:

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

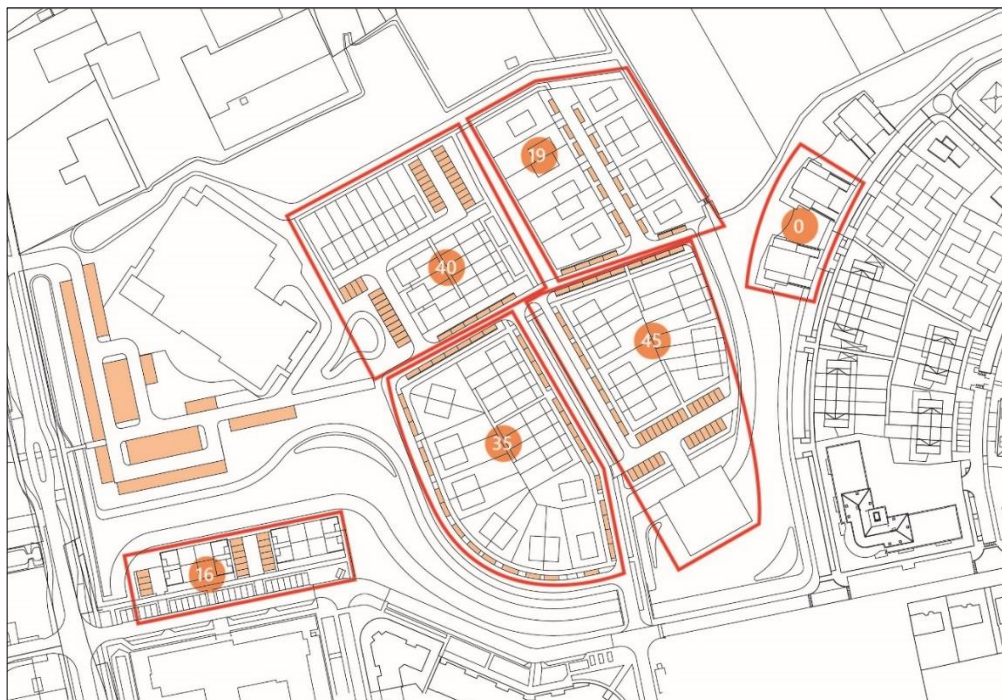
Parkeernormen Nota Parkeernormen Altena (15-12-2020)

Parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen	Opmerking (De diepte van de oprit wordt gerekend tot aan de openbare weg)
Enkele oprit zonder garage	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Lange oprit zonder garage	1,0	Oprit minimaal 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	1,7	Oprit minimaal 5,0 meter diep en 5,0 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	0,0	
Garagebox (niet bij woning)	0,0	
Garage met enkele oprit	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met lange oprit	1,0	Oprit minimaal 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met dubbele oprit	1,7	Oprit minimaal 5,0 meter diep en 5,0 meter breed
Parkeerplaats in openbare* parkeergarage	1,0	Parkeerplaats minimaal 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Parkeerplaats in afsluitbare parkeergarage	0,7	Parkeerplaats minimaal 5,0 meter diep en 2,5 meter breed. Alleen gecombineerde verkoop met de woning toegestaan.
Parkeerplaats op openbaar* parkeerterrein	1,0	Parkeerplaats minimaal 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Parkeerplaats op afsluitbaar parkeerterrein	0,7	Parkeerplaats minimaal 5,0 meter diep en 2,5 meter breed. Alleen gecombineerde verkoop met de woning toegestaan.

Omrekenwaardes parkeervoorzieningen op eigen terrein. Gebaseerd op CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. *voor iedereen toegankelijk en te gebruiken. Eigen terrein niet van toepassing.

Het plan kent een bepaalde mate van flexibiliteit waardoor er (binnen grenzen) naar behoefte gebouwd kan worden. De aantallen woningen zijn daarom een onderbouwde aanname.

Op basis van bovenstaande normen en de verkavelingstekening is onderstaande parkeerbalans opgesteld.



Verkavelingssuggestie met de geprojecteerde parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Geprojecteerde woningen				
Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm (pppw)	Totaal benodigd	
Aaneengebouwde woningen huur	23	1,5	34,5	
Aaneengebouwde woningen koop	29	2	58	
Twee-aaneen gebouwde woningen	18	2,5	45	
Twee-aaneen gebouwde woningen - waterwoningen	4	2,5	10	
Vrijstaande woningen	6	2,5	15	
Gestapelde woningen	11	2	22	
Totaal benodigd	91		184,5	
Geprojecteerd aantal parkeerplaatsen				
Op eigen terrein	bij vrijstaande woningen	6	1	6
	bij twee-aaneengebouwde woningen	18	1	18
	bij twee-aaneengebouwde woningen-waterwoningen	4	1,7	6,8
Openbare ruimte				155
Totaal geprojecteerd				185,8
Rekenkundig saldo				1,3
Afgerond benodigde parkeerplaatsen				185
Afgerond geprojecteerde parkeerplaatsen				185
Afgerond saldo				0

Parkeerbalans verkavelingssuggestie

In het totaal zijn er volgens de parkeernormen voor de verkavelingssuggestie van 91 woningen, 185 parkeerplaatsen noodzakelijk. In de verkavelingssuggestie zijn 185 parkeerplaatsen geprojecteerd, waarvan 155 in de openbare ruimte. Hiermee is sprake van een balans 0.

Het plan voldoet hiermee aan de geldende parkeernorm.

Situering bebouwing

Appartementen

Op de kop van het plan wordt gedeeltelijk in het water een appartementengebouw gerealiseerd van drie lagen en een terugliggende vierde laag met kap. Het gebouw in het water zorgt voor een fraaie beëindiging van de zuidelijk gelegen centrale groene ruimte in plan Kerkverreweide I. Deze groene ruimte wint zo aan betekenis en er is een duidelijke aansluiting met Kerkverreweide I.

Het appartementengebouw is geheel georiënteerd op de centrale waterpartij. Het parkeren wordt aan de noordzijde van het gebouw op maaiveld opgelost. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het parkeren eventueel ook verdiept of halfverdiept aan te leggen, mocht de vraag zich hierop richten.

Kwadrantwoningen

Tussen de basisschool en D'Alburcht komen twee bouwmassa's in de vorm van een achttal kwadrantwoningen. Dit type woningen is rug aan rug geschakeld en geschikt voor het goedkope segment. Deze woningen zorgen voor de wenselijke begeleiding van de noordelijke dorpsentree. Tussen de twee bouwblokken en aan de westzijde van de bouwblokken wordt geparkeerd.

Waterwoningen

Aan de Buitenwand, aan de oostzijde van het plangebied zijn 4 (2x2) waterwoningen geprojecteerd. Deze woningen worden ontsloten door de Buitenwand en oriënteren zich op het water. Deze woningen zullen elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten realiseren.

Woonvlekken

Het overige deel van het plan bestaat uit 4 woonvlekken. De woonvlekken kennen een gedifferentieerd woningaanbod. Deze vlekken bieden ruimte aan rijwoningen (tevens kleine rijwoningen), twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen.

De noordwestelijk gelegen woonvlek bestaat in de verkavelingssuggestie uit kleinere woningen in twee rijen en drie patio-woningen. Het parkeren vindt geconcentreerd plaats. In de noordoosthoek van het plan wordt een 12-tal kavels (in de woningtypologie twee-aan-een en vrijstaand) ontsloten door een insteekweg met keermogelijkheid. Het parkeren vindt in dit deel plaats op eigen terrein en in de straat.

In de twee zuidelijke woonvlekken zijn in de verkavelingssuggestie zowel aaneengebouwde woningen als twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen geprojecteerd. Bij de meeste woningen kan in de straat worden geparkeerd. Een uitzondering hierop zijn de woningen aan de oostzijde aan het water. Voor die woningen loopt een woonpad. Het parkeren voor deze woningen is ten noorden en ten zuiden van deze straat opgelost. Door het ontbreken van parkeerplaatsen aan deze zijde is het contact met het water optimaal.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling. Volstaan kan worden met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Tot 1 januari 2019 was de locatie gelegen in de gemeente Aalburg. Na de samenvoeging van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem, op 1 januari 2019, is de planlocatie gelegen in de gemeente Altena. Voor alle beschreven aspecten is het meest recente beleid geraadpleegd. Hierdoor wordt er in enkele paragrafen verwezen naar beleid en opgesteld door de gemeente Aalburg en in andere paragrafen naar het beleid van de gemeente Altena.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Omgevingswet

De Omgevingswet is één wet die alle wetten voor de leefomgeving bundelt en moderniseert. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het gebruik maken en beschermen van de fysieke leefomgeving. 'Ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit' is het motto. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

1. Duurzaam economisch groeipotentieel;
2. Sterke en gezonde steden en regio's;
3. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar

maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het bouwen van maximaal 91 woningen op een terrein dat deel uitmaakt van een bestaande woonwijk. De woningbouwontwikkeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is gepland in bestaand stedelijk gebied (kern landelijk gebied). De ontwikkeling past hiermee binnen de prioriteit “sterke en gezonde steden en regio’s” van de NOVI.

3.1.3 Regels voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Het initiatief betreft de bouw van maximaal 91 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van de gehele beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten.

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

In paragraaf 3.2.4, De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2020, zijn de provinciale prognoses opgenomen. Uit deze prognose blijkt dat de planruimte voor woningbouw in de gemeente Altena tot en met 2030 2185 woningen draagt.

In regionaal verband vindt afstemming plaats over de woningbouwopgave in de regio. In de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena 2015 (zie 3.3.9) is effectieve vraag in het Land van Heusden en Altena voor de komende 10 jaar opgenomen. De woningbouwprognoses in deze visie zijn in 2017 geactualiseerd. De effectieve vraag voor de periode 2018-2027 jaar bedraagt volgens de geactualiseerde regionale woonvisie (2017) 295 woningen en 457 woningen op basis van de woningvoorraadprognose.

Het stedenbouwkundig plan voor Kerkverreweide Noordwest is dusdanig flexibel vertaald in het bestemmingsplan, dat gedurende de realisatietermijn ingespeeld kan worden op de meest actuele woningvraag op dat moment. Er kan op deze wijze ook in kwalitatieve zin gebouwd worden naar de meest actuele vraag naar woningtypes. Het plan maakt 91 woningen in diverse woningtypologieën mogelijk. Dit aantal draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Wijk en Aalburg. In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk gebied'. In de Provinciale structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijke gebied'.

Conclusie

Voor de geplande ontwikkeling is de Ladder van toepassing. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

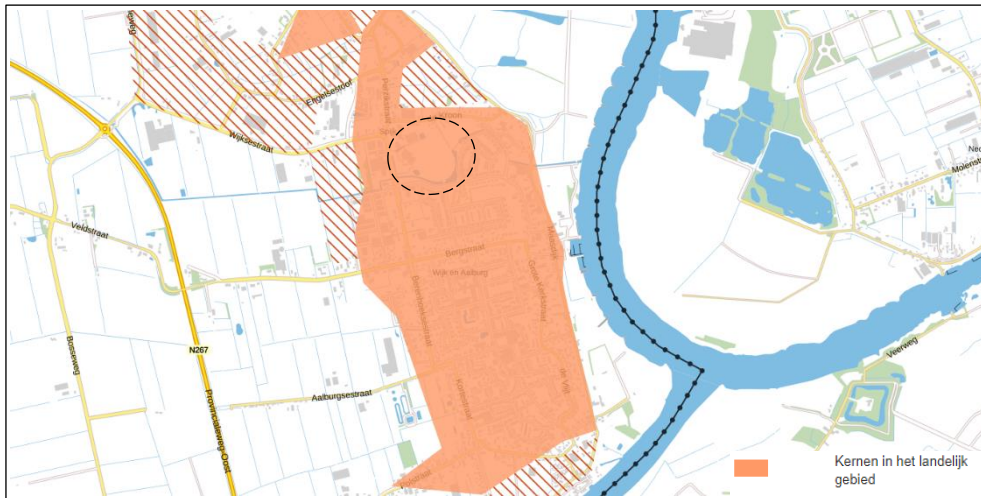
3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking. Dit is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

Plan specifiek

Op de Structurenkaart van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.



Uitsnede Structuurkaart Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014, plangebied omlind (Bron: Provincie Noord-Brabant, Verordening ruimte Noord-Brabant, 2014)

In de Structuurvisie is het volgende opgenomen over de kernen in het landelijk gebied. Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Conclusie

Het voorliggend initiatief past in schaal en aard bij de kern Wijk en Aalburg. De woningen voorzien in een lokale behoefte en dragen bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in een kern in het landelijk gebied. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambities in de Structuurvisie.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en

omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd binnen een kern in het landelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen. De Omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

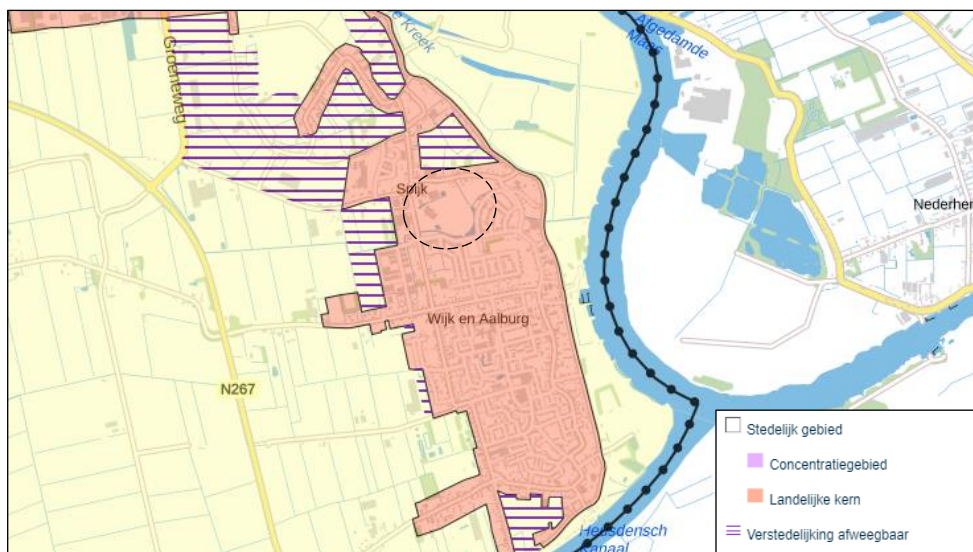
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Omgevingsverordening vervangt onder andere de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven, dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze algemene regels geven bijvoorbeeld ook aan of er een vergunning nodig is. Maar ook voor bestuursorganen van de overheid, dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels 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.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meege-nomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Plan specifiek

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern'.



Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied omlind (bron: Provincie Noord-Brabant)

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in het bestemmingsplan een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Conclusie

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Landelijke kern'. De bebouwingsstructuur sluit aan op de structuur van de kern Wijk en Aalburg.

Bij het ontwerp van de beoogde ontwikkeling is gekozen voor een zorgvuldige indeling die aansluit op de landschappelijke structuur van het gebied. De omvang en de inrichting van de openbare ruimte (groen en water) staan garant voor de kwaliteit van het plan. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat er lange doorzichten zijn vanaf de randen van het plan en dat er wordt aangesloten op de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Het groen en het water wordt het plan binnengehaald, waardoor en binnen het plan aantrekkelijke woonmilieus worden gecreëerd. De landschappelijke onderlegger blijft leesbaar in het gebied. Hierdoor wordt een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert, wordt hittestress tegengegaan en wordt voldoende ruimte gecreëerd voor de opvang van water.

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een

stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom ook voorwaarden. De Laddertoets is opgenomen in paragraaf 3.1.2. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Wijk en Aalburg en is ingesloten door bestaande bebouwing. Hierdoor wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte.

In paragraaf 3.3.9 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

Naast bovenstaande is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.4 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 à 4 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'. In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd.

Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden als geheel te maken met (geringe) bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking door-groeien, al neemt de groei ook hier af.

Brabant wacht de komende tijd nog een flinke bouwopgave

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 12.000 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. De groei concentreert zich in stedelijke gebieden.

Zoals is aangegeven in de Brabantse Agenda Wonen vragen demografische, sociaal-maatschappelijke en financieel-economische ontwikkelingen om "een gevarieerd en flexibel planaanbod, met (blijvende) aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met (volop) ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen".

Het gemeentelijke woningbouwprogramma: een indicatie van de toename van de woningvoorraad

De bevolkings- en woningbehoefteprognose is uitgevoerd op het gemeentelijk schaalniveau. De gemeenten vormen hierbij de basis voor de vooruitberekeningen. De gegevens over de toename van de woningvoorraad die hiervan zijn afgeleid, sluiten aan op de gemeentespecifieke bevolkingskenmerken en -ontwikkelingen en zijn opgesteld binnen de kaders van het provinciale (verstedelijkings)beleid.

Per gemeente is een indicatie gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-

indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken; kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader. Ook de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen zijn hierbij een belangrijke leidraad.

In de onderstaande tabel is de indicatie van de woningvoorraad van Altena opgenomen.

	Feitelijke woning voorraad	Prognose van de woningvoorraad				Toename bevolking 2020-2030
		2025	2030	2035	2040	
Altena	22.400	23.620	24.585	25.240	25.335	2.185

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020-2040 (Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020, Provincie Noord-Brabant)

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2020) is voor Altena de prognose opgenomen dat het inwonertal blijft stijgen tot 2038. Om voldoende woningvoorraad te hebben in de gemeente Altena zijn volgens de prognose van de Provincie Noord Brabant nog 2.185 woningen nodig in de periode 2020-2030.

Conclusie

In Altena is behoefte aan extra woningen. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van maximaal 91 woningen. De ontwikkeling sluit aan op de groeiende behoefte aan woningen. De 'programma-indicatie' uit de 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' is richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.3.9.

3.2.5 Brabantse agenda wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

Woningbehoefte verandert

Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen steeds vaker van overheden om experimenteeruimte te bieden. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Vanuit deze actieagenda wordt gestimuleerd dat gemeenten samen met de provincie en woningmarktpartijen per subregio een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' opstellen en actueel houden. In de agenda zijn vier actielijnen en zes richtinggevende principes opgenomen waarmee de provincie aangeeft welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

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 leegkomend 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 groot-schalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 91 woningen in bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is flexibel opgezet zodat naar behoefte gebouwd kan worden. Hierdoor ontstaat een kwantitatief en kwalitatief passend woningaanbod. Hiermee sluit het initiatief goed aan bij de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse agenda wonen.

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

Op 9 juli 2021 heeft de provincie Noord-Brabant en de sub regio Breda e.o. het Perspectief op Wonen en Woningbouw sub regio Breda e.o. 2021 vastgesteld. Het uitgangspunt voor het Perspectief op Wonen en Woningbouw zijn de volgende documenten, ambities en afspraken(kaders):

- Provinciale Interim-Omgevingsverordening (IOV) en Brabantse Agenda Wonen
- Werkafspraken
- Uitgangspunten versterken regionale samenwerking vanaf 2021
- Regionale Investeringsagenda/verstedelijkingsafspraken Breda-Tilburg
- Intensievere samenwerking met de corporaties

De kwalitatieve opgave voor de regio ligt in het creëren van meer doorstroming door het

toevoegen van de juiste woning (ook belangrijk voor starters) én het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De centrale ambitie in het regionale woningmarktbeleid is het terugdringen van de druk op de woningmarkt door een versnelling van de woningbouwproductie. Zeker nu de laatste bevolkingsprognose laat zien dat de regio toegroeit naar 485.000 inwoners in 2030 en naar 495.000 inwoners in 2040.

De regio Breda staat gezamenlijk voor de kwantitatieve opgave van het toevoegen van minimaal 18.315 woningen in de periode 2020 tot 2030 (conform provinciale prognose 2020). Dit is nodig om de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Kijkend naar de groei- en verstedelijkingsambities van de regio Breda bevat het Perspectief op Wonen en Woningbouw een extra woningbouwopgave, bovenop de provinciale prognose. De omvang van de 'plus' wordt geraamd op 11.995 woningen. De totale woningbouwopgave is daarmee ca. 30.000 woningen tot 2030. In de periode 2030 tot 2040 is de ambitie van de gemeenten gericht op de toevoeging van ca. 17.750 woningen. Deze woningbouw voorziet primair in de groeiende behoeften in de sub regio en draagt verder bij aan het versterken van het vestigingsklimaat en de stedelijke en regionale economie.

De sub regio richt zich in 2021 concreet op de volgende bestuursopdrachten:

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

De bijbehorende werkafspraken bestaan uit 14 punten:

3.2.7 Structuurvisie Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben gezamenlijk de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' opgesteld. De structuurvisie is door de gemeenteraad van Aalburg vastgesteld op 2 juli 2013. De vorige StructuurvisiePlus 'Land van Heusden en Altena' (vastgesteld in 2004) is geactualiseerd en op onderdelen bijgesteld. Het resultaat is opgenomen in de structuurvisie 'Land van Heusden en Altena' met de bijbehorende structuurvisiekaart. De visie geeft aan hoe de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem tot 2025 omgaan met de beleidsvelden wonen, voorzieningen (commercieel en niet-commercieel), economie ((bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven), omgeving en eigenheid ((waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving) en verkeer en mobiliteit. Voor de verschillende beleidsvelden zijn vier vormen van beleid uitgewerkt.



Structuurvisie Land van Heusden en Altena, uitsnede uit 'visiekaart' (plangebied omlijnd)

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

- een woningvoorraad geschikt voor specifieke doelgroepen;
- invulling geven aan de prestatieafspraken;
- woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan de woonkwaliteit;
- verval van de woningvoorraad en woonomgeving voorkomen.

Actuele bevolkingskrimp is in de regio niet aan de orde. Meerjarenprognoses laten groei noch krimp zien voor de regio. Wel zal een verschuiving in leeftijds categorie (afnemend aantal jongeren, toenemend aandeel ouderen) optreden. Dat vraagt om een andere benadering van de woningmarkt. De hoeveelheid één- en tweepersoonshuishoudens neemt toe. Waarbij het erop aankomt deze doelgroep voldoende passende woonruimte te bieden, al dan niet in combinatie met (extramuraal) zorg. Gelet op deze ontwikkelingen wordt de prioriteit gelegd bij:

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

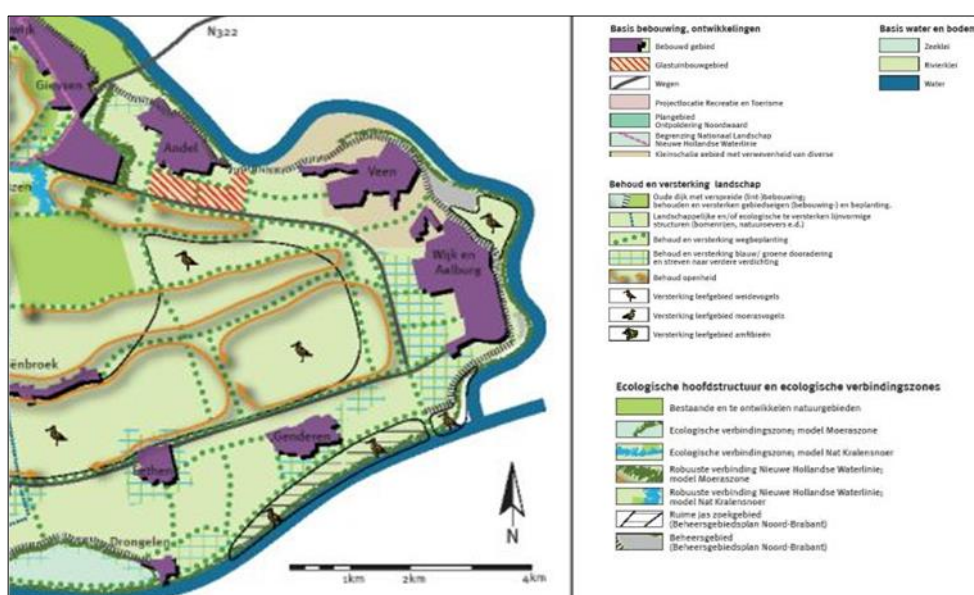
Hiermee verandert ook de woonopgave, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en een goede differentiatie daarbinnen belangrijker wordt dan de kwantiteit. Hoewel de gemeenten geen primaire verantwoordelijkheid hebben in het realiseren van een passende voorraad, willen en zullen ze wel een actieve rol spelen. Dit door geschikte planologische en juridische kaders voor transformatie of toevoegingen aan de voorraad mogelijk te maken.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het gebied wat in de structuurvisie is aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Het initiatief past goed in de structuurvisie.

3.2.8 Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena

Het landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena geeft de landschapsbeleidsplannen van de drie gemeenten weer (gemeente Aalburg, gemeente Woudrichem en gemeente Werkendam).



Uitsnede visiekaart Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena

In het landschapsbeleidsplan is ingegaan op de beschermingswaardige gebieden die men wil herstellen/beschermen en anderzijds welke groenstructuren en gebieden (verder) kunnen worden ontwikkeld. Bij het landschapsbeleidsplan is een visiekaart opgenomen waarop alle aandachtspunten en uitgangspunten zijn samengebracht.

Relevantie voor het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat aangeduid is als bebouwd gebied.

3.2.9 Nota archeologie; Tot op de bodem

De beleidsnota Archeologie is tot stand gekomen door samenwerking van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem. Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 ligt de verantwoordelijkheid voor de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden. Om de nieuwe gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven hebben de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem besloten om gezamenlijk te komen tot één intergemeentelijk beleid ten aanzien van de erfgoedzorg voor de archeologische resten. De basis hiervoor is de actuele archeologie kaart en cultuurhistorie kaart, die in opdracht van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem in 2010 door RAAP Archeologisch Adviesbureau RAAP zijn vervaardigd. In 2018 hebben de voormalige gemeenten dit beleid herzien en vernieuwd. Op deze kaart zijn ook de resultaten van het onderzoek dat is uitgevoerd t.b.v. onderhavig bestemmingsplan meegenomen.

Het uitgangspunt voor het archeologiebeleid van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem wordt gevormd door deze beiden tezamen en is uiteindelijk in de archeologische beleidskaart verbeeld. De beleidsnota en beleidskaart Land van Heusden en Altena zijn leidend voor het archeologiebeleid voor lokale projecten. Uitzondering hierop zijn de provinciale archeologische landschappen die dienen als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen.

Relevantie voor het plangebied

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt dienen te worden getoetst aan het beleid van de gemeente Altena. De Archeologische Beleidskaart is planologisch-juridische verankerd in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' dat van toepassing is op het plangebied van voorliggend plan. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bodemkwaliteitskaart

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Aalburg toont de (zware) metalen, PAK, EOX en minerale olie voor de dorpskernen van de gemeente Aalburg. Deze kaart speelt een belangrijke rol bij het door de gemeente te voeren Actief Bodembeheer. De bodemkwaliteitskaart is door het college vastgesteld op 11 juli 2006. Ook is op 11 juli 2006 de Nota Grond in Beweging, grondverzet in de gemeente Aalburg door het college vastgesteld. Bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied dienen de bodemkwaliteitskaart en de Nota Grond in Beweging als uitgangspunt.

Relevantie voor het plangebied

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan

3.3.2 Waterplan 2010-2020

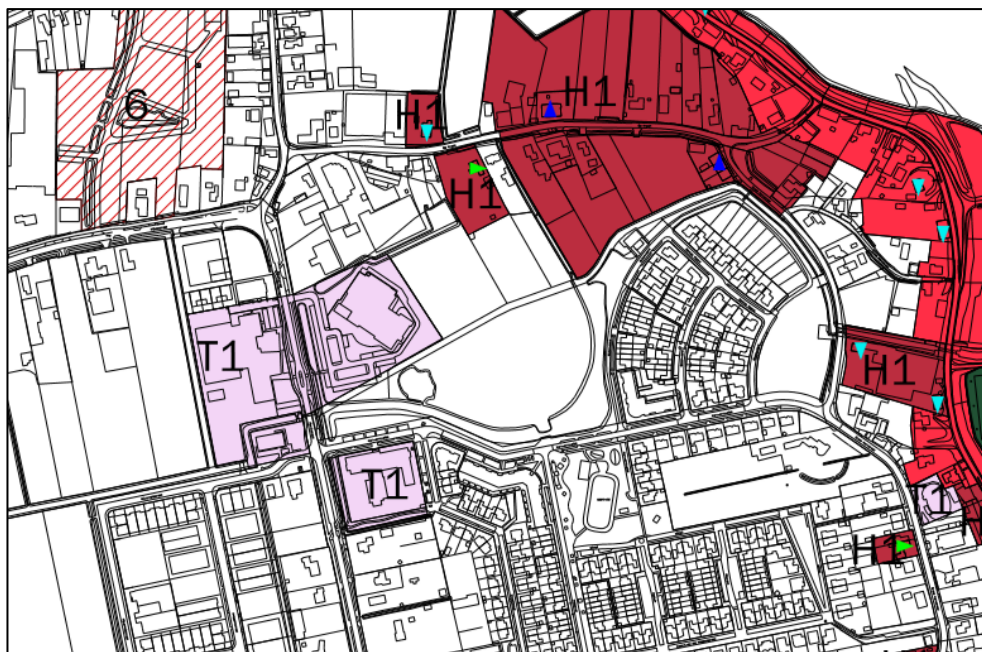
De gemeente heeft voor de periode tot 2020 een integraal waterplan opgesteld in nauwe samenwerking met het waterschap (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010). De gemeente wil hiermee een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren dat voldoet aan de landelijke en Europese normen, gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en waterschap. Daarnaast wil de gemeente ook het waterbeleid binnen de gemeente afstemmen zodat de wateropgave, die wordt opgesteld om het watersysteem op orde te brengen én te houden, gehaald wordt tegen de laagste maatschappelijke kosten. De wateropgave is of wordt vastgesteld door het waterschap en geeft aan hoeveel ruimte water nodig heeft voor een goed en veilig functioneren van de openbare ruimte. Communicatie met de belanghebbenden vormt daarbij een onlosmakelijk onderdeel. Met het waterplan wordt het overkoepelende waterbeleid in de gemeente vastgesteld. Het plan is richtinggevend voor alle waterhuishoudkundige plannen binnen de gemeente en legt de basis voor de verankering van het waterbeleid in de gemeentelijke RO-instrumenten.

Relevantie voor het plangebied

In het Waterplan zijn de uitgangspunten opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Het beleid geldt als uitgangspunt voor de waterparagraaf.

3.3.3 Welstandsnota

In 2003 heeft de gemeente Aalburg haar welstandbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Na jaren met deze welstandsnota te hebben gewerkt, is deze in 2013 herzien. Wens was het welstandsbeleid zodanig aan te passen, dat dit alleen nog geldt voor waardevolle delen van de gemeente. Dit betreft met name (cultuur)historisch waardevolle gebieden en belangrijke 'op zichzelf staande' bebouwing, zoals scholen, kerken, etc. Daarnaast vormde de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor een reden om te komen tot een welstandsnota die up-to-date is.



Uitsnede overzichtskaart Aalburg (Welstandsnota2013, Wijk en Aalburg, bron: Croonen Adviseurs)

Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte

biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota of het beeldkwaliteitplan (als onderdeel van de welstandsnota) daartoe de argumentatie leveren.

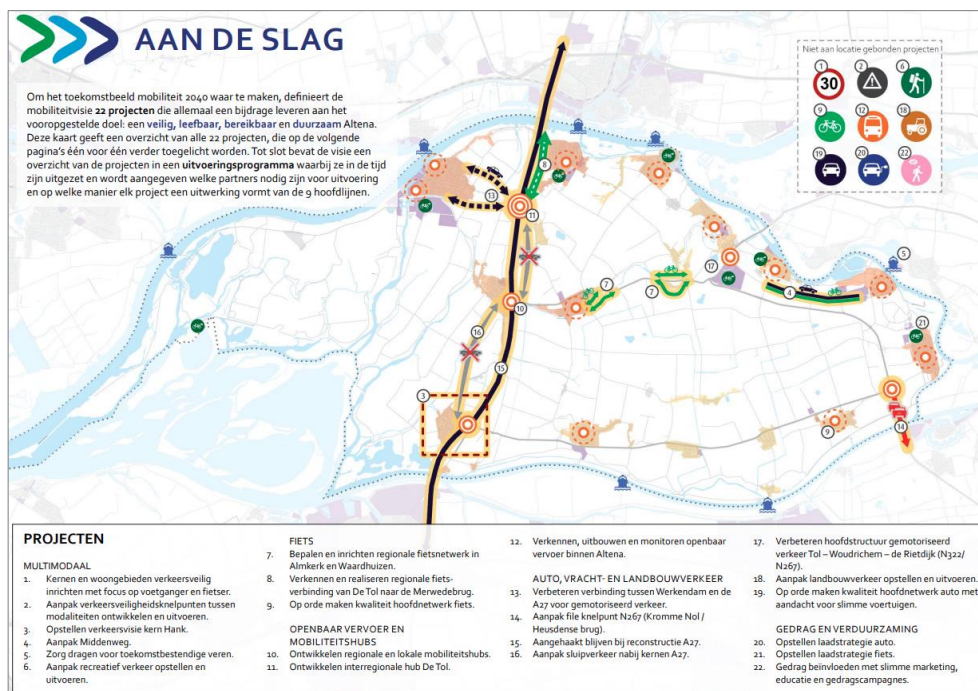
In een aantal woongebieden, delen van bedrijventerreinen, delen van het buitengebied en gebieden waar bebouwing minder kwetsbaar is, wordt niet meer getoetst op welstand. De gemeenteraad vertrouwt erop dat de inwoners zelf hier een basisniveau voor vormgeving en ruimtelijke kwaliteit in acht zullen nemen. De gemeenteraad heeft bepaald of in een gebied een welstandstoets plaats dient te vinden of dat een gebied niet wordt getoetst op welstand. Per gebied waarin een welstandstoets plaats vindt is een set met welstandscriteria opgesteld. Binnen de grenzen van het plangebied is enkel het Multifunctioneel Centrum D'Alburcht aangeduid. De bebouwing van het centrum valt binnen de legenda-eenheid T1: 'Op zichzelfstaande bebouwing'.

Relevantie voor het plangebied

Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn gelegen in een gebied wat in de Welstandsnota als minder kwetsbaar is aangeduid.

3.3.4 Mobiliteitsvisie 2040 Altena samen vooruit

In juni 2021 is de mobiliteitsvisie van de gemeente Altena 'Mobiliteitsvisie 2040 Altena samen vooruit' vastgesteld. De mobiliteitsvisie is erop gericht om de gemeente Altena beter bereikbaar te maken voor iedereen. Daarbij staat veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. Bij alles wat de gemeente in de gemeente doet op het gebied van mobiliteit zullen in de toekomst deze vier doelen centraal blijven staan. Op die manier blijft Altena een prettige omgeving om in te wonen, werken of recreëren.



22 projecten uit de Mobiliteitsvisie 2040 Altena samen vooruit (bron: Gemeente Altena in samenwerking met Goudappel, 2021)

In de mobiliteitsvisie worden 9 hoofdlijnen genoemd die de ambitie weergeven die Altena heeft op het gebied van mobiliteit. Ze beschrijven de belangrijkste principes, die de koers bepalen van de mobiliteitsvisie.

Binnen deze hoofdlijnen staat de gebruiker steeds voorop en daarbij vormt continue aandacht voor de verkeersveiligheid een rode draad:

1. verbindingen naar sterke ov-assen verbeteren;
2. netwerken ontvlechten om leefbaarheid in kernen en veiligheid te vergroten;
3. ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit gaan hand in hand;
4. bedrijvenlocaties en distributie faciliteren met goede vrachtverbindingen;
5. verplaatsingen op (e-)fietsafstand faciliteren met snelle, veilige en aantrekkelijke netwerken;
6. mobiliteit levert een actieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen;
7. robuust wegennet klaar voor de toekomst;
8. verbindingen over water koppelen aan auto- en fietsnetwerk;
9. breed samenwerken vanuit eigen verantwoordelijkheden en gezamenlijke doelstellingen.

De uitwerking van deze hoofdlijnen vormt het toekomstbeeld mobiliteit 2040. Om naar dit toekomstbeeld mobiliteit 2040 toe te werken, definieert de mobiliteitsvisie 22 projecten in de gemeente Altena.

Relevantie voor het plangebied

Geen van de 22 projecten heeft direct betrekking op het plangebied. De Perzikstraat (gelegen direct ten westen van het plangebied) is in de visie opgenomen als gebiedsontsluitingsweg en regionaal fietsnetwerk. Het plangebied sluit via de Kerkverreweide aan op deze route.

De Mobiliteitsvisie 2040 Altena samen vooruit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief.

3.3.5 Nota Parkeernormen

Door de gemeente is de Nota Parkeernormen d.d. 15 december 2020 opgesteld. De Nota Parkeernormen van Altena hanteert de volgende doelstelling: "Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Altena om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan."

Relevantie voor het plangebied

Toetsing aan de parkeernormen is opgenomen in het bestemmingsplanbestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' dat van toepassing is op het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dienen hieraan te worden getoetst.

3.3.6 Groenbeleidsplan (2006)

Op 17 januari 2006 is het Groenbeleidsplan van de gemeente Aalburg vastgesteld door het college. In het groenbeleidsplan van de gemeente Aalburg wordt het beleid met betrekking tot de inrichting en het beheer van het openbaar groen binnen de bebouwde kommen vastgelegd. Hierbij staan de volgende doelen centraal: Bepaling van het gemeentelijk beleid voor de komende tien jaar met betrekking tot inrichting en beheer van het groen in de kernen en ontwikkeling naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur.

De groenstructuur vormt de ruimtelijke basis van het Groenbeleidsplan. Er wordt een drietal niveaus onderscheiden:

- Groene dorpsstructuur: groen dat een gemeenschappelijke (bovenwijkse) functie vervult voor de hele kern en dat stedenbouwkundig functioneren ondersteund. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig versterking van de aanwezige waarden.

- Groene wijkstructuur: groen dat een functie vervult voor een specifieke wijk of groep van woonhuizen. Uitgangspunt is behoud en waar nodig versterken van de aanwezige waarden. Bij aantasting van de groenstructuur is terugbrengen van een gelijkwaardige groenstructuur vereist.
- Groen in woon- en werkomgeving: het groen in de buurt, straat of directe bedrijfsomgeving en primair gericht op het welzijn van de gebruiker ter plekke. Dit groen is doorgaans meer onderhevig aan wijzigingen als gevolg van een veranderd gebruik. Het beleid is gericht op het optimaal inrichten en beheren in aansluiting op de maatschappelijke behoeften en wensen van de gebruiker binnen vaste kaders.

Relevantie voor het plangebied

Bestaande groenelementen, zoals rondom het Multifunctioneel Centrum D'Alburcht, en nieuw aan te leggen groene elementen, zoals de groene structuur tussen de woongebieden, zijn positief bestemd middels de bestemming 'Groen'.

3.3.7 Lijst waardevolle bomen

De lijst waardevolle bomen geeft een inventarisatie weer van waardevolle en zeer waardevolle bomen in de gemeente Aalburg. Na de vaststelling van de 'lijst tuin- en erfbomen gemeente Aalburg' verkrijgen deze tuin- en erfbomen een verhoogde beschermde status. Het is verboden om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders de op de lijst voorkomende tuin- en erfbomen te vellen. Op het adres van het Multifunctioneel Centrum D'Alburcht (Perzikstraat 14) zijn twee bomen opgenomen op de lijst met waardevolle bomen:

- Perzikstraat 14, Wijk en Aalburg: Oude productie perenboom (*Pyrus ssp.*)
- Perzikstraat 14, Wijk en Aalburg: Plataan (*Platanus x acerifolia*)

Relevantie voor het plangebied

Zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders is het op grond van de 'lijst tuin- en erfbomen gemeente Aalburg' verboden om de op de lijst opgenomen bomen te vellen.

3.3.8 Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'

Voor de gemeente Aalburg is het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' (hierna: sectorplan) opgesteld. Het sectorplan geeft een planologische regeling voor nagenoeg alle dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Denk hierbij aan de dubbelbestemmingen Waarde (Archeologie, Cultuurhistorie en Ecologie), Leiding (Gas en Water) en Waterstaat (Waterkeringen, Waterlopen en Waterstaatkundige functie) en de gebiedsaanduidingen zoals de milieuzones, veiligheidszones en vrijwaringszone. Al deze aspecten zijn in één bestemmingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied geregeld. Dit bestemmingsplan blijft naast het voorliggende bestemmingsplan van kracht.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied zijn de in ieder geval volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Dubbelbestemming Waarde - Welstand
- Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen
- Gebiedsaanduiding overige zone - algemene beleidsregels
- Gebiedsaanduiding overige zone - specifieke vorm van waarde - archeologie hoge verwachting 2
- Gebiedsaanduiding overige zone - specifieke vorm van waarde - welstand T1
- Gebiedsaanduiding veiligheidszone – explosieven

Voor de aspecten archeologie en explosieven zijn onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt er vanuit deze aspecten geen belemmeringen meer zijn voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Zie hiervoor ook 4.8 en 4.11 van de toelichting.

3.3.9 Woonvisie 2021-2025 Gemeente Altena

Op 22 juni 2021 is de Woonvisie 2021-2025 van de Gemeente Altena vastgesteld. Deze visie is opgesteld door Companen. In de woonvisie worden de kaders gegeven voor beleid voor de lokale woningmarktopgaven.

De opgaven waar de gemeente voor staat op het gebied van het wonen zijn divers. In de Hoofdlijnennotitie die in februari 2021 door de raad is vastgesteld, zijn de belangrijkste thema's bepaald. De volgende thema's vormen de kern van de Woonvisie:

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

Afstemming regio Breda

De uitdagingen op het vlak van het wonen houden niet op bij de gemeentegrens. Regionale afstemming met andere gemeenten is daarom vaak gewenst. De gemeente Altena maakt deel uit van het regionale woonoverleg Breda en omstreken. In dit overleg vindt zowel ambtelijk als bestuurlijk afstemming plaats, bijvoorbeeld als het gaat om het realiseren van de woningbouwopgave. Waarbij ernaar gestreefd wordt om elkaar te versterken en aan te vullen in plaats van elkaar te beconcurreren. Daarnaast wordt er veel van elkaar geleerd als regiogemeenten verbinding zoeken. Zo werd de Regionale Investeringsagenda opgesteld (RIA). De regiogemeenten werken met een gezamenlijke investeringsstrategie op vier samenhangende pijlers:

- wonen;
- groenblauwe kwaliteit;
- economie;
- mobiliteit.

Deze regionale samenwerking wil de gemeenten komende jaren voortzetten en intensiveren

Toekomstvisie

De komende vijf jaar wil de gemeente Altena minimaal 1.220 woningen toevoegen om te voorzien in de verwachte woningbehoefte. Liefst nog iets meer, zodat ook de huidige druk op de woningmarkt vermindert kan worden én rekening houden kan worden met het aantal vestigers dat naar de gemeente Altena verhuist. Voor de lange termijn (t/m 2030) reikt de ambitie nog verder (+3.000 woningen). De woningbehoefte verschilt per kern. De omvang van de woningbehoefte hangt deels af van de lokale demografische trends (geboorte, sterfte, gezinsverdunning), deels van de aantrekkingskracht die kernen hebben, zowel op huishoudens vanuit andere kernen van Altena als op huishoudens van andere gemeenten.

Een indicatief kwalitatief nieuwbouwprogramma

Op basis van de uitgangspunten, de resultaten van het woningbehoefteonderzoek en met oog voor de landelijke Actieagenda Wonen, hanteert de gemeente het volgende indicatieve nieuwbouwprogramma (prijspeil 2021):

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

Indicatieve nieuwbouwprogramma (prijspeil 2021) (Woonvisie Altena, Companen, 2021)

Dit programma is richtsnoer voor de totale bouwproductie in de gemeente in de komende 10 jaar. Daarbij zijn de volgende noties van belang:

- Het is met name een belangrijk uitgangspunt voor grotere locaties, waar differentiatie van belang is om een gemengde wijk te krijgen. Voor overige locaties is het tevens richtsnoer, waarbij maatwerk met het oog op haalbaarheid en de reeds bestaande woningvoorraad van de kern belangrijk is;
- De differentiatie borgt dat alle groepen aan bod komen, ook lagere inkomens en middeninkomens die zonder sturing in de huidige woningmarkt waarschijnlijk tussen wal en schip terecht komen. Met name de realisatie van sociale huur, betaalbare koop en middeldure koop en huur is van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen. En dit zijn woningsegmenten waar wij als overheid een belangrijke inspanningsverplichting hebben om te zorgen dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden;
- Dit programma is beslist niet in beton gegoten. De gemeente zal niet bij ieder initiatief rigide sturen op deze differentiatie. De gemeente ziet het als een uitvraag en uitdaging aan initiatiefnemers om hier een goed bod op te doen, passend bij de lokale omstandigheden en behoeften. Samen met initiatiefnemers bekijkt de gemeente per locatie en kern wat nodig en haalbaar is;
- Voor het maatwerk per kern zijn de uitgangspunten per kern het vertrekpunt (zie hieronder de uitgangspunten voor Wijk en Aalburg).

Wijk en Aalburg

De speerpunten voor de toekomstige woningbouwopgave voor de kern Wijk en Aalburg zijn hieronder beschreven.

Huidige situatie

Wijk en Aalburg is een dubbelkern aan de Afgedamde Maas, die vanuit de agrarische linten geleidelijk aan elkaar gegroeid is. Daarom bestaat het dorp uit een stelsel van lintbebouwingen, met daartussen kleinere woonwijkjes. Door nieuwbouw en verplaatsingen zijn nu twee duidelijke voorzieningenclusters ontstaan. Rond de Markt en de Galerij bevindt zich het winkelcentrum. Hier heeft afgelopen jaren enige vermenging plaatsgevonden met zorgwoningen. De huidige voorraad ligt op 2.425 woningen. Het aandeel appartementen is in deze kern (18%) ook hoger dan gemiddeld in Altena. Het aandeel koopwoningen (71%) is vergelijkbaar met het gemiddelde.

Woningbouwopgave

De woningbehoefte ligt de komende jaren op 175 woningen. De kwalitatieve vraag richt zich op verschillende segmenten. De grootste vraag zit bij de grondgebonden koopwoningen (in alle prijsklassen), maar de meeste bestaande plannen richten zich ook op dit segment. Daarnaast is er ook veel vraag naar appartementen (in de eerste plaats huur, maar ook koop). De plancapaciteit blijft hier nog bij achter. Dit segment is in eerste instantie gewenst door senioren, maar daarnaast ook door starters. Een teken dat met name de groep kleine 1+2 persoonshuishoudens zal toenemen, waar ook toekomstig woningaanbod op moet inspelen.

			2021 - 2025
Huur	EGW	< €752	+
		€752-€1.000	++
		> €1.000	+
	MGW	< €752	+
		€752-€1.000	++
		> €1.000	+
Koop	EGW	< €250.000	++
		€250.000 - €350.000	+++
		> €350.000	++
	MGW	< €250.000	++
		€250.000 - €350.000	+
		> €350.000	+
			175

Woningbouwbehoefte Wijk en Aalburg (Woonvisie Altena, Companen, 2021)

In de woonvisie is aangegeven dat de prognose in de woningbehoefte per kern een duidelijke richting aangeeft, maar zeker niet in beton gegoten is. Om goed in te kunnen spelen op de woningvraag is een zekere mate van flexibiliteit nodig. Dit houdt in dat als er zich een plan aandient dat meer woningen omvat dan de verwachte behoefte in een kern, de gemeente mogelijk alsnog wil meewerken aan een plan. Er kunnen goede redenen zijn om zo'n plan toch door te laten gaan. Bijvoorbeeld omdat daarmee ook een deel van de behoefte van andere, nabijgelegen kernen wordt ingevuld, of omdat daarmee leegstaand agrarisch vastgoed kan worden getransformeerd tot woonruimte. Of omdat het plan van hoge kwaliteit is, ruimtelijke knelpunten oplost of een zeer gewenste toevoeging aan de bestaande voorraad is (woonvormen die er nu nog niet zijn). De gemeente stuurt op kwaliteit, op basis daarvan kan de gemeente goede argumenten hebben om mee te werken aan een plan dat in een ruimere opgave voorziet dan de geïnventariseerde behoefte.

De kern Wijk en Aalburg heeft een woningbehoefte van 175 woningen. De huidige plancapaciteit (hard en zacht) is 260 woningen. Daarmee is er sprake van een theoretisch overschot van +85 woningen. Het plan Kerkverreweide Noordwest is grotendeels, middels een wijzigingsbevoegdheid, al opgenomen in het bestemmingsplan Wijk en Aalburg. Hiermee is het voorliggende plan ook al deels opgenomen in de plancapaciteit.

Conclusie

Gezien de ligging van het plangebied, leent de locatie zich goed voor een diversiteit aan woningtypen voor verschillende doelgroepen. Het stedenbouwkundig plan voor Kerkverreweide Noordwest is dusdanig flexibel vertaald in het bestemmingsplan, dat gedurende de realisatietermijn ingespeeld kan worden op de meest actuele woningvraag op dat moment. Er kan op deze wijze ook in kwalitatieve zin gebouwd worden naar de meest actuele vraag naar woningtypes. Het woningbouwprogramma van de verkavelingssuggestie sluit aan op het richtsnoer van de woonvisie (zie 2.3.3). Het plan maakt maximaal 91 woningen in diverse woningtypologieën (goedkoop, midden en duur) mogelijk, waarvan 11 appartementen. In het plan zal een verhouding van 25% huur en 75% koop het uitgangspunt zijn. De geprojecteerde woningen dragen hiermee bij aan de invulling van de woningbehoefte.

3.3.10 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena is door de gemeenteraad van de gemeente Altena op 1 februari 2022 vastgesteld. De gemeenteraad geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening. Met deze verordening bepaalt de raad binnen de gegeven wettelijke mogelijkheden prijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen voor in bestemmingsplannen aangewezen sociale huur- en koopwoningen, en

middeldure huurwoningen.

In de verordening is aangegeven wat verstaan wordt onder de doelgroep voor sociale huurwoningen, wat de huurprijsgrenzen van de sociale huurwoningen en de kooprijsgrenzen van de sociale koopwoningen zijn. Tevens is opgenomen dat er een instandhoudingstermijn van kracht is en een meldingsplicht geldt bij verkoop of verhuur.

Ten aanzien van de differentiatie van woningbouw is opgenomen dat per woningbouwlocatie een afweging wordt gemaakt ten aanzien van het aandeel sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen dat wordt geëist. Hierbij wordt het indicatieve nieuwbouwprogramma uit de woonvisie als vertrekpunt gehanteerd. In deze afweging wordt ook de categorie particulier opdrachtgeverschap meegenomen.

Tenslotte is een hardheidsclausule opgenomen waarin aangegeven is dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af kunnen wijken van deze verordening.

Relevantie voor het plangebied

Het stedenbouwkundig plan voor Kerkverreweide Noordwest is dusdanig flexibel vertaald in het bestemmingsplan, dat gedurende de realisatietermijn ingespeeld kan worden op de meest actuele woningvraag op dat moment. Er kan op deze wijze ook in kwalitatieve zin gebouwd worden naar de meest actuele vraag naar woningtypes. Het plan maakt maximaal 91 woningen in diverse woningtypologieën (goedkoop, midden en duur) mogelijk, waarvan 11 appartementen. In het plan zal een verhouding van 25% huur en 75% koop het uitgangspunt zijn. Dit aantal draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte.

Conclusie

In het plan is ruimte voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen. Hiermee sluit het plan aan bij de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena.

4 Uitvoeringsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

In opdracht van Tankens Andel BV is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 5 aangrenzende kadastrale percelen (kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie F, nummers 4244, ,3940, 3226, 1801 en 3709 aan Kerkverreweide te Wijk en Aalburg. Het doel van het verkennend onderzoek is om vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage A bij de toelichting.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond op het noordwestelijke graslandperceel F 3226 is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket. Dit perceel heeft een boomgaardverleden en daarom is de bovengrond ook onderzocht op bestrijdingsmiddelen (waaronder Drins, DDT en DDE). Geen van deze aanvullend onderzochte parameters is verhoogd aangetroffen
- De bovengrond op het noordoostelijke graslandperceel (F 1801 en 3709) is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket. Dit perceel heeft ook een boomgaardverleden en daarom is de bovengrond ook onderzocht op bestrijdingsmiddelen (waaronder Drins, DDT en DDE). DDE is als enige van deze stofgroep verhoogd aangetroffen. Ook bij het onderzoek in 2014 was DDE licht verhoogd aanwezig. Deze lichte verhoging vormt geen belemmering voor de bestemming wonen;
- De bovengrond op het zuidelijke perceel F 4244 is in twee mengmonsters onderzocht. Een van deze mengmonsters bevat een licht verhoogd cadmiumgehalte en het andere mengmonster is geheel schoon voor alle NEN-5740-parameters;
- De ondergrond is in 3 mengmonsters onderzocht en in deze mengmonsters zijn de gehalten van alle NEN 5740-parameters beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater uit alle 5 peilbuizen is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Barium is nagenoeg standaard tenminste licht verhoogd aanwezig in grondwater. Dit heeft geen consequenties.

Conclusie en aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woonbestemming.

Bij eventuele toekomstige afvoer van grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Gezien de PFAS-problematiek wordt juist aanbevolen om te werken met een gesloten grondbalans.

4.2 Waterparagraaf

Kerkverreweide II, fase 2 heeft een oppervlakte van circa 4.5 hectare, ligt ten noorden van de woonkern Aalburg en sluit aan op de eerder gerealiseerde deelgebieden Kerkverreweide I en Kerkverreweide II, fase 1. De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van 91 appartementen en woningen.

Het beleid van waterschap Rivierenland en de gemeente Altena vormt de basis voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

Met de bouw van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte ontstaat ongeveer 2,15 ha verhard oppervlak. Om deze toename van verhard oppervlak te compenseren wordt 3.124 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd. Kerkverreweide II fase 2 is gelegen in een drietal peilgebieden en de berging wordt in deze drie peilgebieden aangelegd door de bestaande A- en B-watergangen te vergroten of uit te breiden. Om het watersysteem naar behoren te laten functioneren is het noodzakelijk diverse kunstwerken, zoals stuwen, duikers, dammen en spindelschuiven te realiseren. Bij de inrichting van het watersysteem wordt rekening gehouden met het toekomstig beheer en onderhoud.

Bij de inrichting van het toekomstige watersysteem zijn de in het verleden gemaakte afspraken en de berekende bergingsopgaven voor Kerkverreweide I en Kerkverreweide II, fase 1 meegenomen. In totaal dient voor alle fases van Kerkverreweide 7.630 m² extra oppervlaktewater te ontstaan ten opzichte de oorspronkelijk situatie. In de toekomstige situatie zal het maaiveld van Kerkverreweide II, fase 2 (plaatselijk) opgehoogd worden voor voldoende drooglegging. In de wijk komt een gescheiden rioolstelsel, waarbij het hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater en het afvalwater (al dan niet met een eigenemaal) wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Door een drainagestelsel aan te leggen wordt overtollig grondwater afgevoerd.

Voor de ontwikkeling van dit plan is door Aquabrain een uitgebreide watertoets opgesteld met kenmerk AB21-470.RAP (21 februari 2022). Deze rapportage is als bijlage B opgenomen bij de toelichting.

Waterschap Rivierenland en gemeente Altena zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de watertoets en hebben beide schriftelijk ingestemd met de inhoud van de watertoets.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluidshinder wegverkeerslawaai

In opdracht van Tankens Andel B.V. heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Kerkverreweide te Wijk en Aalburg. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage J bij de toelichting.

Vanwege de geluidsgezoneerde weg Wijksestraat wordt aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder voldaan. De voorkeursgrenswaarde wordt alleen overschreden vanwege de Kerkverreweide/Nijverheidsstraat en de Buitenwaarde. De geluidsbelasting bedraagt vanwege deze wegen respectievelijk 53 en 49 dB inclusief correctie artikel 110g Wgh. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle wegen samen bedraagt bij de woningen ten hoogste 58 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. Hiermee is geen sprake van een onaanvaardbare akoestische situatie.

Omdat de overschrijding plaats vindt vanwege 30 km/uur wegen, is formeel geen onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen ter plaatse van de bron en in de overdracht noodzakelijk. In het kader van goed ruimtelijk ordenen zijn deze in het onderzoek wel beoordeeld. Overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk c.q. wenselijk zijn. Geadviseerd wordt om vanwege de hogere geluidsbelasting te zorgen voor voldoende geluidswering en hierbij te voldoen aan de nieuwbouw waarde conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit, zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geadviseerd wordt om hiervoor de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren.

Conclusie

Akoestiek levert geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Akoestisch onderzoek industrielaawai

Het bedrijf Dairy Trading International B.V., gevestigd aan De Kroon 21 te Wijk en Aalburg is voornemens om de locatie aan de Kroon 21 in Wijk en Aalburg her in te delen. De bestaande (losse) gebouwen zullen plaats maken voor één alles omvattend bedrijfsgebouw. De voormalige boterafdeling ten noorden van De Kroon zal komen te vervallen. De activiteiten zullen in de nieuwe situatie allen plaatsvinden op het terrein aan de Kroon 21.

Door De Roever is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidniveaus door de gewenste bedrijfsvoering van Dairy Trading International B.V. aan De Kroon 21 op bestaande en nieuwe woningen in de omgeving. Het akoestisch onderzoek dient ervoor te zorgen dat de geluidbelasting in de nieuwe situatie van het bedrijf niet voor onaanvaardbare hinder naar de omgeving zal zorgen. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met het nieuwbouwplan ten zuiden van de inrichting, zijnde de beoogde ontwikkeling in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage F bij de toelichting.

Conclusie

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door de gewenste bedrijfsvoering van Dairy Trading International B.V. aan De Kroon 21 in Wijk en Aalburg op bestaande en nieuwe woningen in de omgeving berekend.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen in de omgeving en het gewenste bedrijf is inpasbaar in de omgeving.

Maximaal geluidniveau

In de dag en nachtperiode vinden overschrijdingen plaats (optrekken personenwagens en dichtslaande portieren). Dit geldt voor zowel het ruimtelijk spoor (er wordt wel voldaan aan stap 3) als het milieuspoor.

Op basis van de motivatie en beschouwing van maatregelen (zie paragraaf 4.2.3 in bijlage F van de toelichting) wordt onaanvaardbare hinder ter plaatse van woningen in de omgeving niet verwacht.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen in de omgeving.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat industrielawaai van Dairy Trading International B.V. geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

In opdracht van Tankens Andel B.V. heeft Alcedo een onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer uitgevoerd voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Kerkverreweide te Wijk en Aalburg. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage J bij de toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden volgens de Wet milieubeheer niet worden overschreden. Ook de richtwaarde wordt niet overschreden. De luchtkwaliteitseisen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling omdat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Conclusie

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen en dat er op het gebied van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.7 Flora en Fauna

In opdracht van Tankens Andel B.V. heeft Geofoxx een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Kerkverreweide II te Wijk en Aalburg. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage C bij de toelichting.

Het doel van het onderzoek was om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden voor kwetsbare en/of beschermde flora en fauna en de eventuele risico's en randvoorwaarden die hiermee verband houden. Tevens is bepaald of nader ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook is beoordeeld of er natuurgebied nabij de locatie is gelegen en of een voortoets nodig is om effecten van de ontwikkeling hierop nader te onderbouwen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde Quicksan komt naar voren dat er in de laatste 5 jaar geen beschermde soorten in een straal van 1 kilometer van de locatie zijn waargenomen, dit geldt voor zowel flora als fauna met vogels als uitzondering. Er zijn diverse vogelsoorten aangetroffen tijdens de veldinspectie. Indien buiten het broedseizoen wordt gewerkt, zullen de werkzaamheden niet tot een negatief effect leiden op broedvogels.

In de onderstaande tabel zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven

Onderwerp	Resultaat en interpretatie	Conclusie
NNN, Natura 2000	Niet aangrenzend aan de locatie gelegen. Werkzaamheden niet van invloed.	Een stikstofdepositieberekening is reeds uitgevoerd door Geofoxx (zie paragraaf 4.12)
Flora	Geen beschermde flora aanwezig op de locatie.	Geen nader onderzoek nodig.
Amfibieën	Voor algemene soorten geschikt. Beschermde soorten worden hier niet verwacht.	Geen nader onderzoek nodig. Aanbevolen wordt om rekening te houden met het de rugstreeppad en poelvorming te voorkomen.
Ongewervelden	Locatie niet geschikt als standplaats voor beschermde ongewervelden.	Geen nader onderzoek nodig.
Reptielen	Reptielen niet op de locatie aanwezig. Werkzaamheden niet van invloed op beschermde reptielen.	Geen nader onderzoek nodig.
Vissen	Watergang is minder geschikt voor beschermde vissoorten. Werkzaamheden niet van invloed op beschermde vissen.	Geen nader onderzoek nodig. Vissen komen wel voor op de locatie en er dient in het kader van zorgplicht rekening hiermee te worden gehouden.
Vogels	Op de locatie zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Locatie potentieel wel geschikt voor broedvogels (bomen, riet en brug).	Geen nader onderzoek nodig. Aanbevolen wordt om buiten het broedseizoen te werken.
Zoogdieren (Grondgebonden)	Op de locatie worden geen beschermde soorten verwacht. Werkzaamheden niet van invloed op beschermde grondgebonden zoogdieren.	Geen nader onderzoek nodig.
Zoogdieren (Vleermuizen)	Op de locatie zelf zijn geen mogelijkheden voor vleermuizen. Nabijgelegen bebouwing is geschikt voor vleermuizen als rust- en verblijfplaats. De bomenrijen en watergang zijn geschikt als foeragegebied. Geen essentieel foeragegebied of vliegrouete gaat verloren op locatie.	Geen nader onderzoek nodig. In het kader van de zorgplicht dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van negatieve effecten op vleermuizen langs de grenzen van de onderzoeklocatie.

Conclusies quickscan flora en fauna

Aanbevelingen

Ecologisch werkprotocol

Op de locatie worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht. Echter rondom de locatie zijn er wel mogelijkheden voor onder meer amfibieën, vleermuizen, vissen en (broed)vogels. De herontwikkeling op de locatie kan daarom wel leiden tot verstoring van deze soortgroepen. In het kader van de zorgplicht dient het schaden en doden van dieren voorkomen te worden (zorgvuldig handelen). Aanbevolen wordt om buiten de lente/het broedseizoen te starten, of bij start in deze periode de locatie tijdelijk ongeschikt te maken voor vogels en amfibieën. Om verstoring te voorkomen op de mogelijke aanwezigheid van (beschermde) soorten nabij de locatie kan een ecologisch werkprotocol

opgesteld worden. In dit werkprotocol staat opgenomen hoe verstoring op deze locatie tegengegaan kan worden.

Broedseizoen

Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels wordt grotendeels voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli uit te voeren. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn (en geen jaarrond beschermde nesten), is overtreding van de wet niet aan de orde.

Rugstreepad

Deze soort komt voor in het rivierengebied en op braakliggende terreinen. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er tijdens de ontwikkeling/bouw poeltjes ontstaan op de locatie in het voortplantingsseizoen (april-augustus). Anders moet gewacht worden met versturende werkzaamheden tot na het voortplantingsseizoen.

Kap van bomen

Indien bomen gekapt worden, dient op basis van gemeentelijk beleid bepaald te worden of een omgevingsvergunning nodig is.

Verhogen natuurwaarde

Los van wetgeving kan ervoor gekozen worden de nieuwbouwwijk natuurvriendelijker te maken door bijvoorbeeld speciale vleermuisstenen- of kasten in te bouwen in de bebouwing. Vleermuizen eten honderden insecten per nacht, waardoor overlast van o.a. muggen kan worden tegengegaan. Hetzelfde is mogelijk voor huismussen en gierzwaluwen.

Ook los van de bebouwing zijn er vele mogelijkheden om bij te dragen aan de natuurwaarde in het gebied. Een natuurvriendelijke oever kan namelijk ook bijdragen aan de biodiversiteit, wateroverlast voorkomen en kan helpen bij het voorkomen van een slechte waterkwaliteit (bijvoorbeeld tegengaan blauwalg).

Bevers

In de omgeving van het plangebied komen bevers voor. Bevers hebben voor hun habitat bomen en struiken op de oever nodig. Deze begroeiing is niet aanwezig op de Kerkverreweide, waardoor bebouwing van het plangebied geen effect heeft op de aanwezigheid van de bever. De watergang kan mogelijk door bevers gebruikt worden als verplaatsing tussen verschillende habitats. Door de watergang niet volledig af te sluiten kan de bever zich blijven verplaatsen. Voor de bouw is het advies om niet in de schemer werken en 's-nachts en 's-avonds geen licht schijnen op of bij de watergang (bevers zijn vaak 's-nachts en in de schemer actief). Daarnaast wordt aanbevolen om buiten de meest kwetsbare periode van de bever werken, dit is tussen mei en augustus.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Wettelijk toetsingskader Archeologie

In Europees verband was het 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 de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleid archeologie Altena

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt dienen te worden getoetst aan het beleid van de gemeente Altena. De Archeologische Beleidskaart is planologisch-juridische verankerd in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' dat van toepassing is op het plangebied van voorliggend plan. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

Aanleiding archeologisch onderzoek

Ten tijde van het opstarten van de ruimtelijke procedure voor onderhavige ontwikkeling, had het noordelijke deel van voorliggend plangebied Kerkverreweide II de 'specifieke vorm van waarde - archeologie hoge verwachting 2' voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld. Omdat de beoogde ontwikkeling deze vrijstellingsgrenzen klaarblijkelijk ruimschoots oversteeg (overigens geldt dat ook conform de herziene beleidskaart), is voorafgaand aan de opstelling van het bestemmingsplan de archeologische monumentenzorg geheel doorlopen. De opgravingsgegevens zijn uitgewerkt en verwerkt in het eindrapport.

Onderzoek archeologie

In meerdere fases is het grootste deel van de aanwezige behoudenswaardige archeologische resten fysiek door middel van opgraven veiliggesteld. Een gedeelte waar geen bodemingrepen zijn voorzien zal beschermd blijven. Momenteel zijn de opgravingsgegevens uitgewerkt en verwerkt in het Eindrapport. De rapportage 'Een uithof van Abt Everhard (1134 – 1168), een definitief Archeologisch Onderzoek in plangebied Kerkverreweide II (fase 2) te Wijk en Aalburg, dd. 20 december 2017', is als bijlage E bij het bestemmingsplan gevoegd en vormt de basis waarop besloten is tot vrijgave van het aspect archeologie.

In het Eindrapport valt te lezen dat er een nederzettingsterrein uit de 12e-13e eeuw is opgegraven. Tijdens dit onderzoek is een bijzonder erf aan het licht gekomen dat stamt uit de periode 1150-1300. De materiële neerslag die werd aangetroffen, geeft blijk van bewoners en/of gebruikers die we tot de toenmalige regionale 'upperclass' kunnen rekenen. Zo beschikte men over paarden en de omvang van de roedenbergen duiden impliciet op een stevig exploitatie surplus. Ook het aardewerk onderstreept de bovengemiddelde sociaaleconomische status. Het aardewerkcomplex bestaat vrijwel alleen uit importaardewerk, materiaal dat afkomstig is uit het Duitse Rijnland en het zuidelijk gelegen Limburgse en Belgische Maasgebied. De aangetroffen metaalslakken verschaffen het inzicht dat men ter plaatse ijzer kon bewerken en in de verwerking van ruwijzer dus zelfvoorzienend was. Mogelijk maakte het erf deel uit van een uithof. In Wijk werd namelijk een uithof gesticht tussen de jaren 1134-1168, de periode waar Everhard het proostambt bekleedde in het Premonstratenzer klooster van Berne. Hij vormde de eerste abt en aan hem werden verscheidene uithoven geschonken. Tot op heden was onbekend waar de uithof van Wijk zou moeten hebben gelegen, maar getuige de grootte van de plattegronden, alsmede de rijke materiële neerslag, lijkt het niet ondenkbaar dat de opgegraven vindplaats een deel van de uithof van Everhard betreft.

Conclusie

Op basis van dit Eindrapport vervalt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor dit plangebied. De archeologische aspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

4.8.2 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Provincie Noord Brabant)

In het plangebied zijn geen elementen met cultuurhistorische informatie opgenomen. Er staan een tweetal bomen ingetekend op de kaart. Deze bomen hebben geen monumentale status. In het plan is een duidelijke groenstructuur opgenomen. Indien mogelijk zullen deze bestaande bomen opgenomen worden in de groenstructuur.

Beleid gemeente Altena

Samen met inwoners en erfgoedpartners heeft de gemeente een Erfgoedvisie opgesteld: 'Erfgoedvisie Altena 2022-2027, van doorgeven naar duurzaam verbinden' (RAAP, 2022). De erfgoedambities van Altena laten zich formuleren als 'Verbinden, Beschermen, en Vieren'. In de Erfgoedvisie ligt de nadruk op onroerend cultureel erfgoed, oftewel het erfgoed dat verbonden is met de fysieke leefomgeving.

Het erfgoed in Altena is voor deze visie beschreven in 9 verhaallijnen, of thema's. Elk thema heeft kansen om onze identiteit te versterken. Ze zijn een eerste inventarisatie van cultuurhistorie en erfgoed, die vorm krijgt in de op te stellen kwaliteitsatlas.

De verhaallijnen hebben geen specifieke directe betrekking op het plangebied.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn een deegwaren- en koekfabriek (Dairy Trading International B.V.) en een basisschool (de Hoeksteen) aanwezig. In het plangebied is het multifunctioneel centrum (d'Alburcht) gevestigd. Tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht.

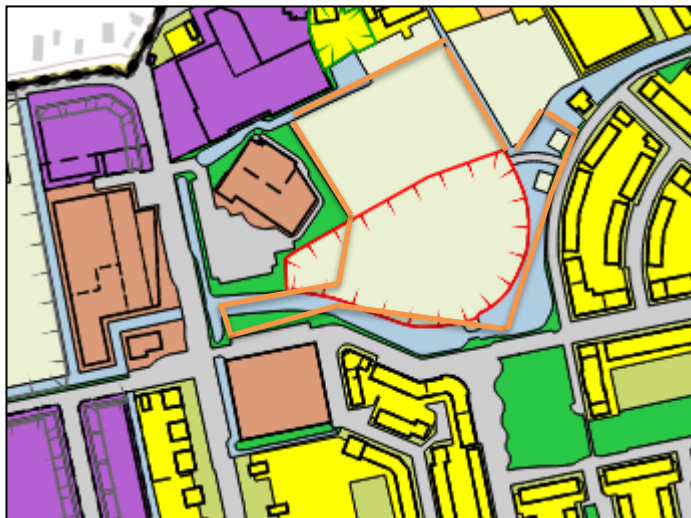
4.9.1 Ontwikkeling woonbestemming en beleidsvrijheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. In het algemeen kunnen aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van nieuw projecten moeten wel de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen bedrijven worden betrokken. Beoordeeld moet worden of de bedrijven door het beoogde project worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarbij dienen ook reële ontwikkelingen betrokken te worden die mogelijk zijn op grond van vigerende bestemmingen. Uitgangspunt is een realistische benadering van de ontwikkeling van het betrokken bedrijf. Daarbij mag mede in aanmerking worden genomen de belemmeringen die een bedrijf ondervindt van reeds aanwezige geprojecteerde milieugevoelige bestemmingen. Anderzijds moet worden beoordeeld of, als gevolg van (potentiële) bedrijfsontwikkelingen, een goed woon- en leefklimaat blijvend gewaarborgd is.

4.9.2 Afweging van betrokken belangen

In de brochure “bedrijven en milieuzonering”, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009 (hierna: de VNG-brochure) is een systematiek opgenomen voor de te hanteren richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies. De VNG-brochure maakt voor de richtafstanden onderscheid tussen verschillende omgevingstypen, namelijk “rustige woonwijk” en “gemengd gebied”. De VNG-brochure bevat twee systemen voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in de buurt van woningen in nieuwe situaties. In de eerste plaats is dit het systeem van richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies. Daarnaast kent de VNG-brochure een afzonderlijke beoordelingssystematiek voor zogenoemde “gebieden met functiemenging”. Binnen een gemengd gebied kunnen naast wonen verschillende andere functies worden toegelaten. Dat kunnen functies zijn als detailhandel, horeca, onderwijs, zorg en cultuur. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en gebieden die direct langs de hoofdstructuur liggen, behoren volgens de VNG-brochure tot dit omgevingstype.



Huidige ligging woningen in het plangebied (globaal gelegen binnen oranje kader) ten opzichte van andere functies (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van diverse maatschappelijke voorzieningen, agrarisch gebied, infrastructuur, bedrijvigheid en woningen kan de omgeving van het plan aangemerkt worden als gemengd gebied (zie ook bovenstaande afbeelding uit de huidige verbeelding).

Daarnaast komt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het bevoegd gezag beleidsvrijheid toe om de bij de ontwikkelingsvisie voor een gebied sturing te geven aan ontwikkelingen die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk worden geacht. Het belang van ontwikkelingen voor volkshuisvesting kan daarbij een belangrijk aspect vormen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan mag worden uitgegaan van de meest

recente inzichten omtrent de meest gewenste ontwikkeling van een gebied.

Navolgend wordt ingegaan op de te ontwikkelen woningbouw in relatie tot de dichtst bij zijnde bedrijven en maatschappelijke functies. In dit geval het multifunctioneel centrum d'Alburcht, het bedrijf Dairy Trading International B.V., gelegen aan De Kroon 21 en de basisschool De Hoeksteen.

4.8.3 Multifunctioneel centrum d'Alburcht

In het westen van het plangebied staat een multifunctioneel centrum met daarin cultuur- en sportvoorzieningen en een gezondheidscentrum, inclusief een dokterspost en een apotheek. Volgens de VNG-brochure geldt voor het centrum een richtafstand van 30 meter voor een rustige woonwijk. De richtafstand voor een gemengd gebied ligt een stap lager en bedraagt 10 meter.

De woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt liggen grotendeels op minimaal 30 meter van het centrum. Van een gering aantal woningen bedraagt de afstand tussen de gevel en het MFC weliswaar minder dan 30 meter, echter, met een afstand van minimaal 14 meter wordt de minimaal benodigde afstand van 10 meter ook voor deze woningen niet overschreden. Daarnaast is voorzien in een groenzone tussen het centrum en de nabijgelegen tuinen hetgeen zorgt voor een extra buffer voor het geluid. Dit betekent dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het multifunctioneel centrum ondervindt geen belemmeringen van de beoogde woningbouw.

4.8.4 Dairy Trading International B.V.

De firma Dairy Trading International B.V., gevestigd aan De Kroon 21 ligt ten noorden van het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is het bedrijf bestemd als 'bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – deegwaren- en koekfabriek'. Binnen deze bestemming is de vestiging van een bedrijf toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels van het vigerende bestemmingsplan opgenomen Bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) en tevens voor een fabriek in deegwaren- en banket, biscuit en koek conform SBI 1582 (SBI-2008 is 1072) en conform categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Volgens de VNG-brochure geldt voor een deegwarenfabriek een richtafstand van 50 meter voor een rustige woonwijk. De richtafstand voor een gemengd gebied ligt een stap lager en bedraagt 30 meter. Voor banket, beschuit- en koekfabrieken geldt volgens de VNG-brochure een richtafstand van 100 meter voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied is de richtafstand 50 meter. De hoogste afstanden gelden voor de aspecten geluid en geur.

Een deel van de geplande woningen liggen binnen een afstand van 100 meter, echter alle woningen bevinden zich op minimaal 50 meter afstand tot het bedrijf Dairy Trading International B.V. Aangezien het bedrijf zich voornamelijk bezighoudt met de productie van deegwaren en slechts op beperkte schaal ook koek produceert en tevens het plangebied als een gemengd gebied kan worden aangemerkt zorgt de minimale afstand van 50 meter voor een goed woon- en leefklimaat en ondervindt het bedrijf geen belemmeringen van de beoogde woningbouw.

Zoals in paragraaf 4.4. reeds toegelicht is het bedrijf Dairy Trading International B.V. voornemens om de locatie aan de Kroon 21 in Wijk en Aalburg her in te delen. De bestaande (losse) gebouwen zullen plaats maken voor één alles omvattend bedrijfsgebouw. De voormalige boterafdeling ten noorden van De Kroon zal komen te vervallen. De activiteiten zullen in de nieuwe situatie allen plaatsvinden op het terrein aan de Kroon 21.

In verband met de hiervoor benodigde omgevingsvergunning is door De Roever een onderzoek uitgevoerd naar de geluidniveaus door de gewenste bedrijfsvoering van Dairy Trading

International B.V. aan De Kroon 21 op bestaande en nieuwe woningen in de omgeving. Het akoestisch onderzoek dient ervoor te zorgen dat de geluidbelasting in de nieuwe situatie van het bedrijf niet voor onaanvaardbare hinder naar de omgeving zal zorgen. Daarbij is rekening gehouden met het nieuwbouwplan ten zuiden van de inrichting, zijnde de beoogde ontwikkeling in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door de gewenste bedrijfsvoering van Dairy Trading International B.V. aan De Kroon 21 in Wijk en Aalburg op bestaande en nieuwe woningen in de omgeving berekend.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat voor het langtijdgemiddelde aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

In de dag en nachtperiode vinden voor een gering aantal bestaande woningen (gesitueerd aan De Kroon 25, 28 en 30) overschrijdingen plaats (optrekken personenwagens en dichtslaande portieren). Dit geldt voor zowel het ruimtelijk spoor (er wordt wel voldaan aan stap 3) als het milieuspoor.

Op basis van de motivatie en beschouwing van maatregelen (zie paragraaf 4.2.3 in bijlage F van de toelichting) wordt onaanvaardbare hinder ter plaatse van woningen in de omgeving niet verwacht.

Uit het onderzoek is tevens gebleken dat ook qua indirecte hinder aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ook na de herinrichting van het bedrijfsterrein het industrielaawaai van Dairy Trading International B.V. geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast zal er aan de noordzijde van het plangebied met de aanplant van bomen een groene bufferzone worden gecreëerd waardoor een goed woon- en leefklimaat duurzaam geborgd is.

4.8.4 Basisschool De Hoeksteen

Ten zuiden van het plangebied staat de basisschool De Hoeksteen. Volgens de VNG-brochure geldt voor een basisschool een richtafstand van 30 meter voor een rustige woonwijk. De richtafstand voor een gemengd gebied ligt een stap lager en bedraagt 10 meter.

De woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt liggen grotendeels op minimaal 30 meter van de basisschool. Van een gering aantal woningen bedraagt de afstand tussen de gevel en het bouwvlak van de basisschool weliswaar minder dan 30 meter, echter, met een afstand van minimaal 23,5 meter wordt de minimaal benodigde afstand van 10 meter ook voor deze woningen niet overschreden. Dit betekent dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de basisschool ondervindt geen belemmeringen van de beoogde woningbouw.

4.10 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

4.11 Conventionele explosieven

Door BODAC b.v. Explosieven opsporingsbedrijf is het plangebied onderzocht op conventionele explosieven. De eindrapportage d.d. 21-7-2014, referentie 4004 is bijlage D bij deze toelichting gevoegd.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben in en om Wijk en Aalburg diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Door deze gevechtshandelingen zijn er mogelijk Conventionele Explosieven in de bodem achtergebleven. Voor de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

Bodac BV heeft een compleet Opsporen Conventionele Explosieven-onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven op de projectlocatie. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

In het onderzoeksgebied zijn alle gemeten significante verstoringen tot maximaal 2 meter minus maaiveld benaderd en indien mogelijk verwijderd. Op een locatie (piketnr. 1-A-26) werd een deel van een naoorlogse fundering aangetroffen welke niet werd verwijderd. Op een andere locatie werd een aardpen van een gemaal aangetroffen (piketnr DD-3-27) welk eveneens niet werd verwijderd.

Samenvattend kan gesteld worden dat er, met de gebruikte zoekmethodiek, geen significante objecten in het gebied zijn achtergebleven. Daarom wordt het onderzochte gebied in munitietechnische zin vrijgegeven voor het uitvoeren van vervolgwerkzaamheden, conform de op overzichtstekening weergegeven diepten. Het terrein kan (door de gemeente) worden vrijgegeven voor het bouw- en woonrijp maken. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – explosieven' uit het sectorplan vervalt hierdoor. In verband met de historie van de locatie is echter niet volledig uit te sluiten dat er niet gesprongen explosieven in de bodem zijn achtergebleven.

4.12 Stikstofdepositie

In opdracht van Tankens Andel B.V. heeft Geofoxx een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de locatie Kerkverreweide II te Wijk en Aalburg. De stikstofdepositie is berekend met behulp van de AERIUS Calculator in verband met de voorgenomen binnenstedelijke herontwikkeling op de locatie. Dit ten behoeve van de aanvraag van een Omgevingsvergunning.

Met behulp van de AERIUS Calculator is voor bouw- en gebruiksfase de stikstofdepositie van het project berekend. Hierbij is uitgegaan van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. Uitgangspunt is dat bouwwerkzaamheden vanaf 2021 tot en met 2024 zullen plaatsvinden en de 92 nieuwe woningen vanaf 2025 in gebruik zullen zijn. De kans is aanwezig dat de bouwwerkzaamheden meer jaren in beslag gaan nemen. Wanneer dit het geval is, zal de hoeveelheid mol N/ha/jaar stikstofdepositie afnemen.

De resultaten van de berekening geeft aan dat er maximaal 0,00 mol N/ha/jaar stikstofdepositie op beschermde Natura2000 gebieden zal plaatsvinden voor zowel de bouw als gebruiksfase. De stikstofemissies van de bouw- en gebruiksfase hoeven daarom geen belemmering te vormen voor de voorgenomen binnenstedelijke herontwikkelingsplannen.

4.13 Beoordeling m.e.r.

In het kader van het bestemmingsplan dient getoetst te worden of er sprake is van verplichtingen ten aanzien van m.e.r. (milieueffectrapportage). Om dit te toetsen is door Geofoxx een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De beoordeling is opgenomen als bijlage H bij de toelichting.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten, die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten, waarvoor het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling nodig is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen gelden per geval drempelwaarden.

In relatie tot woningbouw stelt het Besluit m.e.r. dat er sprake kan zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, gekoppeld aan de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1. Oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Dit betekent dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als hieruit blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

De herontwikkeling Kerkverreweide II wordt concreet vastgelegd in het bestemmingsplan en betreft de realisatie van maximaal 91 wooneenheden in de vorm van vrijstaande-, twee onder een kap-, rijtjeswoningen en appartementen. Omdat de voorgenomen activiteit ver onder de drempelwaarden ligt, geldt een vormvrije m.e.r. beoordelingsplicht.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

In bijlage H zijn de mogelijke milieueffecten toegelicht. Hierbij is gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er verzachtende mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om eventuele milieueffecten te verminderen of teniet te doen.

Uit de beoordeling blijkt dat gezien de omvang in relatie tot de drempelwaarde en de verwachte effecten, er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Nadere analyse in een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Deze SVBP maakt deel uit van een set Standaarden en Regels die door het ministerie van VROM ontwikkeld is voor bestemmingsplannen en hebben betrekking op zowel de verschijningsvorm als de technische uitvoering van het plan. De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen.

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.
- In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingmogelijkheden en algemene bouwregels.
- In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.2 Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'

Het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' is mede van toepassing op het plangebied. Andere aspecten dan aangegeven in onderhavig bestemmingsplan hebben hun invloed op het plangebied.

In ieder geval zijn volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming Waarde - Welstand
- Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen
- Gebiedsaanduiding overige zone - algemene beleidsregels
- Gebiedsaanduiding overige zone - specifieke vorm van waarde - welstand T1

In het kader van de omgevingsvergunningverlening dient, indien de betreffende regeling in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' dit vereist, een afweging te worden gemaakt.

5.2.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is gebruikt voor de elementen die kunnen worden aangemerkt als structureel groen, waaronder de plantsoenen en groenstroken. Bouwen is uitsluitend toegestaan voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Maatschappelijk

Deze bestemming is gelegd op gronden voor maatschappelijke voorzieningen.

Alle gebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht. De goothoogte en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en maximum bouwhoogte (m)'.

Artikel 5 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen en erven alsmede voor in- en uitritten bij woningen en parkeerplaatsen.

Ondergeschikte bebouwing is toegestaan voor zover het erkers betreft. Daarnaast zijn overkappingen (zoals carports) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan in het achtererfgebied. Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik als parkeerplaats buiten de oprit.

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijbehorend bouwwerk' zijn tevens bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de afwikkeling van verkeer met bijbehorende verblijfsruimte, voor wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speelvoorzieningen en straatmeubilair. Daarnaast zijn waterhuishoudkundige doeleinden, nutsvoorzieningen, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bouwen is uitsluitend toegestaan voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Water

Binnen het plangebied bevindt zich op diverse plaatsen open water. Voor de waterpartijen, watergangen en oevers is de bestemming 'Water' opgenomen. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende bouwwerken zoals bruggen en groenvoorzieningen toegestaan.

Artikel 8 Wonen

De gronden bestemd voor de realisatie van nieuwe woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

Binnen de woonfunctie is tevens de mogelijkheid opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Artikel 9 Waterstaat - Beschermingszone watergang

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de nabij gelegen waterloop.

5.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Het artikel 'Anti-dubbelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen, de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen. Verder is in dit artikel een bepaling opgenomen voor bestaande maten ten opzichte van andere in dit plan genoemde maten of niet in dit plan genoemde maten.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Een aantal vormen van gebruik wordt in het algemeen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Welke dat zijn en hoe hiermee omgegaan wordt, staat opgenomen in dit artikel. Tevens is in dit artikel aangegeven welke regels gelden ten aanzien van een bed and breakfast.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregel

In dit artikel is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-zones wet milieubeheer' opgenomen. Gebouwen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-zones wet milieubeheer' mogen niet worden gebruikt ten dienste van langdurig menselijk verblijf.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Voor binnenplanse afwijkingen geldt de reguliere Wabo-procedure (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen met betrekking tot het afwijken van de bestemmingsregels om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied toe te staan.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is aangegeven dat het bevoegd gezag het plan kan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van kleine veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel is opgenomen dat het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' naast het voorliggende bestemmingsplan van kracht blijft. Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen ten aanzien van de te hanteren parkeernormen en laden en lossen.

5.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 18 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Financiële haalbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. Deze kosten van deze planontwikkeling zijn hierdoor verzekerd, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemer, Tankens, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor Tankens ingericht en begeleid. Door de maatregelen van de landelijke overheid tegen de verspreiding van het coronavirus was het organiseren van een fysieke bijeenkomst niet mogelijk. Vandaar dat een uitnodiging verstuurd is aan de omwonenden van het plan om kennis te nemen van de plannen in een digitale omgeving.

Tussen 5 maart en 16 maart 2021 konden genodigden de online omgevingsdialoog openen. In het totaal is bij 77 adressen een uitnodiging bezorgd. In het totaal hebben 69 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht.

De online omgevingsdialoog voor Kerkverreweide Noordwest bestond uit een planuitleg en een mogelijkheid om op het plan te reageren. Het plan voor de locatie Kerkverreweide Noordwest is in de omgevingsdialoog toegelicht via een videopresentatie en een tekstuele toelichting. Respondenten hadden de mogelijkheid op 3 soorten icoontjes op de kaart te plaatsen en te voorzien van een opmerking. Met verplaatsbare icoontjes konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen: positieve plek, verbeterplek en suggestie. Daarnaast konden respondenten een algemene opmerking achterlaten.

In het totaal zijn 86 reacties gegeven:

- 13 respondenten hebben in het totaal 29 positieve plekken op de verkavelingssuggestie aangewezen. Bij 18 positieve plekken is een toelichting achtergelaten.
- 15 respondenten hebben in het totaal 24 verbeterplekken op de verkavelingssuggestie aangewezen. Bij 15 verbeterplekken is een toelichting achtergelaten.
- 12 respondenten hebben in het totaal 19 suggesties op de verkavelingssuggestie aangewezen. Bij 18 suggesties is een toelichting achtergelaten.
- 14 respondenten hebben een algemene opmerking achtergelaten.

De positieve reacties hadden betrekking op de planopzet (structuur), dichtheid en groen. De negatieve reacties hadden veelal betrekking op de positionering van de rietkraagwoningen, de waterwoningen aan de Buitenwaard, de verkeersafwikkeling en de hoogte en positie van het appartementengebouw bij de entree. Suggesties hadden naast punten die reeds genoemd zijn bij de verbeterpunten betrekking op water en waterberging.

De opmerkingen geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Wel zijn naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen enkele planonderdelen duidelijk(er) omschreven. De reacties op de omgevingsdialoog hebben, na bestudering, geen aanleiding gegeven om de uitgevoerde onderzoeken naar planologische en milieuhygiënische aspecten te herzien.

Naast de omgevingsdialoog heeft op 8 april 2021 een gesprek plaatsgevonden tussen NieuwBlauw en Van Ballegooijen Foods over de ontwikkeling van de bouwplannen van Van der Pol en de woningbouwontwikkeling Kerkverreweide Noordwest. Conclusie van het gesprek is dat beide plannen zonder belemmeringen ontwikkeld kunnen worden. Bij vragen kon men NieuwBlauw bellen. Drie respondenten hebben hier gebruik van gemaakt. De vragen van de respondenten zijn tijdens het telefonische gesprek beantwoord. Er zijn geen verzoeken ontvangen om de vragenlijst op papier te ontvangen.

Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage I bij de toelichting.

6.2.2 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het (voorontwerp)bestemmingsplan 'Kerkverreweide Noordwest' voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties. De reacties zijn hieronder weergegeven:

Provincie Noord Brabant

Op 28 november 2022 heeft de Provincie Noord Brabant in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan het volgende aangegeven:

"In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kerkverreweide Noordwest'. Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Deze documenten zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl. Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen."

De reactie van de Provincie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.2.3 Inloopavond Voorontwerpbestemmingsplan

Op 9 maart is door de gemeente een inloopavond voor het voorontwerpbestemmingsplan Kerkverreweide Noordwest georganiseerd in 'd Alburcht. Omwonenden zijn uitgenodigd voor deze avond.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkverreweide Noordwest' zal ter visie worden gelegd conform artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De zienswijzen die eventueel binnenkomen, zullen inhoudelijk worden beoordeeld en indien gegrond tot een geheel of gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan leiden.

6.2.5 Vaststelling

De gemeenteraad kan vervolgens het bestemmingsplan 'Kerkverreweide Noordwest' in haar vergadering, al dan niet in gewijzigde vorm vaststellen.

7 Conclusie

In hoofdstuk 2 is het plan toegelicht aan de hand van de historie, de huidige situatie en de toekomstige situatie, waarin de ontwikkelingen zijn beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidsdocumenten beschreven. Er zijn vanuit beleid geen belemmeringen ten aanzien van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de uitvoeringsaspecten voor het bestemmingsplan aan de orde gekomen, waaronder de milieutechnische randvoorwaarden, en in hoofdstuk 6 is ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan 'Kerkverreweide Noordwest' uitvoerbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

