



# Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## **Toelichting bestemmingsplan**

'Wijk en Aalburg, Maasdijk 66'



# Toelichting bestemmingsplan

## ‘Wijk en Aalburg, Maasdijk 66’

**Opgesteld door:**

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

**In opdracht van:**

Garage de Waal  
Maasdijk 66  
4261 AK Wijk en Aalburg

**Identificatiecode:**

NL.IMRO.1959.WijBP144Maasdijk66-VG01

**Datum:**

23-05-2023

**Status:**

Vastgesteld

**Versie:**

3.0



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Plangebied.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4 Leeswijzer.....	6
<b>2. Planbeschrijving</b> .....	<b>7</b>
2.1 Bestaande situatie.....	7
2.2.1 Stedenbouwkundige structuur.....	7
2.2.2 Huidig gebruik.....	7
2.2 Toekomstige situatie.....	9
2.2.1 Planbeschrijving.....	9
2.2.2 Verkeer en parkeren.....	11
2.2.3 Duurzaamheid.....	12
2.2.4 Beeldkwaliteit.....	12
<b>3. Beleidskader</b> .....	<b>15</b>
3.1 Europees en rijksbeleid.....	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	15
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	16
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'.....	16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	17
3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena.....	18
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen (2019).....	20
3.3 Gemeentelijk beleid.....	21
3.3.1 Woonvisie 2021-2025.....	21
3.4 Conclusie.....	21
<b>4. Milieuaspecten</b> .....	<b>22</b>
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	22
4.2 Geluid.....	23
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.4 Bodem.....	25
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	26
4.6 Waterparagraaf.....	30
4.7 Ecologie.....	39
4.7.1 Soortenbescherming.....	39
4.7.2 Gebiedsbescherming.....	39
4.7.3 Stikstofdepositie.....	41
4.8 Luchtkwaliteit.....	42

4.9 Externe veiligheid .....	43
4.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen) .....	45
4.11 Brandveiligheid .....	46
<b>5. Juridische planopzet .....</b>	<b>47</b>
5.1 Algemeen .....	47
5.2 Systematiek van de regels .....	47
5.3 Bestemmingen .....	47
5.4 Aanduidingen .....	48
<b>6. Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>49</b>
<b>7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>	<b>49</b>
7.1 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners .....	49
7.2 Zienswijzen .....	49
7.3 Omgevingsdialog .....	49

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Nieuwe situatietekening	Bax architectuurstudio	P2105/DO-01	18-10-2022
2	Tekeningen wijzigingen waterstaatswerk	Bax architectuurstudio	P2105/DO-01a	18-10-2022
3	Bouwkundige opname bestaande dijkwoning	Bax architectuurstudio	P2105	27-09-2022
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1831	02-09-2022
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	2022-0304	05-08-2022
6	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker Milieuadviezen	BM/2883-2022	Aug. 2022
7	Landschappelijk inpassingsplan	Bax architectuurstudio	P2105/D0-01b	21-11-2022

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg is al jarenlang autogaragebedrijf C. de Waal gevestigd. Bij het autogaragebedrijf zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Eén van de twee bedrijfswoningen, de dijkwoning Maasdijk 66, verkeert in een slechte staat en voldoet niet meer aan de huidige wooneisen. De dijkwoning verkeert in esthetisch opzicht in een redelijke staat. De problemen zijn echter van technische aard en worden met name aan de binnenzijde van de woning zichtbaar. Er zijn diverse ernstige vocht- en funderingsproblemen gerapporteerd. In het verleden heeft een verbouwing plaatsgevonden, waarbij een poging is gedaan om het verzakken van de woning te stabiliseren en de vochtproblemen te verhelpen. Dit heeft echter niet het gewenste resultaat gehad.

De dijkwoning is in het dijktaalud gebouwd, wat een solide herstel zeer complex maakt. De maatregelen zullen extreem kostbaar zijn, en het succes ervan zal niet gegarandeerd kunnen worden. Daarnaast levert de waterdichting van buitenaf en her-fundatie van de woning het bezwaar op van werkzaamheden in de beschermde zones van het Waterschap. Ook is de woning zeer dicht op de dijk gebouwd, wat zowel geluidsoverlast als een onveilige situatie vanuit verkeersoogpunt oplevert. Tot slot is de woning laag gebouwd, waardoor bij hoge waterstanden het souterrain blank staat.

Het plan is derhalve om de bestaande woning Maasdijk 66 te slopen en een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Ter verbetering van de verkeersveiligheid (de bestaande woning is erg dicht op de Maasdijk gebouwd) en de woon- en bedrijfssituatie, is het plan om de nieuwe bedrijfswoning op het oostelijk deel van het bedrijfsperceel te situeren, waarmee de bedrijfswoning dus wordt verplaatst op het bedrijfsperceel. Hiermee ontstaat een toekomstbestendige, duurzame en veilige woon-werksituatie op het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Spijk en omgeving' (vastgesteld op 30 september 2014). Op de gewenste bouwlocatie van de nieuwe bedrijfswoning is geen bouwvlak en/of de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gelegen.

De gemeente Altena heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de bedrijfswoning op het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Maasdijk 66-68 te Wijk en Aalburg, kadastraal bekend als gemeente Aalburg, sectie E, nummers 566, 883, 2914, 2915, 3025 en 3026. Het plangebied grenst aan de noord- en zuidzijde aan de Kreek en de Maasdijk. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelgrenzen met de belendende percelen Maasdijk 64 en 70.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### Bestemmingsplan 'Spijk en omgeving'

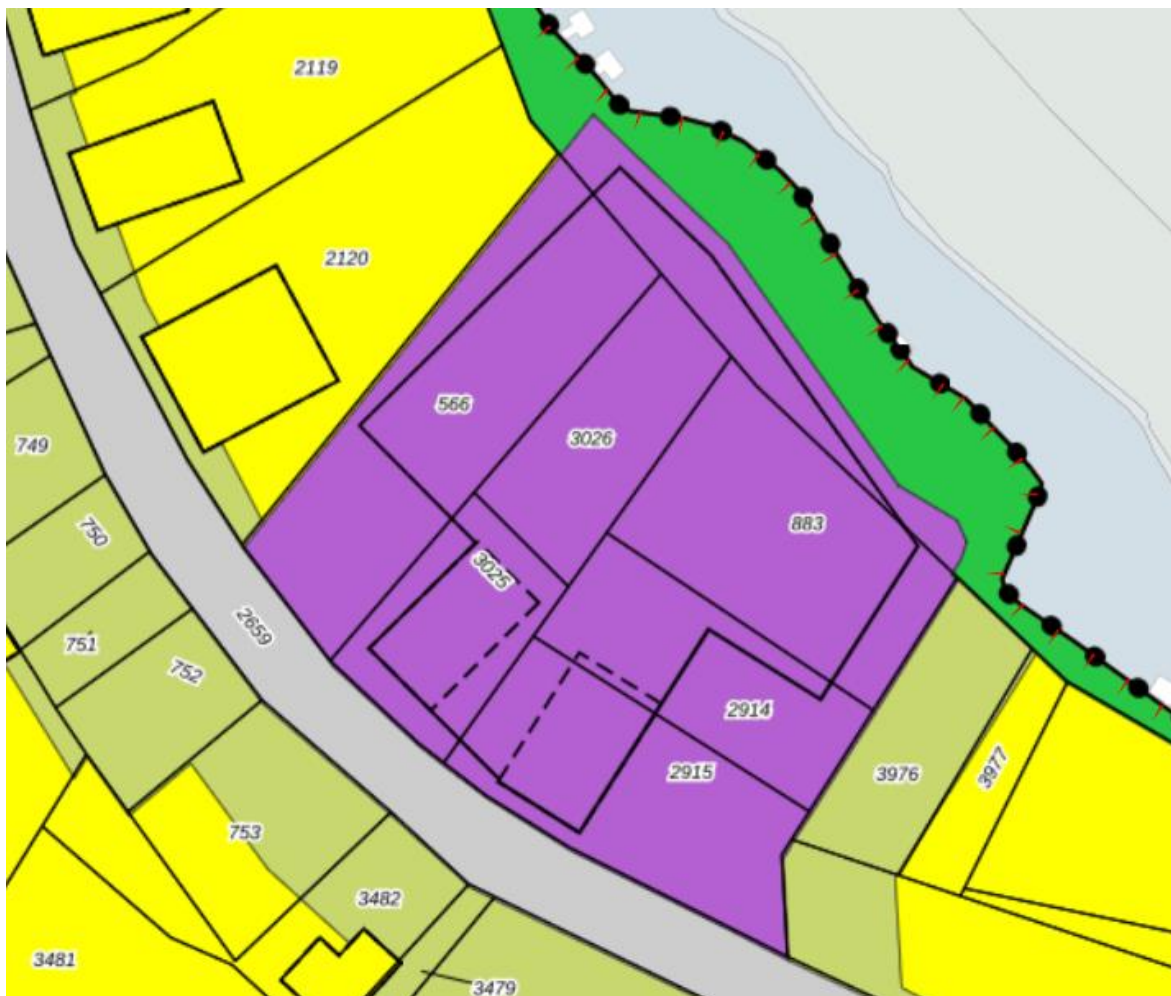
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Spijk en omgeving' (vastgesteld op 30 september 2014). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf;

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)': 100;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)': 10;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)': 6;
- Bouwvlak.





Afbeelding 2: Bestemmingsplan 'Spijk en omgeving'

### Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'

Op 31 oktober 2017 is het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' vastgesteld. Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie;
- Waarde – Cultuurhistorie;
- Waarde – Ecologie
- Waarde – Welstand;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie;

En de gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding 'overige zone - beleidsregels';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - specifieke vorm van waarde - archeologie middelhoge verwachting 1;
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - specifieke vorm van waarde – cultuurhistorie bebouwing H2;
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - specifieke vorm van waarde – welstand H2;
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waterstaat - waterkering kernzone;
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – specifieke vorm van waterstaat - waterkering beschermingszone;
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – explosieven'.

### **Paraplubestemmingsplan wonen**

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

### **Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie**

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem vormen sinds 1 januari 2019 de nieuwe gemeente Altena. Op het grondgebied van de gemeente Altena geldt thans een groot aantal bestemmingsplannen. Het merendeel van deze plannen is vastgesteld door de voormalige gemeenten. Elke gemeente voerde haar eigen ruimtelijk beleid. Daardoor verschillen de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten ten opzichte van elkaar met betrekking tot een aantal beleidsthema's. Daarnaast is er op onderdelen inmiddels wel nieuw beleid vastgesteld, maar dat beleid heeft nog geen doorwerking gekregen in de bestemmingsplannen. De gemeente achtte het wenselijk om de bestemmingsplannen op een aantal beleidsthema's te harmoniseren, waarbij nieuw beleid planologisch wordt verankerd. Dit ook in het licht van de voorbereidingen op de komst van de Omgevingswet, zodat daarmee voor de betreffende beleidsthema's geharmoniseerd van start kan worden gegaan. Met dit bestemmingsplan worden regels toegevoegd en/of aangepast ten aanzien van voorgaande bestemmingsplannen. Om deze regels ook voor dit plan geldig te laten zijn, zijn de relevante regels overgenomen in dit plan.

### **Paraplubestemmingsplan Archeologie**

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

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

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

Om het geactualiseerd archeologisch beleid ook in dit plan door te laten werken, dienen de relevante regelingen overgenomen in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Zodoende zal de plicht tot archeologisch onderzoek ook voor dit plan nog gelden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4a' is overgenomen in dit bestemmingsplan.



## **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

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

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Wijk en Aalburg zijn rond het jaar 800 als twee aparte oeverwaddorpen aan de Maas ontstaan. Kenmerkend voor oeverwaddorpen is de aanwezigheid van een voor- en achterstraat. Aanvankelijk was er nauwelijks sprake van een dorpskern in Wijk noch in Aalburg. Door vestiging van winkeliers en ambachtsslui breidden Wijk en Aalburg zich langzamerhand uit en ontwikkelden ze zich in de lengte van de oeverwal. De eerste bebouwing van de voormalige kernen Wijk en Aalburg is ontstaan op de oeverwal van de Maas. De oude route over de hoogte loopt parallel aan de dijk. Aan deze route manifesteert zich de oorspronkelijk bebouwing. Kerken vormen markante elementen in de bebouwingsstructuur. Het plangebied is gelegen tussen de kernen Wijk en Aalburg en Veen. De Maasdijk vormt van vroeger uit het belangrijkste bebouwingslint. Vanuit het bebouwingslint van de Maasdijk lopen een aantal wegen landinwaarts. In de loop der tijd is de bebouwing langs de bestaande wegen verder verdicht. De oorspronkelijke structuur met de kenmerkende bochtige wegen is door de jaren heen goed bewaard gebleven. De bebouwing in het lint langs de Maasdijk is organisch gegroeid en betreft grotendeels vrijstaande lintbebouwing. Door de diversiteit aan bebouwingskenmerken heeft het gebied veelal een diffuus karakter. Bijna alle bebouwing is individueel vormgegeven met een grote variatie in bebouwingskenmerken als korrelgrootte, kapvorm, goot- en nokhoogten, stijlkenmerken en materialisering. Het diffuse karakter wordt daarnaast bepaald door de wisselende situering van gebouwen. Zo zijn de rooilijnen verspringend, zijn de ruimten tussen bebouwing wisselend en zijn de gebouwen afwisselend haaks op of parallel aan de weg georiënteerd.

Het plangebied is gelegen langs de Maasdijk (buitendijks). De bestaande woning Maasdijk 66 is gelegen in een bocht van de Maasdijk.

#### 2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg betreft een bestaand bedrijfsperceel (autogaragebedrijf C. de Waal). Bij het autogaragebedrijf zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. De woning Maasdijk 66 verkeert in een slechte bouwtechnische staat en voldoet niet meer aan de huidige wooneisen. De bouwkundige opname van de dijkwoning Maasdijk 66 is toegevoegd in de bijlage. Hieruit is de conclusie gekomen dat nieuwbouw voor de dijkwoning de enige realistische optie is. De bestaande woning is erg dicht op de Maasdijk gebouwd. Dat levert niet alleen hinder van voorbij razende auto's op voor de bewoners, het ontnemt eveneens een veilig zicht vanaf de hoofdinrit (zie afbeelding 4) naar het autogaragebedrijf. De tweede inrit van het bedrijf (nummer 2 op afbeelding 5) wordt in de huidige situatie niet of nauwelijks gebruikt. Het is een steile inrit die weinig tot geen zicht biedt op de Maasdijk bij uitrijdend verkeer en dus een onveilige verkeerssituatie oplevert. De hoofdinrit met het autogaragebedrijf en het buitenterrein (nummer 1 en A op afbeelding 5) voor het bedrijfspand wordt primair gebruikt voor parkeren en biedt toegang tot de autogarage, showroom, autowasstraat en beide bedrijfswoningen. Aan de rechterzijde van het bedrijfsperceel bevindt zich nog een buitenterrein (B op afbeelding 5) dat op dit moment geen actieve functie heeft.



Afbeelding 3: Bestaande woning Maasdijk 66 Wijk en Aalburg



Afbeelding 4: Bestaande woning Maasdijk 66 ontleent zicht

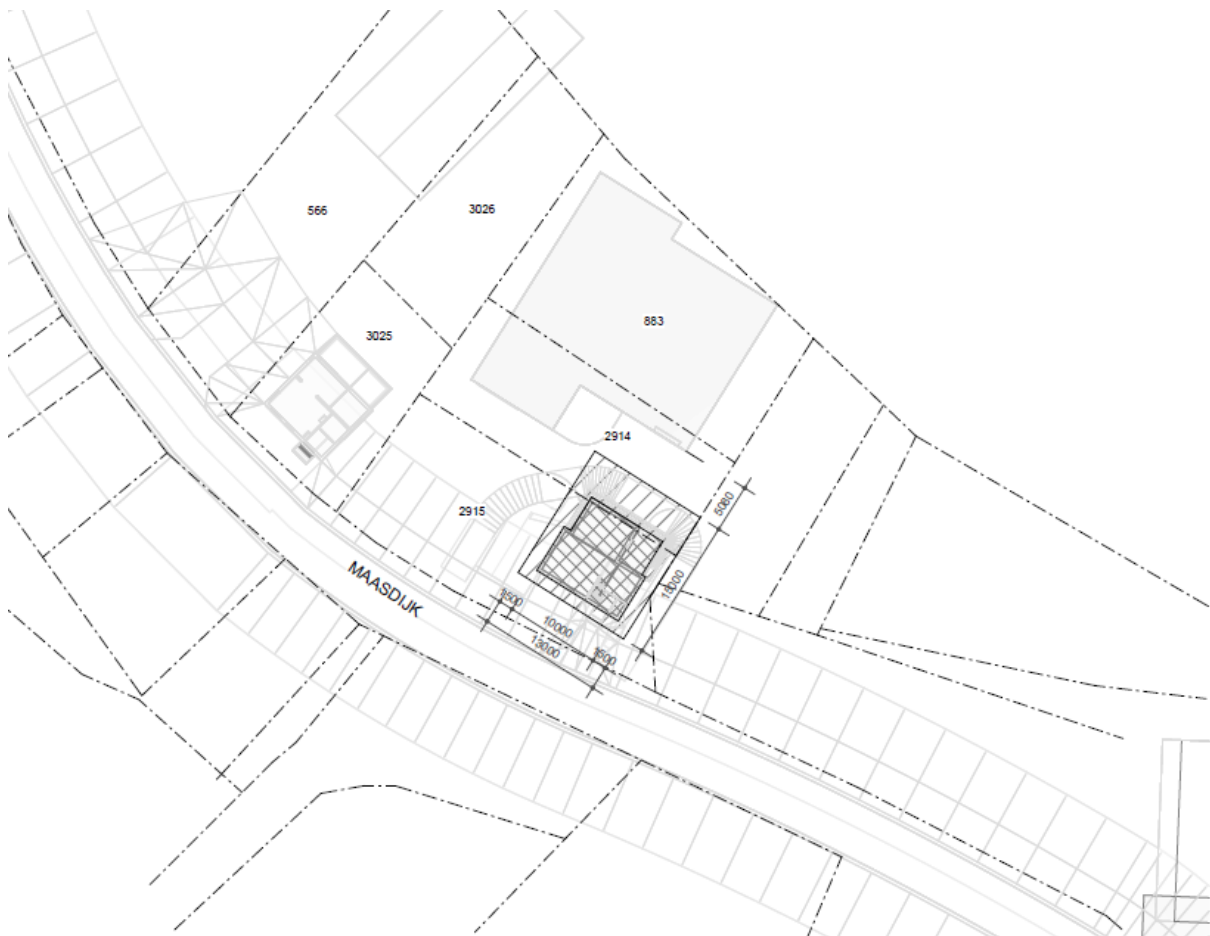


Afbeelding 5: Bestaande situatie

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Planbeschrijving

Het plan is om de bestaande woning Maasdijk 66 te slopen en een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Wat betreft de maatvoering van de nieuwe bedrijfswoning wordt aangesloten bij de bouwregels voor bedrijfswoningen in het vigerende bestemmingsplan 'Spijk en omgeving'. Ter verbetering van de verkeersveiligheid en de woon- en bedrijfssituatie, wordt de bedrijfswoning verplaatst naar het oostelijk deel van het bedrijfsperceel. De tweede, ongebruikte, inrit zal worden verwijderd. De nieuwe woning zal toekomstbestendig worden gebouwd met een maximale isolatieschil, duurzame warmtepomptechniek en energieopwekking door middel van zonnecellen. Het autogaragebedrijf wil voorzien in voldoende, veilige parkeerplaatsen op eigen terrein. Ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Tenslotte wordt de nieuwe woning op een passende wijze landschappelijk ingepast middels streekeigen erfbeplanting. Hiermee ontstaat een toekomstbestendige, duurzame en veilige woon-werksituatie op het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg.



Afbeelding 6: Nieuwe situatietekening





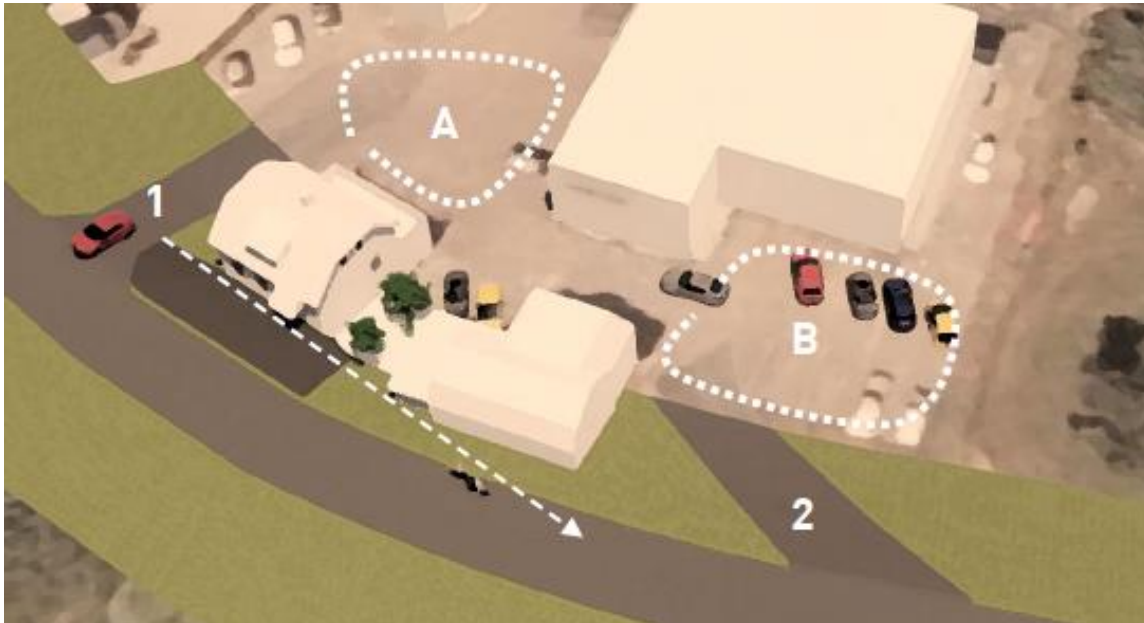
Afbeelding 7: Impressies nieuwe situatie (indicatief)



## 2.2.2 Verkeer en parkeren

### Ontsluiting

Het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg heeft in de huidige situatie twee ontsluitingen. De hoofdinrit van het bedrijf (nummer 1 en A op afbeelding 8). Deze inrit biedt toegang tot de autogarage, showroom, autowasstraat en beide bedrijfswoningen. De tweede inrit van het bedrijf (nummer 2 op afbeelding 8) wordt in de huidige situatie niet of nauwelijks gebruikt. Het is een steile inrit die weinig tot geen zicht biedt op de Maasdijk bij uitrijdend verkeer en dus een onveilige verkeerssituatie oplevert. De tweede, ongebruikte, inrit zal worden verwijderd. De sloop van de bestaande woning (kort op de Maasdijk) en het verwijderen van de tweede inrit zorgt voor een overzichtelijke situatie en daarmee verbetering van de verkeersveiligheid.



Afbeelding 8: Te verwijderen inrit (nummer 2)

### Parkeren

#### Nota parkeernormen Altena

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

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verplaatsing van een bedrijfswoning. Vanuit het oogpunt parkeren is daarmee sprake van een gelijkblijvende situatie.

Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning, centraal op het perceel, wordt een parkeerterrein gerealiseerd die voldoende parkeergelegenheid biedt voor het bedrijf en de bedrijfswoningen.

### Verkeersgeneratie

Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018).

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verplaatsing van een bedrijfswoning. Vanuit het oogpunt verkeer is daarmee sprake van een gelijkblijvende situatie. De verkeersafwikkeling van het plangebied zal evenals in de huidige situatie plaatsvinden via de hoofdinrit op de Maasdijk.

### 2.2.3 Duurzaamheid

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

Het plan betreft de vervanging van een bestaande verouderde woning. De woning Maasdijk 66 verkeert in een slechte bouwtechnische staat en voldoet niet meer aan de huidige wooneisen. De nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties (waaronder ventilatie). De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De woning zal toekomstbestendig worden gebouwd met een maximale isolatieschil, duurzame warmtepomptechniek en energieopwekking door middel van zonnecellen.

De missie van gemeente Altena is om een groenblauwe oase en gezonde gemeente te zijn. Dit plan draagt bij aan deze missie. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard en bebouwd. Het plangebied heeft een bedrijfsmatige en versteende uitstraling. Aan de voorzijde van het bedrijfsperceel en rondom de nieuwe bedrijfswoning wordt het terrein groen ingericht. Hiermee is sprake van aanzienlijke vergroening van het gebied en het straatbeeld.

### 2.2.4 Beeldkwaliteit

#### Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2021)

De gemeente Altena heeft op 12 oktober 2021 de Nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Het welstandsbeleid van de gemeente Altena is om het welstandstoezicht in de gemeente af te schaffen met uitzondering van het beschermd stadsgezicht Woudrichem, de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten. Hiermee zijn alleen de belangrijkste waardevolle cultuurhistorische gebieden en objecten van een specifiek beschermingsregiem worden voorzien met toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Uitgangspunt is compact en toegankelijk welstandsbeleid. Voor inbreidingslocaties en andere grotere ontwikkelingen zoals dorpsuitbreidingen als ook voor ontwikkelingen in waardevol gebied zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie kan een stedenbouwkundig kader of beeldkwaliteitsplan worden vereist.

#### Stedenbouwkundige analyse

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Wijk en Aalburg en Veen. De Maasdijk vormt van vroeger uit het belangrijkste bebouwingslint. In de loop der tijd is de bebouwing langs de Maasdijk verder verdicht. De oorspronkelijke structuur met de kenmerkende bochtige wegen is door de jaren heen goed bewaard gebleven. De bebouwing in het lint langs de Maasdijk is organisch gegroeid en betreft grotendeels vrijstaande lintbebouwing. Het karakter van dijkbebouwing langs de Maasdijk vertoont verwantschap met het karakter van historische lintbebouwing. De bebouwing is pand voor pand, erf voor erf ontwikkeld. Er is veel afwisseling in dichtheid, bouwstijl en bouwjaar. De afwisseling tussen bebouwing en openheid is kenmerkend voor de dijkbebouwing en leidt tot grote verschillen in dichtheid van plek tot plek. Bijna alle bebouwing is individueel vormgegeven met een grote variatie in bebouwingskenmerken als korrelgrootte, kapvorm, goot- en nokhoogten, stijlkenmerken en materialisering. Kleinschalige arbeiders- en dijkwoningen worden afgewisseld door vrijstaande woningen uit diverse tijden, (voormalige) boerderijen, schuren, bedrijven en aaneengesloten woningen. Wonen wordt afgewisseld door een enkele detailhandels- of horecavestiging en bedrijvigheid. De afstand van gebouwen tot de openbare weg varieert. Er is geen gemeenschappelijke rooilijn. De gebouwen die op dijkhoogte staan zijn veelal voorzien van een (relatief) ondiepe voortuin of een stoep. De meeste woningen hebben een individuele uitstraling door diversiteit in gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik, en soms door de aanwezigheid van oorspronkelijke details, zoals trasraam, fraaie gootlijsten, schoorstenen en dergelijke. De relatief moderne bebouwing wordt gevormd door individuele of twee-onder-één-kap woningen van één of twee bouwlagen met een zadeldak. Deze woningen variëren in kleur en gevelindeling. De woonbebouwing staat zowel haaks op als evenwijdig aan de dijk. De woningen zijn voornamelijk opgetrokken uit verschillende kleuren baksteen, geverfd of gestuukt. De daken zijn veelal voorzien van rode of donkergrijze dakpannen

of riet bij (voormalige) boerderijen. Aan- en bijgebouwen direct aan de dijk zijn over het algemeen opgetrokken uit metselwerk, met een traditioneel zadeldak.

#### Stedenbouwkundige en architectonische criteria nieuwe bedrijfswoning

Gezien de ligging van het plangebied in een cultuurhistorisch waardevol gebied is het vanuit beeldkwaliteitspunt wenselijk dat de nieuwe bedrijfswoning past binnen het gebied/het straatbeeld. Om deze reden zijn een aantal criteria ten aanzien van beeldkwaliteit opgesteld. Uitzonderingen op deze criteria worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de ontwerper. Creativiteit passend bij het karakter van de omgeving wordt gewaardeerd.

#### *Algemeen karakter/gewenste sfeer:*

- De uitstraling van de nieuwe bedrijfswoning dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing en dienen te passen binnen de kenmerkende plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de dijk.

#### *Massa, kapvorm en situering:*

- De bedrijfswoning wordt opgebouwd met twee bouwlagen en een kapverdieping.
- Traditionele kapvormen zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind, met risaliet en/of een meervoudige toepassing al dan niet haaks op elkaar gericht), mansardekap of schilddak zijn uitgangspunt.
- Bij voorkeur hebben de gevelopeningen van de bedrijfswoning een verticale geleiding om de individualiteit te benadrukken.
- De bedrijfswoning is georiënteerd op de Maasdijk.
- De bedrijfswoning en de omliggende (bedrijfs)bebouwing dienen voldoende afstand tot elkaar te hebben, zodat parkeren naast de woning en toegang tot de achterliggende tuinen goed mogelijk is.
- Verspringingen van de voorgevelrooilijnen tussen de bedrijfswoningen zijn toegestaan en dragen bij aan de gewenste verscheidenheid.

#### *Verbijzonderingen en detaillering:*

- Aan- en uitbouwen, dakkapellen, overstekken zijn gewenst en dragen bij aan de verscheidenheid en individualiteit van de woningen in het lint langs de Maasdijk.
- Om te passen bij de cultuurhistorisch waardevolle dijkbebouwing zijn verbijzonderingen en accenten zoals erkers, dakkapellen, dakoverstekken, schoorstenen, bloemkozijnen en gevelverspringingen wenselijk.

#### *Materiaal- en kleurgebruik:*

- Gevels worden uitgevoerd in metselwerk, stucwerk of als wit gekeimde gevels, eventueel aangevuld met houten gevelbekleding (potdekselwerk).
- Daken worden uitgevoerd met keramische pannen, dakplaten of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling. Daken worden uitgevoerd in antracietkleur of als oranje- of donkerrode dakpan.
- De gevels worden uitgevoerd in rood, donkerbruin, grijs of zwart (ingetogen) of als wit gekeimde gevel.

#### *Landschappelijke inpassing*

- Om een hard contrast tussen het plangebied en de omgeving (de rest van het straatbeeld) te voorkomen dient de inrichting van de gronden langs de Maasdijk een rustig, groen en ingetogen eigentijds karakter te hebben. Hierbij wordt gedacht aan een grastalud en het gebruik van gebiedseigen beplanting.
- Om de groene uitstraling van het gebied te versterken is het wenselijk om eventueel te realiseren erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied een groene uitstraling te geven. Hierbij kan gedacht worden aan erfafscheidingen in de vorm van een open hekwerk, groene hagen en/of gaas hekwerk met beplanting.

### Landschappelijk inpassingsplan

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor een groene inpassing van het plan. Langs de Maasdijk wordt een nieuw grastalud aangelegd en op de oostelijke erfgrens wordt een struweelhaag aangeplant bestaande uit inheemse beplanting. Dit 'verzacht' het zicht op het bedrijf. Tevens is dit ecologisch zeer waardevol en passend bij het achterliggende uiterwaardenlandschap. Voorwaarde hierbij is wel dat er streekeigen soorten worden toegepast en dat de haag uit kan groeien tot voldoende hoogte (5 á 6 meter) en zo extensief mogelijk wordt beheerd. Het landschappelijk inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan.



**Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan**

## 3. Beleidskader

### 3.1 Europees en rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder van de Afgedamde Maas en ziet toe op een veilige en vlotte doorstroming van het scheepvaartverkeer en draagt zorg voor het waarborgen van het functioneren van de vaarweg nu en in de toekomst. Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dient rekening gehouden te worden met de vrijwaringzone (Wro art. 4.3, Barro 2.1.2). Rondom de vaarweg geldt een vrijwaringszone. Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg. Deze begrenzingslijn is aangegeven in de legger van de rijksvaarweg. De vrijwaringszone wordt gemeten van de begrenzingslijn van de vaarweg naar buiten. De vrijwaringszone heeft aan weerszijde van de rijksvaarweg een breedte van 25 meter. De vrijwaringszone dient in beginsel vrij te blijven van bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen. Het plangebied is gelegen buiten de vrijwaringszone van de Afgedamde Maas. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de vlotte doorstroming van het scheepvaartverkeer en/of het functioneren van de vaarweg. Het plan is verder kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro.

#### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een



stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking'**

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: '*Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Er is geen verdere definitie gegeven van het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een verdere beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt:

*Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).*

Het plan betreft de verplaatsing van een bedrijfsperceel op een bestaand bedrijfsperceel. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'**

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

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

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

De basisopgave is vertaald in vier hoofdpogaven:

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

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

Het plan betreft de verplaatsing van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. De bestaande verouderde woning wordt vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. De woning Maasdijk 66 verkeert in een slechte bouwtechnische staat en voldoet niet meer aan de huidige wooneisen. De nieuwe woning zal toekomstbestendig worden gebouwd met een maximale isolatieschil, duurzame warmtepomptechniek en energieopwekking door middel van zonnecellen. De sloop van de bestaande

bedrijfswoning (vanwege de situering kort op de Maasdijk) en het verwijderen van de tweede inrit zorgen voor een overzichtelijke situatie en daarmee verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse. De nieuwe bedrijfswoning wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast middels streekeigen erfbepanting. Hiermee ontstaat een toekomstbestendige, duurzame en veilige woon-werksituatie op het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

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

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

In relatie tot dit plan is uitsluitend het volgende artikel van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing:

#### **Artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'**

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

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

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

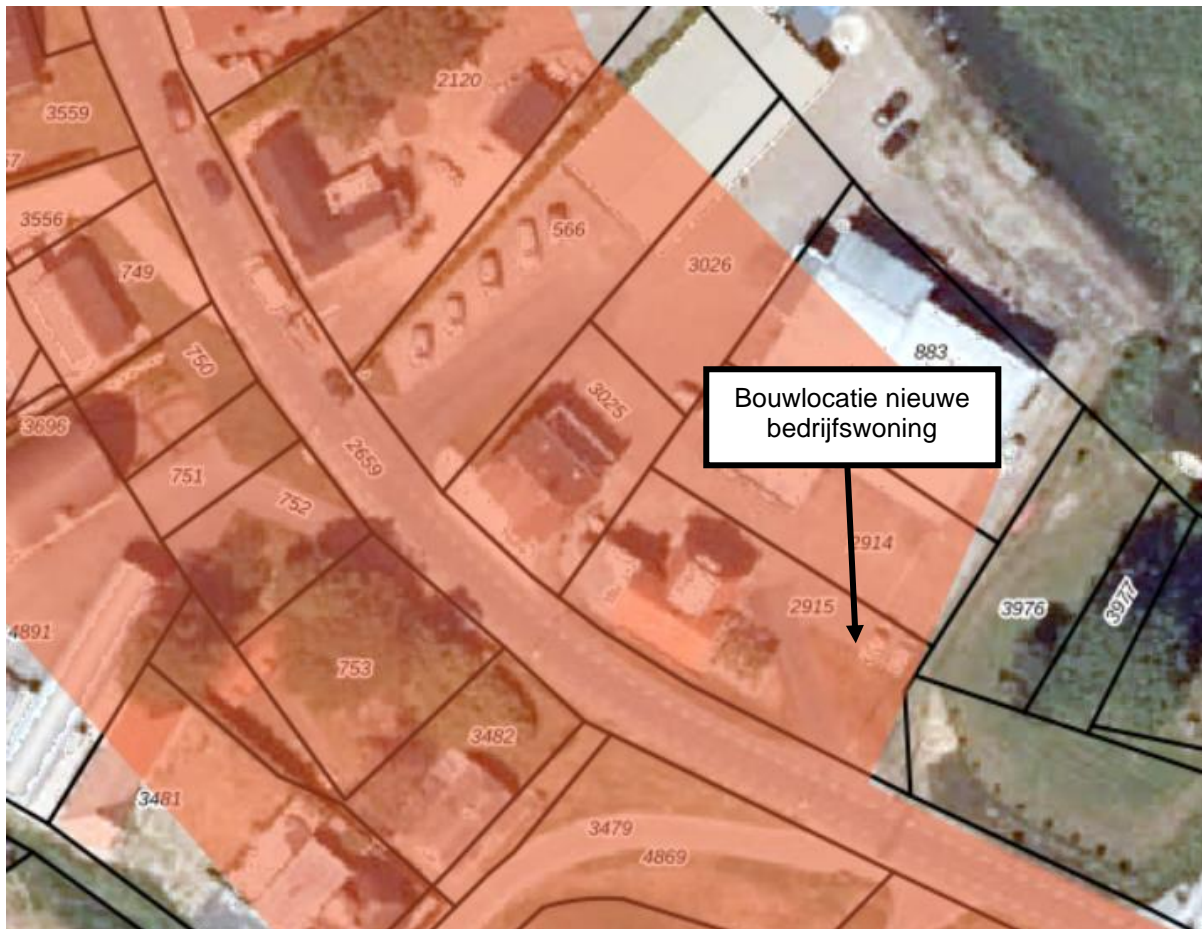
#### De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

Het plan betreft uitsluitend de verplaatsing van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. De bestaande verouderde woning wordt vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast middels streekeigen erfbepanting. Met de realisatie van het groen langs de Maasdijk en rondom de nieuwe woning is sprake van aanzienlijke vergroening van het gebied en het straatbeeld. Met dit plan ontstaat een toekomstbestendige, duurzame en veilige woon-werksituatie op het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg.

#### Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het plan betreft de vervanging van een bestaande verouderde woning in het lint aan de Maasdijk (binnen bestaand stedelijk gebied) naar een duurzame en toekomstbestendige woning. De woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woning

wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met een warmtepomp-systeem al dan niet in combinatie met zonne-energie.



Afbeelding 10: Plangebied in 'stedelijk gebied'

### 3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena

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

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

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

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

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

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

1. Woningen en woonomgevingen die het voor jonge huishoudens aantrekkelijk maken in het Land van Heusden en Altena of in hun eigen kern te blijven wonen of te komen wonen;

2. Woningen die mensen in staat stellen om ook in hun latere levensfase, of met een beperking, zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen in een voor hen ook sociaal passende woonomgeving;

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

Het plan betreft de vervanging van een bestaande verouderde bedrijfswoning in het lint aan de Maasdijk (binnen bestaand stedelijk gebied) naar een duurzame en toekomstbestendige woning. De bedrijfswoning is voor eigen gebruik. De woning wordt gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met een warmtepompsysteem al dan niet in combinatie met zonne-energie.



Afbeelding 11: Structuurvisiekaart

### **3.2.4 Brabantse Agenda Wonen (2019)**

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

#### **Actielijnen**

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

#### **Richtinggevende principes**

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

#### **Vervolgactiviteiten**

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

#### **Voortgangsrapportage 2020/2021**

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

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Het plangebied is op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaand stedelijk gebied gelegen. Het plan betreft uitsluitend de verplaatsing van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. Het plan is in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen (2019).



## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Woonvisie 2021-2025

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

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

Het plan betreft de vervanging en verplaatsing van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. De bestaande verouderde woning wordt vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. De woning Maasdijk 66 verkeert in een slechte bouwtechnische staat en voldoet niet meer aan de huidige wooneisen. De nieuwe woning zal toekomstbestendig worden gebouwd met een maximale isolatieschil, duurzame warmtepomptechniek en energieopwekking door middel van zonnecellen. De sloop van de bestaande bedrijfswoning (vanwege de situering kort op de Maasdijk) en het verwijderen van de tweede inrit zorgen voor een overzichtelijke situatie en daarmee verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse. De nieuwe bedrijfswoning wordt op een passende wijze vormgegeven en landschappelijk ingepast middels streekeigen erfbeplanting. Hiermee ontstaat een toekomstbestendige, duurzame en veilige woon-werksituatie op het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg.

## 3.4 Conclusie

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

- Er is géén sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.
- Het plan resulteert in een verbetering van de verkeersveiligheid (sloop van de bestaande bedrijfswoning kort op de Maasdijk en het verwijderen van de tweede inrit).
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

## **4. Milieuaspecten**

### **4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)**

#### **Beleidskader**

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

#### **Onderzoek**

Het plan betreft de verplaatsing van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel (binnen de huidige bestemming 'Bedrijf'). Het ruimtebeslag en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt en niet substantieel genoeg om aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r. De activiteit die het plan mogelijk maakt is niet opgenomen in bijlage C en D van het besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling of – besluit nodig.

#### **Conclusie**

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

## 4.2 Geluid

### Beleidskader

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

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

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

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

### Onderzoek

#### *Railverkeers- en industrielawaai*

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

#### *Wegverkeerslawaai*

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

- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Maasdijk ten hoogste 58 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied;
- Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat omdat de woning over een geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte beschikt en het binnenniveau door gevelmaatregelen kan worden gewaarborgd en waarmee het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

### Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

### Beleidskader

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

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

### Onderzoek

Het plan betreft de verplaatsing van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. De richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dienen gemeten te worden tussen de bedrijfsbestemming en de omliggende milieugevoelige functies (woningen). Het plan voorziet niet in een uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf'. In het kader van bedrijven en milieuzonering is sprake van een gelijkblijvende situatie, waardoor een toetsing aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) achterwege kan blijven. Gesteld kan dan worden dat er dan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.

### Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen. Gesteld kan dan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.

## 4.4 Bodem

### Beleidskader

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

### Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit het bodemonderzoek zijn:

- De bruine zandige bovengrond onder het ophoogzand onder het bestrate terreindeel bevat lichte verhogingen aan koper en cadmium. Dit heeft geen consequenties. Deze grond bevatte asbestonverdachte baksteenpuindeeltjes. Officieel asbestonderzoek werd dan ook niet nodig of zinvol geacht. Er is wel nog zekerheidshalve gekozen voor een zogenoemde ja/nee-asbestanalyse. Middels deze analyse is aangetoond dat deze bodemlaag geen asbest bevat;
- De zandige bovengrond ter plaatse van het dijktaalud bevat lichte verhogingen aan cadmium, koper, lood en zink. Dit heeft geen consequenties voor de bestemming wonen;
- De zandige ondergrond is geheel schoon voor de parameters uit het standaardpakket;
- In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen, hetgeen een gebruikelijke, niet relevante verhoging is.

### Conclusie

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de bedrijfswoning.



## 4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

### Beleidskader

In Europees verband was het de zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeente belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1 juli 2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

### Nota Archeologie

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

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

### Onderzoek

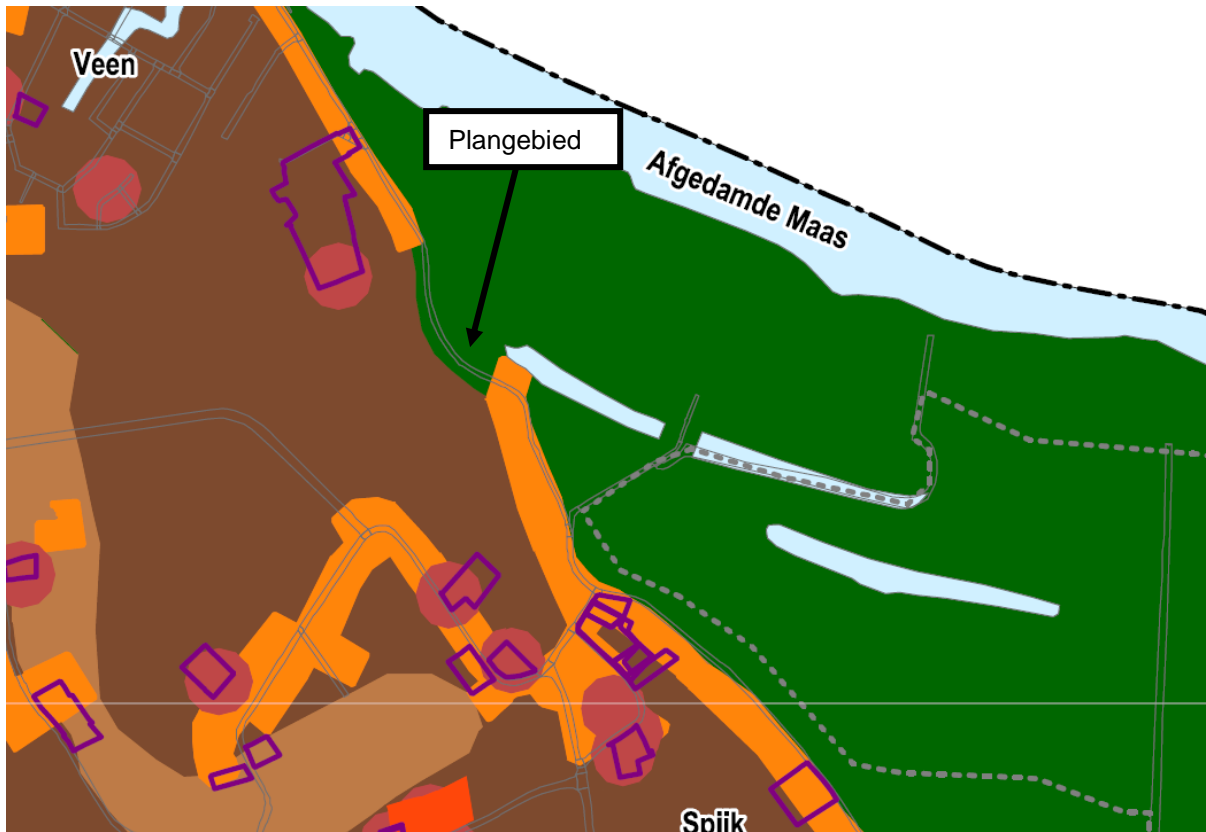
#### Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart is te zien dat het plangebied valt op gronden met een middelhoge archeologische verwachting (groen): Gestreefd wordt naar behoud in situ. Wanneer dit niet mogelijk is, is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen in de bodem dieper zijn dan 50 cm of groter zijn dan 500 m<sup>2</sup>.

Het plan betreft de verplaatsing van een bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. Hiermee is, in combinatie met het verleggen van een hoofdgasleiding op de plaats waar de nieuwe woning komt, geen sprake van een bodemingreep groter dan 500 m<sup>2</sup>. Op basis hiervan kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4a' overgenomen.

Indien men tijdens bouw- of andere werkzaamheden op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: infodesk email: info@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456). In dit geval kan het ook bij de gemeente of bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de provincie Noord-Brabant (archeologie@brabant.nl).



legenda

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

Afbeelding 12: Gemeentelijke archeologische beleidskaart

## **Cultuurhistorische waarden**

### **Beleidskader**

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

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

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

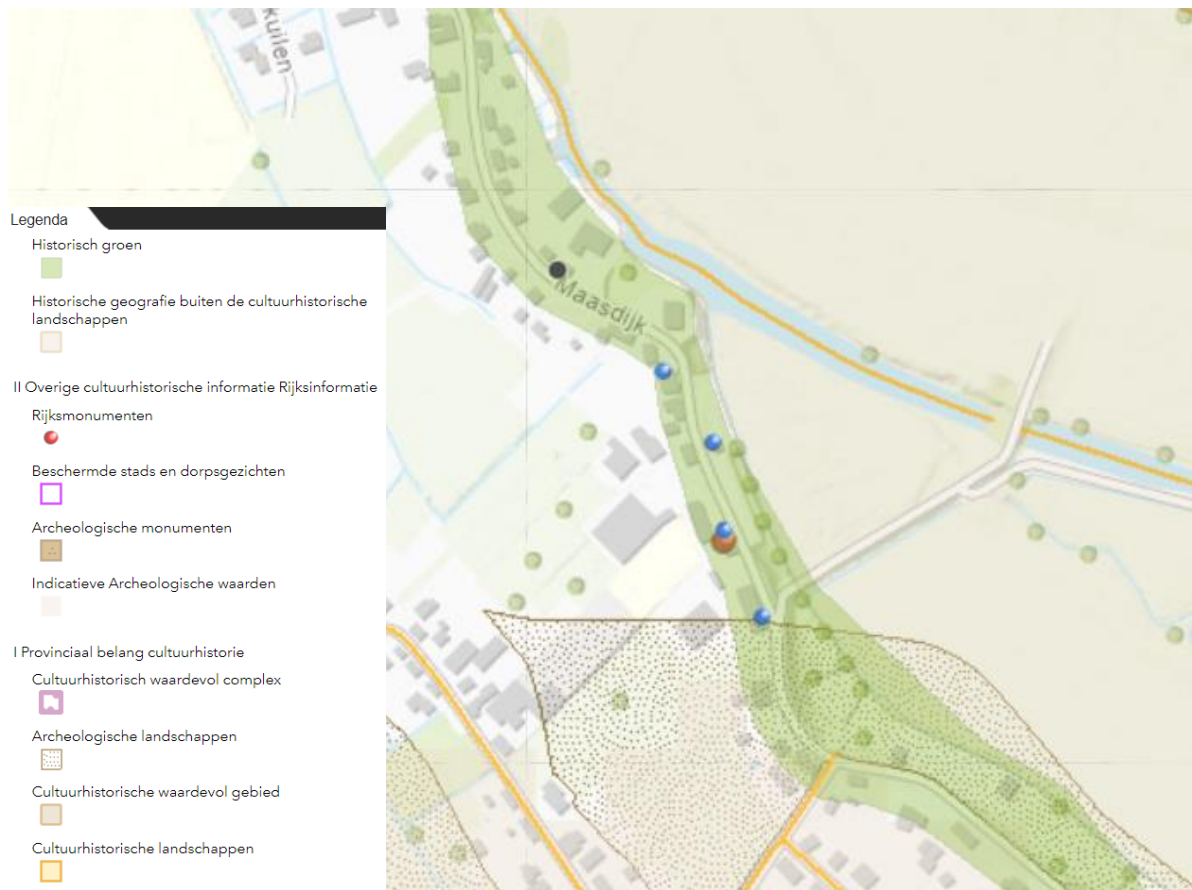
### **Beleid provincie Noord-Brabant**

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

#### Historisch groen

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als historisch groen. Tussen Veen en Wijk en Aalburg is laanbeplanting gelegen uit de periode 1850-1950.

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle bomen gelegen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het plangebied is al jarenlang bedrijfsmatig in gebruik. Op het perceel is een autogaragebedrijf gevestigd. Aan de voorzijde van het bedrijfsperceel en rondom de nieuwe bedrijfswoning wordt het terrein groen ingericht. Hiermee is sprake van aanzienlijke vergroening van het gebied en het straatbeeld. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.



**Afbeelding 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart**

**Conclusie**

Het plan ondervindt wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen.

## 4.6 Waterparagraaf

### Beleidskader

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

### Nationaal Waterplan

In het Nationaal Waterplan is vastgelegd dat de waterveiligheid op drie manieren moet worden geborgd:

1. *Voorkomen van een overstroming*; Het voorkomen van overstromingen richt zich op de waterkeringen. De waterkeringen op orde te brengen en te houden het primaire doel. Het is de taak van het hoogheemraadschap om de waterkeringen veilig en robuust te houden. Daarbij constant zoekend naar de balans tussen de belangen en wensen van omgeving en wat het beheer en veiligheidsvraagstuk vereist van een waterkering. Ook gericht op klimatologische ontwikkelingen in de komende decennia.
2. *Beperken van de gevolgen van een overstroming*; Behalve door het verkleinen van de overstromingskans (versterken van waterkeringen) kan het overstromingsrisico worden verkleind door de gevolgen van een overstroming te beperken. Het beperken van de gevolgen van een overstroming heeft betrekking op de inrichting van een gebied. Wanneer onverhoopt toch een overstroming plaatsvindt, moet de schade zo klein mogelijk zijn. Met de juiste inrichtingsmaatregelen kan de schade door een overstroming zo veel mogelijk worden beperkt.
3. *Het bestrijden van calamiteiten en rampen*.

### Beleidslijn grote rivieren

Op buitendijkse gronden is de Beleidslijn grote rivieren (Bgr) van toepassing. De Bgr bestaat uit de beleidsbrief 'Beleidslijn grote rivieren' (17 februari 2006) en de Beleidsregels grote rivieren. De Beleidslijn grote rivieren heeft als doelstelling om:

- De beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden;
- Ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

De beleidslijn maakt onderscheid tussen twee afwegingsregimes.

- Het 'stroomvoerend regime'. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven 'riviergebonden' activiteiten zijn toegestaan ('Ja, mits'). Deze activiteiten moeten voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk ('Nee, tenzij').
- Het 'bergend regime'. Dit geldt voor delen van het rivierbed waar in principe alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden ('Ja, mits').

De Afgedamde Maas en de daarbij behorende buitendijkse gronden vallen onder het stroomvoerend regime. Voor riviergebonden activiteiten (zoals een op- en overslagterrein) in het deel van het rivierbed waar het stroomvoerend regime van toepassing is, geldt een 'ja, mits'-toetsingsregime.

Toestemming wordt gegeven indien:

- Er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- Er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit, en;
- Er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- Indien het plan voorziet in een belemmering van bovengenoemde punten, dient de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd.



## **Waterschapsbeleid**

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

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

## **Verordening 'de Keur'**

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

## **Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (december 2017)**

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

- Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen  
De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd
- Hemelwater bij nieuwbouw  
De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan.
- Dimensionering nieuwbouwlocaties  
Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m<sup>2</sup> en 65% voor percelen tot 600 m<sup>2</sup> gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak gehanteerd.

## **Watergangen**

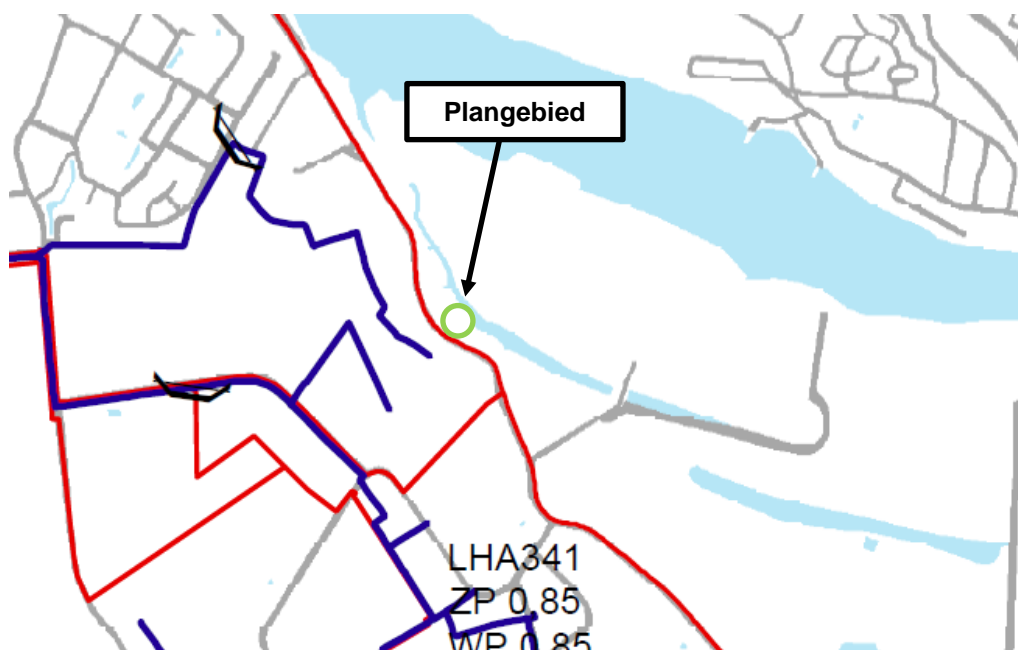
Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de Kreek. In de directe omgeving van het plangebied zijn watergangen gelegen die in beheer zijn van het waterschap Rivierenland. Er worden geen wijzigingen gedaan aan watergangen. Het aanvragen van een watervergunning dan wel indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.



Afbeelding 14: Uitsnede Legger wateren

### Grondwater en kwel

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de afgedamde Maas. In dit geval is het maximale waterpeil bij sluiting van de keersluis van de Kromme Nol maatgevend (3,5 m +NAP). Als gevolg van onvoorziene omstandigheden (zoals wind en regenval) kan de waterstand incidenteel boven 3,5 m +NAP uitkomen. De nieuwe bedrijfswooning zal boven 3,5 m +NAP worden gebouwd. Hiermee is sprake van voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. De minimale drooglegging wordt bepaald door de benodigde ontwateringsdiepte en de opbolling tussen de ontwateringsmiddelen. De opbolling hangt af van de afstand tussen ontwateringsmiddelen en de karakteristieken van deze ontwateringsmiddelen, van de doorlatendheid van de grond boven en onder de ontwateringsmiddelen en van de af te voeren waterschijf. Naast voldoende droogligging dienen bij het bepalen van de maaiveldhoogtes zowel de percelen binnen het plangebied als de omgeving te worden meegenomen, zodat er geen (grond)wateroverlast bij omliggende percelen wordt veroorzaakt.



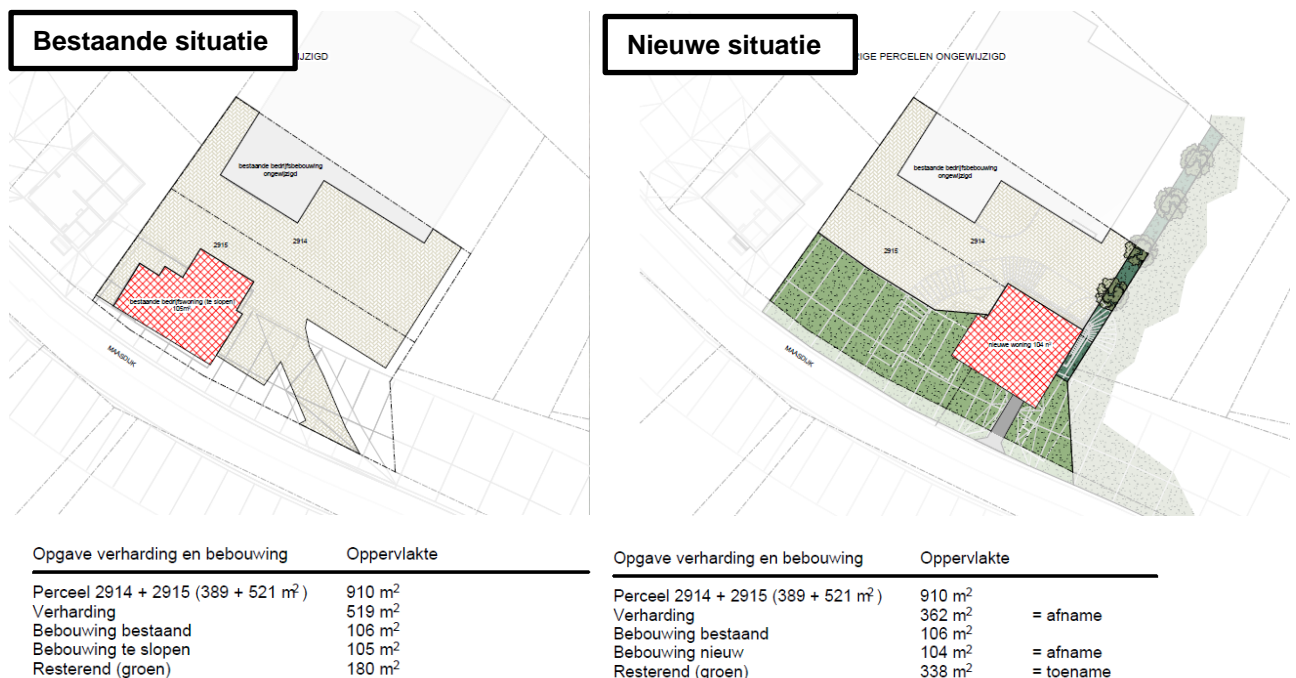
Afbeelding 15: Uitsnede peilgebiedenkaart

## Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m<sup>3</sup> waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m<sup>2</sup>. Bij de aanvraag watervergunning zal de afdeling vergunningen van het waterschap Rivierenland beoordelen of dat er gebruik kan worden gemaakt van deze eenmalige vrijstelling.

Het plangebied is gelegen in het boezemgebied van de afgedamde Maas. De waterhuishouding (kwantiteit) buitendijks valt onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. In overleg met Rijkswaterstaat is bepaald dat bij de vervanging van de woning hoogst waarschijnlijk geen afname van het bergend vermogen van toepassing is, aangezien de bestaande woning plus de bestaande inritconstructie worden gesloopt/verwijderd. In plaats daarvan wordt enkel één woning teruggebouwd. De nieuwe woning wordt evenals de bestaande woning aan de Maasdijk gerealiseerd. Bij de definitieve omgevingsvergunningaanvraag zal het definitieve bouwplan worden getoetst aan de beleidsregels en wordt een oppervlakte en volumeberekening opgenomen in de watervergunningaanvraag. Indien hieruit toch blijkt dat compensatie van het bergend vermogen noodzakelijk is, zijn er compensatiemogelijkheden op het eigen terrein, namelijk aan de achterzijde van het bedrijfspand. Ter bescherming van het boezemgebied wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaat-kundige functie' overgenomen in dit bestemmingsplan.

Naast een volumecompensatieplicht geldt voor boezemgebieden ook een compensatieplicht voor toename aan verhard oppervlak. Het plan betreft de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd op een bestaand verhard buitenterrein. Het plan resulteert niet in een toename aan verharding, waardoor watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn (zie afbeelding 16).



**Afbeelding 16: Verhardingsbalans**

### **Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)**

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

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en weg-oppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater.

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

#### Hemelwater

Hemelwater zal zoveel mogelijk op eigen terrein verwerkt worden. Dit zal worden meegenomen in de nadere uitwerking van het plan. Afstromend hemelwater vanaf de Maasdijk zal overeenkomstig de huidige situatie opgevangen worden op het terrein.

#### Afvalwater

De nieuwe bedrijfswoning wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke drukrioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Altena. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

### **Nautisch beheer**

Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder van de Afgedamde Maas en ziet toe op een veilige en vlotte doorstroming van het scheepvaartverkeer en draagt zorg voor het waarborgen van het functioneren van de vaarweg nu en in de toekomst. Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dient rekening gehouden te worden met de vrijwaringszone (Wro art. 4.3, Barro 2.1.2). Rondom de vaarweg geldt een vrijwaringszone. Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg. Deze begrenzingslijn is aangegeven in de legger van de rijksvaarweg. De vrijwaringszone wordt gemeten van de begrenzingslijn van de vaarweg naar buiten. De vrijwaringszone heeft aan weerszijde van de rijksvaarweg een breedte van 25 meter. De vrijwaringszone dient in beginsel vrij te blijven van bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat het functioneren van de vaarweg niet in het geding is. Het gebruik van de gronden binnen de vrijwaringszone langs de vaarweg mag geen belemmeringen vormen voor:

- De doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- De zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- Het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- De toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en;
- Het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Het plangebied is gelegen buiten de vrijwaringszone van de Afgedamde Maas. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de doorstroming van het scheepvaartverkeer en/of het functioneren van de vaarweg.



Afbeelding 17: Legger Rijkswaterstaat

### Waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering (Maasdijk). De regionale waterkering en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de Maasdijk zijn door de verordening de Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. Binnen de beschermingszone van de regionale waterkering geldt een bouwprincipe van 'ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering.

Ter bescherming van de regionale waterkering en de ruimtereservering voor de toekomstige dijkverbetering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen en kunnen toekomstige dijkversterkingen mogelijk worden gemaakt.

De positie van de nieuwe bedrijfswoning is zorgvuldig bepaald. De positie van de nieuwe woning heeft raakvlakken met o.a. regelgeving vanuit het waterschap, stedenbouwkundige situatie, doelmatig gebruik van de gronden, bestaande elektra en gas tracés van netbeheerders, gemeentelijke riolering en het gebruik van de achtergelegen bedrijfsbebouwing. Hierbij is een optimalisatie doorgevoerd zodanig dat alle belangen maximaal worden gediend. Uitgangspunt is hierbij dat de woning buiten het profiel van vrije ruimte (Pvvr) dient te worden gepositioneerd. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk dat de woning niet te ver van de dijk vandaan wordt gebouwd, om aan te sluiten bij het oorspronkelijke beeld qua dijkbebouwing. Daarnaast dient de bestaande bedrijfsbebouwing toegankelijk te blijven. Vanuit deze raakvlakken is een optimale afstand tussen dijk en bestaande bedrijfsbebouwing toegepast. Daarnaast zijn in overleg met netbeheerder Enexis en gemeente Altena de aanpassingen van aanwezige kabels- en leidingentracés vastgelegd, waarbij de voorgestelde locatie van de woning minimale impact heeft. Tenslotte is op deze wijze het terrein van de eigenaar doelmatig bruikbaar en wordt meer overzicht en structuur verkregen tussen het 'wonen' en het bedrijf.

In overleg met het waterschap Rivierenland is bepaald dat het plan vergunbaar is wanneer de woning buiten het profiel van vrije ruimte (Pvvr) wordt gebouwd en er wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten/afspraken:

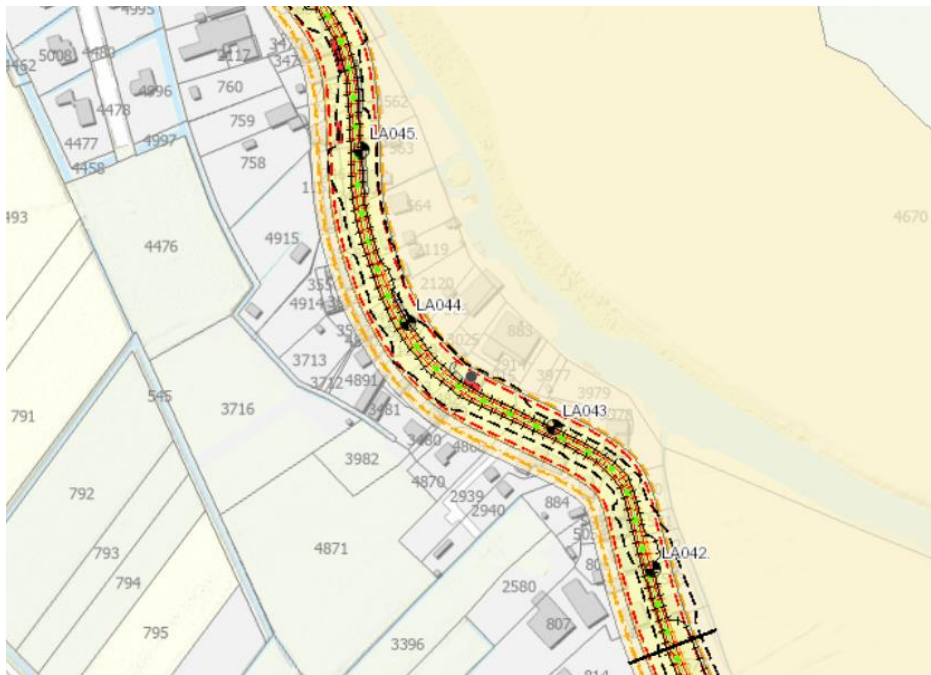
- Dwarsprofiel inclusief inmeting dijkprofiel van bestaande en nieuwe situatie (zie afbeelding 18 en bijlage);
- Het talud tussen de dijk en woning wordt niet aangevuld. Ter plaatse van de voordeur wordt een grondwal toegepast welke 50cm onder de kruin van de dijk blijft. Deze grondwal geeft toegang naar de voordeur van de woning.
- Er wordt in principe geen beplanting binnen het waterstaatswerk toegepast. Alle eventuele toe te passen beplantingen worden meegenomen in de aanvraag van de watervergunning.



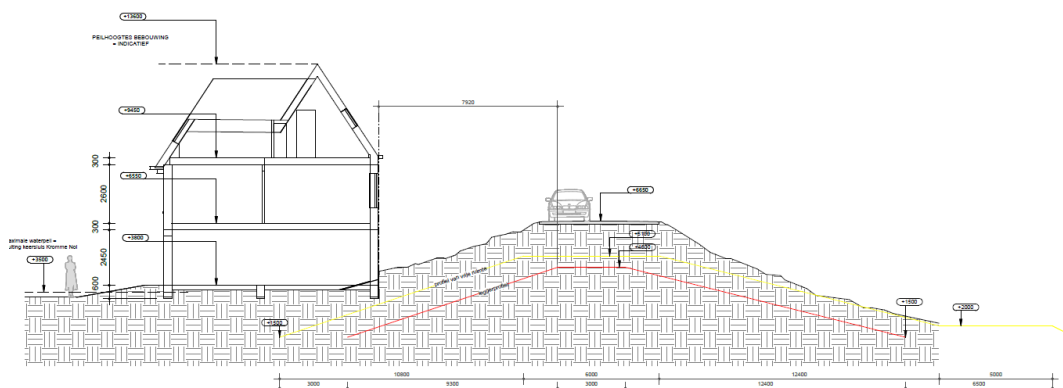
- Kabels en leidingen worden aan de niet dijkzijde in de woning gebracht.
- Er wordt geen kruipruimte toegepast.

De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd boven het Pvv (zie (afbeelding 19)). De woning wordt zonder kruipruimte gebouwd en de kabels en leidingen zullen aan de niet dijkzijde de woning ingaan. Voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning dient verder een hoofdgasleiding door de waterkering te worden verlegd. Voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning en het verleggen van de hoofdgasleiding dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding beschermen de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.



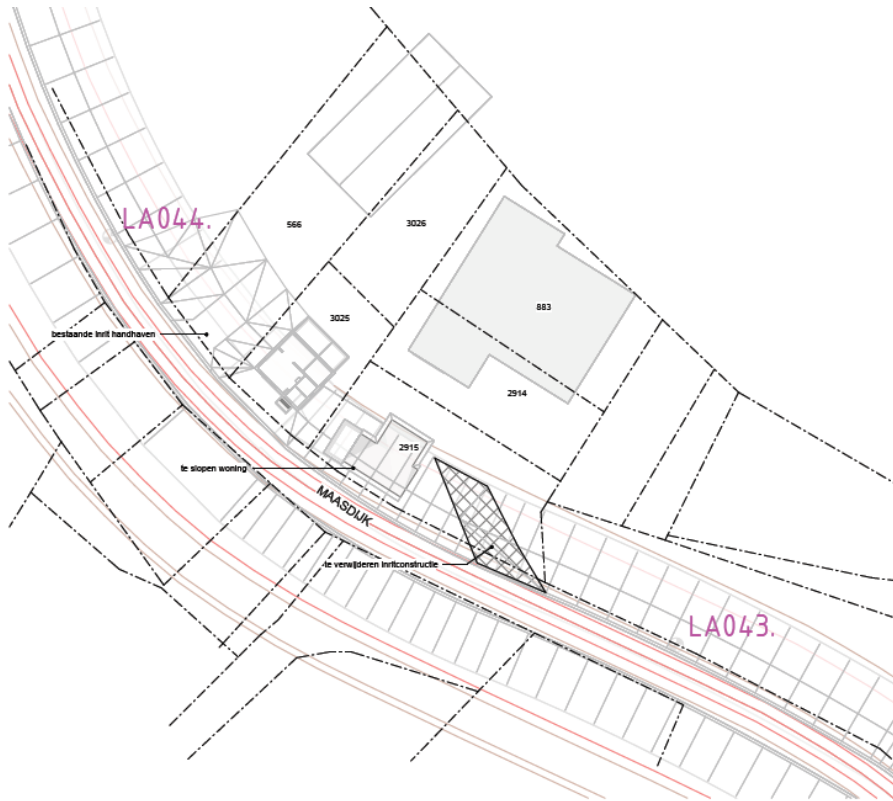
**Afbeelding 18: Uitsnede Legger Waterkeringen**



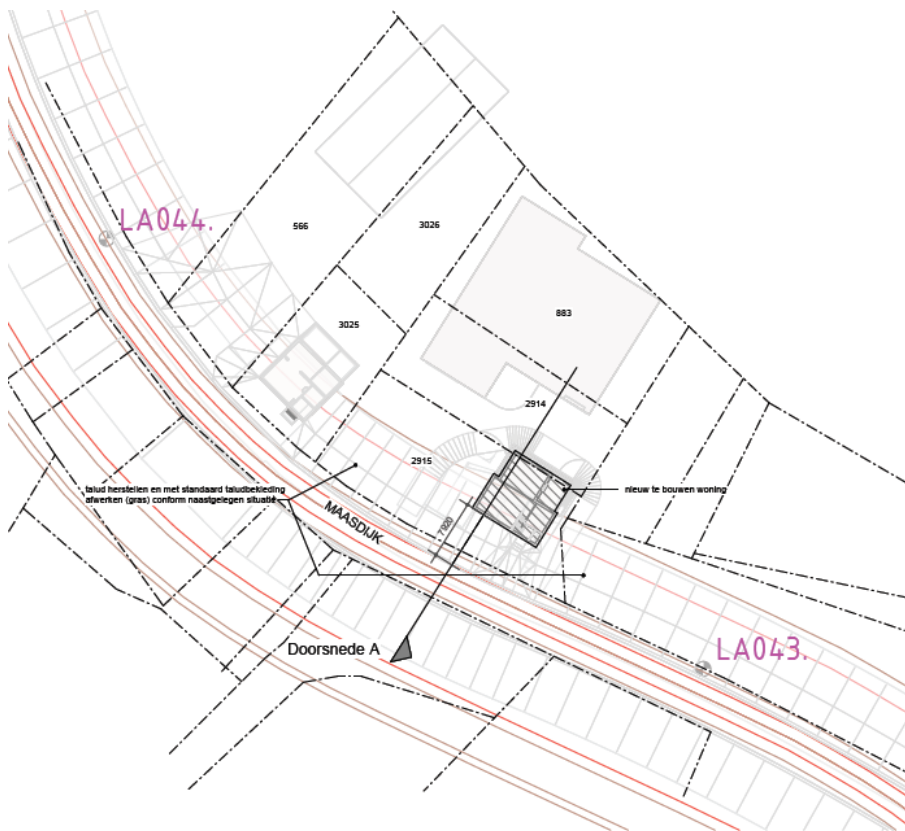
**Afbeelding 19: Dwarsprofiel nieuwe bedrijfswoning (uitvergroot in bijlage)**

Op het bovenstaande dwarsprofiel zijn de indicatieve peilhoogtes van de nieuwe bebouwing opgenomen. Voor de aanvraag van de watervergunning zullen zowel nieuwe lengte- als dwarsprofiel-tekeningen worden aangeleverd. Hierin is het definitief ontwerp van de grondwal en de wijziging met de toegevoegde ontsluiting opgenomen. Het dwarsprofiel dient te worden getekend ter hoogte van de voorziene ontsluiting richting het waterstaatswerk zodat de geplande constructie getoetst kan worden. De afdeling vergunningen van het Waterschap zal deze tekeningen van het gewijzigde ontwerp opnieuw toetsen.





-- bestaande situatie Waterstaatswerk



-- nieuwe situatie Waterstaatswerk

Afbeelding 20: Wijziging waterstaatswerk (uitvergroot in bijlage)

**Wegbeheer**

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen. De Maasdijk is niet in beheer van het Waterschap Rivierenland. Het aanvragen van een watervergunning dan wel het indienen van een melding bij het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk.

**Drinkwater**

Ter bescherming van oppervlaktewater dat wordt gebruikt voor drinkwater wordt op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - calamiteiten' gelegd. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - calamiteiten' zijn mede aangeduid voor de bescherming van oppervlaktewater dat wordt gebruikt voor drinkwater

**Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de bouw van de nieuwe bedrijfswooning en het verleggen van de hoofdgasleiding dient een watervergunning te worden aangevraagd bij Rijkswaterstaat en het waterschap Rivierenland.

## 4.7 Ecologie

### Beleidskader

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

### Onderzoek

#### 4.7.1 Soortenbescherming

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

De sloop van de bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

#### Te treffen maatregelen

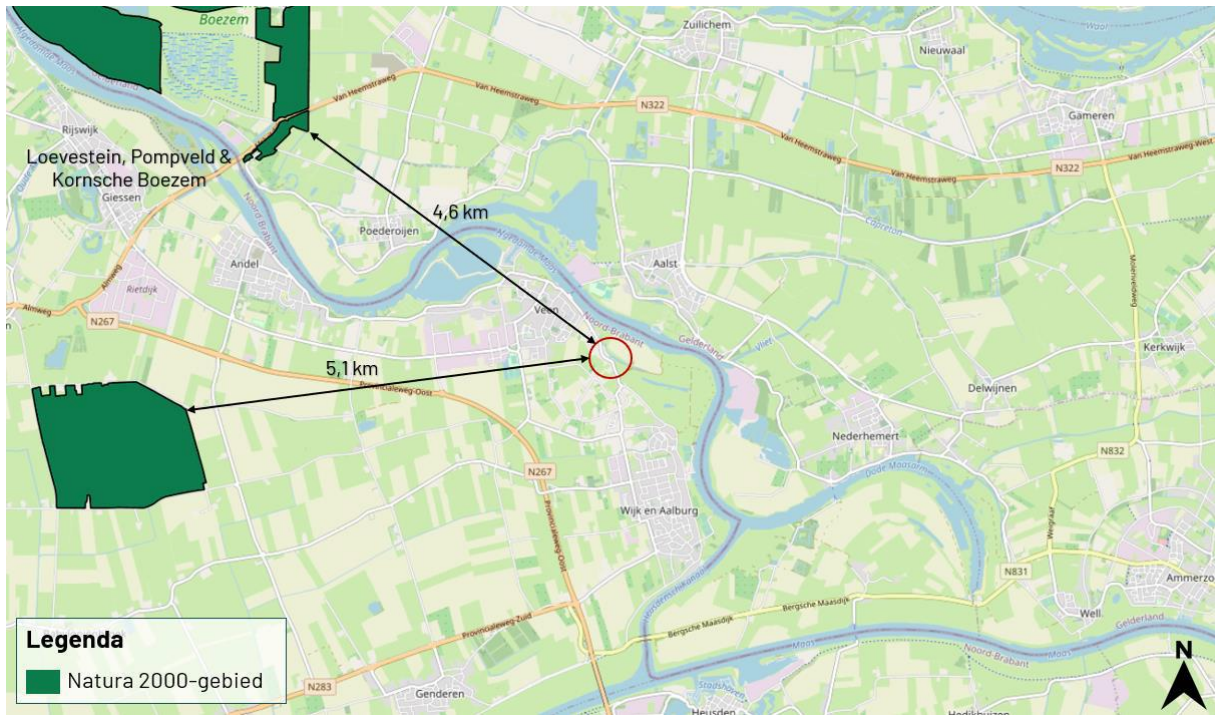
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.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

#### 4.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 4,6 km ligt het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem'. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van circa 25 m ten noordoosten van het plangebied ligt het Natuurnetwerk Brabant. Het plangebied is deels gelegen in de Groenblauwe mantel. Ten aanzien van het

Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking (o.a. geluid, licht of trillingen) een toetsingskader biedt indien er sprake is van een bestemmingswijziging (uitsluitend wijziging bouwvlak binnen de huidige bestemming 'Bedrijf'). Gezien hier geen sprake van is hoeven effecten wegens de beoogde ruimtelijke ingreep op het Natuurnetwerk Brabant en de Groenblauwe mantel niet getoetst te worden.



Afbeelding 21: Plangebied in relatie tot Natura-2000-gebieden



Afbeelding 22: Plangebied in relatie tot NNB-gebieden

#### **4.7.3 Stikstofdepositie**

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

Gezien de grote afstand tot Natura-2000 gebieden met stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden, er geen sprake is van het toevoegen van een woning (uitsluitend verplaatsing van een woning), en de nieuwe woning gasloos wordt gebouwd, wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS-Calculator kan derhalve achterwege blijven.

#### **Conclusie**

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

## 4.8 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

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

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

### Onderzoek

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

- Een stikstofconcentratie van 14,7 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 15,8 µg PM<sup>10</sup>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 8,8 µg PM<sup>2,5</sup>/m<sup>3</sup>;

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

### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup>;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

### Conclusie

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



## 4.9 Externe veiligheid

### Beleidskader

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

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

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

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

### Beleidsvisie externe veiligheid 2017

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

### Onderzoek

#### Risicovolle inrichtingen

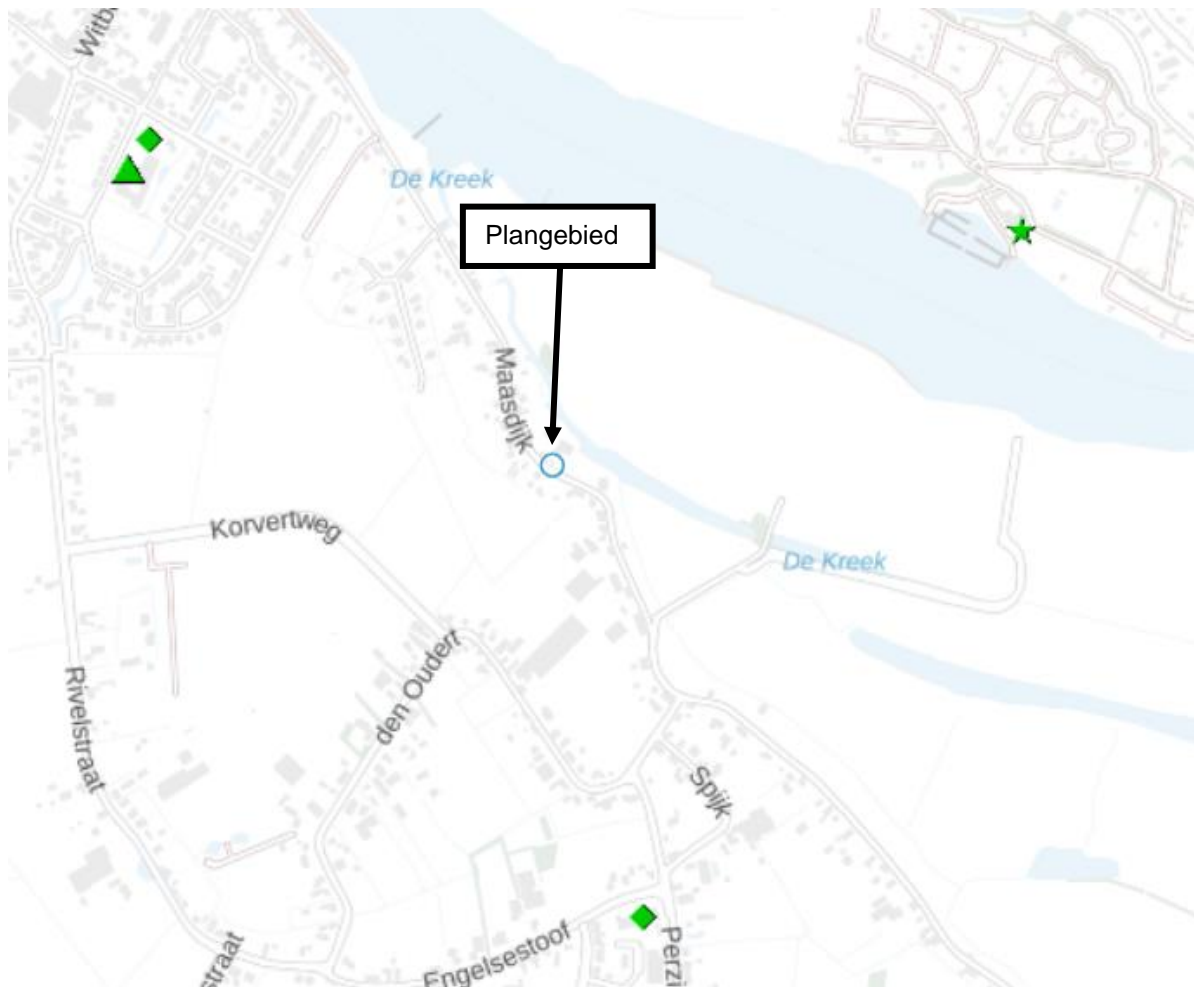
Volgens de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het plan.

#### Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In en/of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. De afgedamde Maas betreft geen voor beroepsvaart relevante vaarweg dat valt onder de Wet Basisnet vervoer.

#### Niet gesprongen explosieven

Door de jaren hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden op het perceel Maasdijk 66 te Wijk en Aalburg (o.a. bedrijfsactiviteiten en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen). De bodem ter plaatse is meerdere malen is geroerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de locatie niet meer verdacht is voor niet-ontpofte explosieven (afwerpmunitie).



Afbeelding 23: Uitsnede risicokaart externe veiligheid

**Conclusie**

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

## 4.10 Technische infrastructuur (kabels en leidingen)

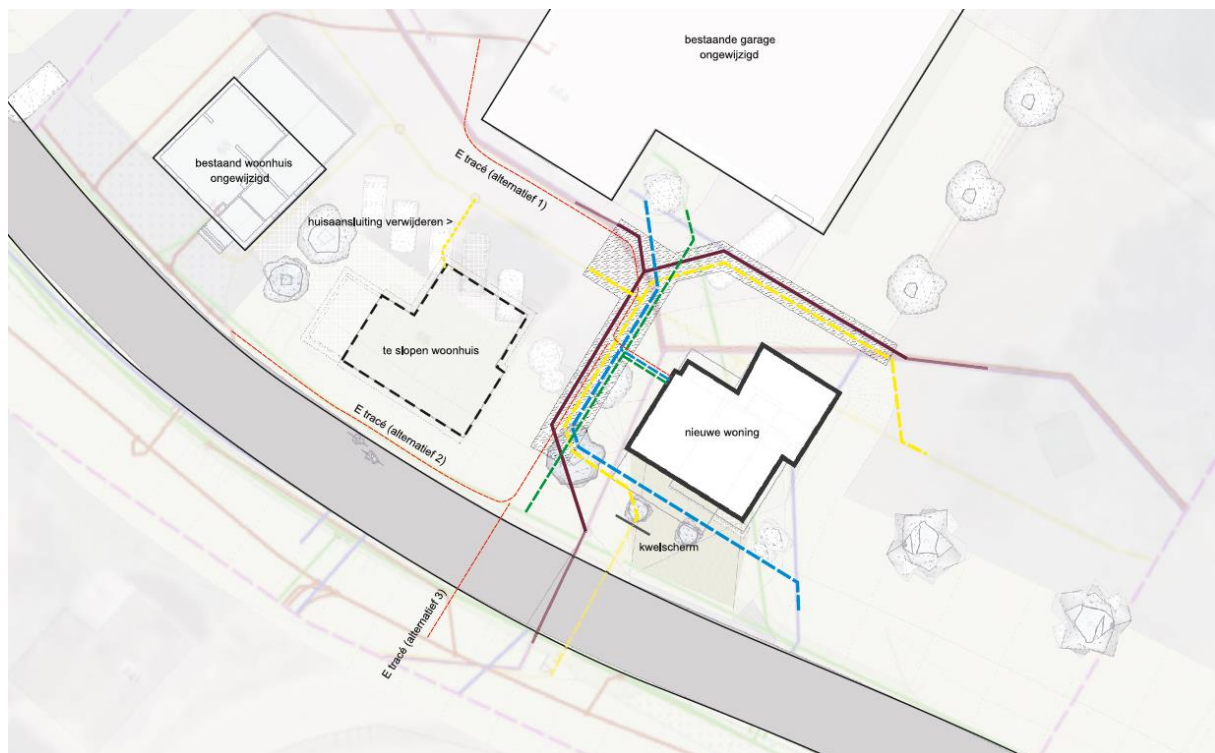
### Beleidskader

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

### Onderzoek

Voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning dient een hoofdgasleiding te worden verlegd. Dit is nader afgestemd met de beheerder van de gasleiding. De gasleiding zal om de nieuwe woning worden gelegd (zie afbeelding 24).

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



	persriool gemeente Altena		Elektra Enexis
	Water Brabant Water		Gas Enexis
	Data KPN		

Afbeelding 24: Verleggen hoofdgasleiding

### Conclusie

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

## 4.11 Brandveiligheid

### Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

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

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

In geval van brand heeft de brandweer een opstelplaats voor een blusvoertuig dat voldoet aan de gestelde normen (op de Maasdijk of via de bestaande oprit over het bedrijfsperceel) om de brand te bestrijden.

### Bluswatervoorziening

Het Bouwbesluit en Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) stellen dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw een primaire bluswatervoorziening (ondergrondse brandkraan) aanwezig moet zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m<sup>3</sup> per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen. Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m<sup>3</sup> per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

Het plangebied bevindt zich binnen de genoemde afstanden van bluswatervoorzieningen.

### Brandweezorgnorm

In de Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialisme-spreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West Brabant) is vastgelegd dat voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

Het plangebied is goed en snel bereikbaar voor hulpdiensten, waardoor aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit, Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) en de Wet op Veiligheidsregio's.

## 5. Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg, Maasdijk 66' bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg, Maasdijk 66' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg, Maasdijk 66' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplannen 'Spijk en omgeving' (2014), 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' (2017), Paraplubestemmingsplan wonen (2019), Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie (2022) en Paraplubestemmingsplan Archeologie (2022). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 5.3 Bestemmingen

#### Bedrijf

Het plangebied behoudt de bestemming 'Bedrijf'. Het bouwvlak en de functieaanduiding 'bedrijfs-woning' op het bestemmingsvlak 'Bedrijf' worden gewijzigd teneinde de verplaatsing van de bedrijfswoning juridisch-planologisch mogelijk te maken.

#### Waarde – Archeologie 4a

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4a' is overgenomen uit het Paraplubestemmingsplan Archeologie voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de bodem van het plangebied.

#### Waarde – Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en duurzame ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch, aardkundig en landschappelijk oogpunt van waardevolle cultuurhistorische bebouwing en landschapselementen.

#### Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'. De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterhuishouding, waaronder begrepen afvoer en berging van Maaswater en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

## 5.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landschappelijke inpassing';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - calamiteiten';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%): 80 en 100;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 10 en 11, maximum goothoogte (m): 6 en 7';
- Bouwvlak.



## 6. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, welke aangeeft dat de economische haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Door Bakker Milieuadviezen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de kwaliteit van grond en grondwater geen belemmering zijn voor de verplaatsing van de bedrijfswoning. Het aspect bodem zit de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

De initiatiefnemer gaat de bedrijfswoning zelf laten bouwen. Omdat het plan niet voorziet in kosten die door de gemeente zal moeten worden gemaakt, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

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

## 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

### 7.1 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Altena bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Het waterschap Rivierenland adviseert positief over het voorontwerpbestemmingsplan, mits enkele tekstuele opmerkingen verwerkt worden in het bestemmingsplan. De opmerkingen zijn verwerkt in de waterparagraaf (paragraaf 4.6).

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken heeft vanaf vrijdag 10 februari 2023 tot en met donderdag 23 maart 2023, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### 7.3 Omgevingsdialoog

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een ontwikkeling te informeren. De initiatiefnemer heeft persoonlijk de omwonenden en belanghebbenden bezocht en hierbij de sloop- en nieuwbouwplannen toegelicht. Daarbij is een presentatie van het plan gegeven. De initiatiefnemer heeft toegelicht dat de bestaande inrit wordt verwijderd. De omwonenden en belanghebbenden zijn gevraagd om een formulier in te vullen. Het plan is overwegend positief ontvangen in de omgeving. Er zijn geen bezwaren of specifieke aandachtspunten benoemd op de ontvangen formulieren.