

Toelichting bestemmingsplan

‘Kern Woudrichem: Middelvaart 1’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Kern Woudrichem: Middelvaart 1’

Identificatiecode:

NL.IMRO.1959.WouBP075middelvrt1-VG01

Datum:

28-09-2021

Status:

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer.....	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2.1 Stedenbouwkundige structuur	5
2.2.2 Huidig gebruik.....	5
2.2 Toekomstige situatie.....	6
2.2.1 Planbeschrijving	6
2.2.2 Verkeer en parkeren	9
2.2.3 Duurzaamheid	11
2.2.4 Bezonningsstudie	11
3 BELEIDSKADER	12
3.1 Europees en rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'.....	15
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 maart 2020)	15
3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena	17
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen (2019).....	17
3.2.5 Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2019/2020 en Perspectief op wonen en woningbouw Land van Heusden en Altena (2018).....	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Woonvisie 2021-2025	19
3.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Woudrichem – Oudendijk'	20
3.4 Conclusie.....	20
4 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	21
4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.).....	21
4.2 Geluid	22
4.3 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4 Bodem	26
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
4.6 Waterparagraaf.....	31
4.7 Ecologie	38
4.7.1 Soortenbescherming	38

4.7.2	Gebiedsbescherming.....	39
4.7.3	Stikstofdepositieonderzoek.....	40
4.7.4	Waardevolle bomen.....	40
4.8	Luchtkwaliteit	41
4.9	Externe veiligheid	42
4.10	Technische infrastructuur (kabels en leidingen).....	45
4.11	Brandveiligheid	46
5	JURIDISCHE PLANOPZET	47
5.1	Algemeen.....	47
5.2	Systematiek van de regels	47
5.3	Bestemmingen.....	47
5.4	Aanduidingen.....	47
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
6.1	Exploitatie	48
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
7.1	Omgevingsdialog	48
7.2	Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	48
7.3	Inspraak.....	49
7.4	Zienswijzen	49

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Nieuwe situatietekening	Architecten Loor en Verkuil	202021/Sit-01	06-07-2021
2	Notitie VNG-analyse	Adromi B.V.	S201805/1901	27-11-2019
3	Akoestisch onderzoek	Adromi B.V.	S201805/03	30-09-2020
4	Ecologische quickscan	Blom Ecologie B.V.	BE/2019/309	15-05-2019
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4955/v1.1	23-04-2020
6	Onderzoek externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.	M.2018.0215.R001/002	08-10-2020
7	Bodemonderzoek	Bakker Milieuvadvisen	BM/2578-2019	Juni 2019
8	Waterhuishoudkundig plan	Adcim B.V.	20190499/20200309	13-10-2020
9	Stikstofdepositie-onderzoek	De Roever Omgevingsadvies	20191450.v01x	15-01-2020
10	Verslag omgevingsdialoog	Gemeente Altena	-	24-07-2020
11	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.	18015	15-10-2020
12	Bezonningstudie	Architecten Loor en Verkuil	21607 – 01b	12-01-2021
13	Nota van inspraak en vooroverleg	Gemeente Altena	2020-029261	Jan. 2021
14	Besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï	Gemeente Altena	2020-029261	12-01-2021
15	Nota van Zienswijzen	Gemeente Altena	2020-029261	Okt. 2021
16	3D visualisatie plan	Architecten Loor en Verkuil	-	Okt. 2021

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Middelvaart 1 te Woudrichem is jarenlang gebruikt als kantoorlocatie van het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch. Het oude Waterschapshuis stamt uit 1983 en is onderdeel van de jaren '80 uitbreiding aan de zuidkant van de kern Woudrichem. Vanaf 1 januari 2005 is het pand niet meer in gebruik als kantoor. In de periode erna zijn er diverse plannen gemaakt om er woningbouw te realiseren. Deze plannen zijn door de crisis en de veranderende markt-omstandigheden nooit van de grond gekomen.

Het kantoorpand was enkele jaren in gebruik bij de Stichting Kinderopvang Woudrichem voor de huisvesting van buitenschoolse opvang en kinderopvang. Men is inmiddels verhuisd naar het nieuwe multifunctionele centrum dat in het voormalige gemeentehuis van Woudrichem is gevestigd. Hierdoor komt deze bijzondere locatie geheel beschikbaar voor een nieuwe invulling.

Het plan van Aannemersbedrijf J. van Daalen is om het kantoorpand te slopen en ter plaatse een appartementencomplex, bestaande uit 28 appartementen, te realiseren.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem – Oudendijk' (vastgesteld op 5 november 2013). Op gronden met de bestemming 'maatschappelijk' is het niet toegestaan om appartementen te realiseren.

De gemeente Altena heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Middelvaart ligt aan de zuidrand van de kern Woudrichem, aan de belangrijkste entree van Woudrichem. Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door de Middelvaart en de Baljuw. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een watergang met aan de overzijde de Almkerkseweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2940 m².



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied



Afbeelding 2: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

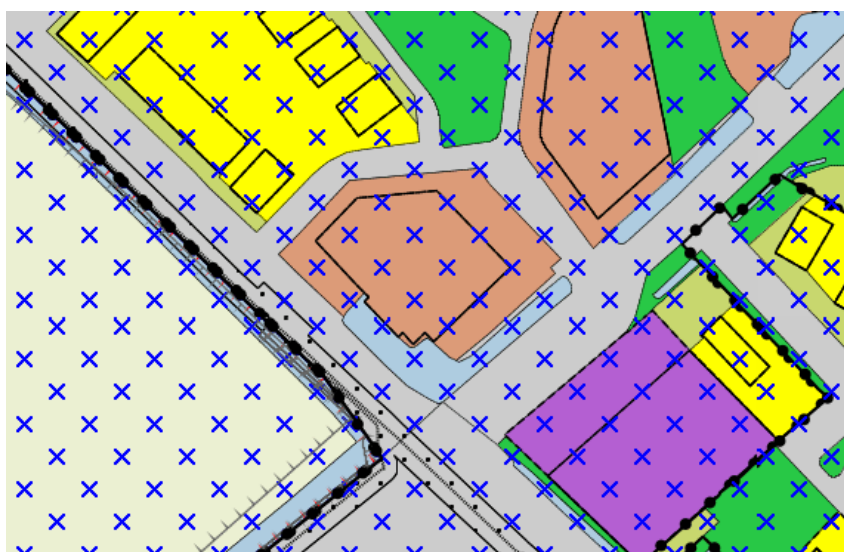
Bestemmingsplan 'Kom Woudrichem – Oudendijk'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' (vastgesteld op 5 november 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Maatschappelijk;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maximum bebouwingspercentage: 80%;
- Maximum bouwhoogte: 10 m;
- Maximum goothoogte: 10 m.



Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken.

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

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige structuur

De kern Woudrichem is gelegen aan de rivier Waal/Merwede en bestaat uit een oude kern in de vesting en een naoorlogse uitbreiding. De oude vesting ligt strategisch aan de Waal. De waterstructuur is na de Tweede Wereldoorlog weer in ere hersteld, waardoor een landschappelijke ring rondom de vesting ligt.

Van de ontwikkelingen na de Tweede Wereldoorlog zijn de duidelijke structuren van jaren '60, '70, '80 en aan oostzijde ook jaren '90 en 2000 te herkennen. In de uitbreidingen van de jaren '90 en later is meer water opgenomen wat refereert aan de vestingwerken en zorgt voor voldoende bergingscapaciteit. De meeste bijzondere gebouwen bevinden zich aan 't Rond, de Almkerkeweg en laatste uitbreidingen aan het rand van Woudrichem. Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van de kern Woudrichem, aan de belangrijkste entree.

De hoofdstructuur van Woudrichem is opgebouwd aan de dijken en de rivier, en de wegen richting de vesting. Het fietsnetwerk is verbonden met de veerdiensten voor dagelijks forenzen (naar Gorinchem, waar ook NS-verbinding is) en recreatief (naar Slot Loevestein). De huidige infrastructuur is gebaseerd op de efficiëntie van automobilititeit en kennen weinig overlap met de historische polderwegen.

2.2.2 Huidig gebruik

De locatie Middelvaart 1 te Woudrichem is jarenlang gebruikt als kantoorlocatie van het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch. Het oude Waterschapshuis stamt uit 1983 en is onderdeel van de jaren '80 uitbreiding aan de zuidkant van Woudrichem. Vanaf 1 januari 2005 is het pand niet meer in gebruik als kantoor.

Het kantoorpand was enkele jaren in gebruik bij de Stichting Kinderopvang Woudrichem voor de huisvesting van buitenschoolse opvang en kinderopvang. Men is inmiddels verhuisd naar het nieuwe multifunctionele centrum dat in het voormalige gemeentehuis van Woudrichem is gevestigd. Hierdoor komt deze bijzondere locatie geheel beschikbaar voor een nieuwe invulling.

Het plangebied ligt op een zeer prominente plek direct aan het open landschap én de zuidelijke entree van Woudrichem.



Afbeelding 4: Bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Het plan is om het bestaande kantoorpand te slopen en een appartementencomplex te realiseren. Het appartementencomplex bestaat uit 28 appartementen (waarvan 7 huurappartementen). Het appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen appartementen en op de hoek een toplaag met 1 penthouse.



Afbeelding 5: Indicatieve nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

Gezien de ligging van het plangebied aan de entree van Woudrichem krijgt het bouwvolume een beeldbepalende uitstraling dat passend is in de serie aan de Almkerkseweg. Het bouwvolume richt zich zowel op de Almkerkseweg als op het landschap ten zuidwesten van het plangebied.





Afbeelding 6: 3D-visualisatie indicatieve nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels één in- en uitrit op de Middelvaart. In de nieuwe situatie wordt het plangebied ontsloten middels drie in- en uitritten, waarvan één inrit op de Baljuw en twee inritten op de Middelvaart. De herinrichting van het parkeerterrein alsmede de in- en uitritten zullen voldoen aan de eisen van het CROW-beleid, die eisen stelt aan de inrichting van verkeersgebieden. Hierbij zal aandacht worden geschonken aan de aspecten veiligheid en overzichtelijkheid.

Parkeren

Parkeerbeleid gemeente Altena

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

Gebiedstype

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

Stedelijkheidsgraad

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

Bandbreedte

De parkeercijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. In Altena wordt het gemiddelde van de bandbreedte als standaard parkeernorm gehanteerd voor functies anders dan wonen. Voor wonen zijn specifieke parkeernormen vastgesteld:

Tabel 1: Parkeernormen	
Woningtype	Parkeernorm
Appartement duur	2,0
Appartement midden	2,0
Appartement goedkoop	1,5

Het penthouse kan worden geschaard in de categorie 'appartement duur'. De zeven huurappartementen kunnen worden geschaard in de categorie 'appartement goedkoop'. De overige appartementen vallen in de categorie 'appartement midden'. Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

Tabel 2: Parkeerbehoefte			
Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Appartement duur (penthouse)	1	2,0	2,0
Appartement midden	20	2,0	40
Appartement goedkoop (huur)	7	1,5	10,5
Totaal			52,5
			(afgerond 53)

Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Binnen het plangebied worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 7). Het parkeerterrein wordt openbaar toegankelijk voor de bewoners (en bezoekers) van het appartementengebouw (geen slagboom o.i.d.). Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.



Afbeelding 7: Parkeren nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

Verkeersgeneratie

Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Het plangebied ligt in de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk' gebied. Voor de woningtypen wordt uitgegaan van de categorieën 'koop, etage, midden', 'koop, etage, duur' en 'huur, etage midden/goedkoop'.

De CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) gaat uit van minimale en maximale kencijfers. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan uitgegaan van de maximale kencijfers.

Tabel 3: Verkeersgeneratie			
Categorie	Max. norm per woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Koop, etage, duur	7,8	1	7,8
Koop, etage, midden	6,4	20	128
Huur, etage midden/goedkoop	4,5	7	31,5
Totaal			167,3 verkeersbewegingen

Als gevolg van het plan is sprake van toename aan verkeersintensiteit van afgerond 168 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Het CROW-beleid stelt voor de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie), in de 'rest bebouwde kom' van een 'niet stedelijk gebied' een kengetal van 9,6 voertuigbewegingen per 100 m² BVO per etmaal. Het kantoor heeft een BVO van 1.391 m². Dit betekent een verkeersgeneratie van: $13,91 * 9,6 =$ afgerond 134 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Per saldo is sprake van een beperkte toename van slechts 34 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De extra intensiteiten als gevolg van dit plan zijn dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. De verkeersafwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden via de Almkerkseweg, Middelveert en de Veldweg. Deze wegen hebben meer dan voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit plan op te vangen.

2.2.3 Duurzaamheid

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

De appartementen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Eerdere ervaringen met de ontwikkeling van innovatieve concepten voor de woningbouw worden gebruikt om woningen van een hoogwaardige kwaliteit te leveren. De beoogde appartementen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de nieuwe BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Het complex wordt zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt.

De missie van gemeente Altena is om een groenblauwe oase en gezonde gemeente te zijn. Om uitvoering te geven aan de missie is het groen aan de randen van het plangebied op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig bestemd (als 'groen').

2.2.4 Bezonningstudie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de gevolgen van dit plan wat betreft schaduwvorming voor omliggende woonpercelen. Voor het plan is door de architect een bezonningstudie uitgevoerd. Uit de bezonningstudie blijkt dat het appartementengebouw niet leidt tot onevenredige schaduwvorming voor de omliggende woonpercelen. De bezonningstudie is toegevoegd in de bijlage.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Behoefte

De locatie Middelvaart 1 te Woudrichem is jarenlang gebruikt als kantoorlocatie van het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch. Vanaf 1 januari 2005 is het pand niet meer in gebruik als kantoor. In de periode erna zijn er diverse plannen gemaakt om er woningbouw te realiseren. Deze plannen zijn door de crisis en de veranderende marktomstandigheden nooit van de grond gekomen.

Het kantoorpand was enkele jaren in gebruik bij de Stichting Kinderopvang Woudrichem voor de huisvesting van buitenschoolse opvang en kinderopvang. Men is inmiddels verhuisd naar het nieuwe multifunctionele centrum dat in het voormalige gemeentehuis van Woudrichem is gevestigd. Hierdoor komt deze bijzondere locatie geheel beschikbaar voor een nieuwe invulling.

De afgelopen jaren heeft het kantoorpand te koop gestaan. Concrete en serieuze interesse is er niet geweest. Het pand is inmiddels gedateerd en als kantoorpand niet meer geschikt. Als geheel sluit het niet aan bij de vraag in de markt naar kantoorruimte, terwijl er in de regio wél duidelijk een toenemende vraag is naar woningen.

De provincie Noord-Brabant stelt tenminste eens per bestuursperiode een bevolkings- en woningbehoefteprognose op (Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2017, september 2017). Middels een model wordt naast de prognose van de toename van de bevolking, een indicatie gegeven van de te realiseren toename van de gemeentelijke woningvoorraad op basis van de geprognostiseerde huishoudensontwikkelingen. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is bepaald dat in de gehele voormalige gemeente Woudrichem behoefte is aan 545 extra woningen (2016 t/m 2025).

Verder heeft de gemeente Altena een woonvisie vastgesteld (juni 2021). De woonvisie dient als kader voor lokale woningbouwontwikkelingen. In iedere kern zouden voldoende passende woningen moeten zijn; met aandacht voor starters, kleine huishoudens, zorgvragers, bijzondere doelgroepen en arbeidsmigranten. Ook thema's als betaalbaarheid, onderhoud aan de bestaande woningvoorraad en energierechtvaardigheid hebben een prominente plek in de woonvisie. In de woonvisie wordt expliciet aangegeven dat sprake is van een toenemende behoefte aan kleinere woningen voor eenpersoons- huishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en woningen voor de doelgroep 'ouderen'. Dit bouwplan speelt hier concreet op in. Het plan voorziet in de nieuwbouw van 28 appartementen (waarvan 7 huurappartementen). De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en ouderen.

Het plan speelt tevens in op de behoefte aan differentiatie onder ouderen in leefstijl en woonvoorkeuren. Het plan bedient de onderkant van de markt met de huurappartementen.

Het bouwen naar behoefte komt verder tot uitdrukking in het feit dat de kopers van de appartementen maximale keuze krijgen in de afbouw en inrichting van hun nieuwe woning. Er zijn tal van opties die individuele woonwensen van de kopers mogelijk maken.

Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de appartementen vestigen laten in de meeste gevallen een grote eengezinswoning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden. Dit geldt zowel voor de huur- als koopappartementen.

In Woudrichem is het woningbouwproject Postweide bijna afgerond en is het project "Op 't Loef" in ontwikkeling. Verder zijn er in Woudrichem geen ontwikkelingen die inspelen op de woningbehoefte.

In aanvulling op bovenstaande is een regionale makelaar gevraagd een marktanalyse uit te voeren en een uitspraak te doen inzake de behoefte naar de woningen in dit plan. De makelaar heeft hierop de volgende gegeven:

- *'In de afgelopen 3 tot 4 jaar is de vraag naar appartementen in Woudrichem explosief gestegen. Wanneer er een appartement te koop komt dan is het binnen 0-2 maanden verkocht.*
- *Er is veel vraag vanuit Woudrichem en omliggende dorpen vanuit de doelgroep senioren die vaak vrijstaand wonen en de overstap willen maken naar een appartement.*
- *Ook neemt de interesse van senioren uit de omgeving Gorinchem en de randstad toe voor woningen in Woudrichem (vanwege de mooie ligging, de voorzieningen die aanwezig zijn en natuurlijk de sfeer van de historische vesting en haven).*
- *Er staat op dit moment 1 appartement in Woudrichem te koop van € 435.000,- voor 110 m². De makelaar heeft al meerdere aanbiedingen ontvangen, maar nog niet de vraagprijs en daar wacht de verkoper (Reële waarde ligt op € 400.000,-).*
- *Kopers hebben dus geen keuze meer en moeten gedwongen in hun woning blijven zitten totdat er iets komt.*
- *Om in deze groeiende vraag te voorzien is er volop ruimte voor dit plan op de locatie van het voormalige Waterschapkantoor.'*

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied valt binnen (bestaand) stedelijk gebied.



- Cultuurhistorisch waardevol gebied**
Thema: cultuurhistorie
Gebiedsbegrenzing: exact
- Landelijke kern**
Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 8: Ligging in stedelijk gebied

Conclusie

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

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

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

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

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

De basisopgave is vertaald in vier hoofdpogaven:

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

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

Het plan betreft een kleine woningbouwontwikkeling in de kern Woudrichem. Middels de bestemmingsplanherziening wordt de (nieuw)vestiging van een kantoor op deze locatie uitgesloten. Voor een goede woon- en leefomgeving is nieuwvestiging van bedrijvigheid minder wenselijk. De herziening maakt woningbouw op deze locatie mogelijk. Hierdoor behoort een kantoor op deze locatie tot het verleden. Dit plan draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefmilieu. Wat betreft het appartementencomplex wordt qua bouwvolume, architectuur en maatvoering aangesloten bij de omliggende bebouwing. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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

Naast één omgevingsvisie dient de provincie Noord-Brabant vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vast te stellen voor haar grondgebied. De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is in november 2020 vastgesteld.

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

Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

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

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

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

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

In de regio Land van Heusden en Altena is sprake van onvoldoende doorstroming op de woningmarkt, waardoor de druk aan de onderkant van de woningmarkt toeneemt. In de kern Woudrichem is behoefte aan 215 woningen in de periode 2019-2028. Primair wordt gezocht naar locaties binnen de kernen om aan deze woningbehoefte te voldoen, waardoor voor woningbouw geen beslag hoeft te worden gelegd op ruimte in het buitengebied.

Het plan sluit naadloos aan bij de woonbehoefte zoals die in de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn geschetst. In de woonvisie wordt expliciet aangegeven dat sprake is van een toenemende behoefte aan kleinere woningen voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en woningen voor de doelgroep 'ouderen'. Dit bouwplan speelt hier concreet op in. Het plan voorziet in de nieuwbouw van 28 appartementen (waarvan 7 huurappartementen). De appartementen zijn geschikt voor de doelgroepen eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en ouderen.

Het plan speelt tevens in op de behoefte aan differentiatie onder ouderen in leefstijl en woonvoorkeuren. Het plan bedient deze onderkant van de markt met de huurappartementen.

Het bouwen naar behoefte komt verder tot uitdrukking in het feit dat de kopers van de appartementen maximale keuze krijgen in de afbouw en inrichting van hun nieuwe woning. Er zijn tal van opties die individuele woonwensen van de kopers mogelijk maken.

Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de appartementen vestigen laten in de meeste gevallen een grote eengezinswoning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden. Dit geldt zowel voor de huur- als koopappartementen.

Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het plan betreft de transformatie van een voormalige kantoorlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied naar woningbouw (appartementen). Vanaf 1 januari 2005 is het pand niet meer in gebruik als kantoor. Het kantoorpand was enkele jaren in gebruik bij de Stichting Kinderopvang Woudrichem voor de huisvesting van buitenschoolse opvang en kinderopvang. Men is inmiddels verhuisd naar het nieuwe multifunctionele centrum dat in het voormalige gemeentehuis van Woudrichem is gevestigd. Hierdoor komt deze bijzondere locatie geheel beschikbaar voor een nieuwe invulling.

Het plan sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied valt binnen (bestaand) stedelijk gebied (zie afbeelding 8). Binnen het (bestaand) stedelijk gebied is de gemeente vrij om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling (woningbouw).

Gezien de ligging van het plangebied aan de entree van Woudrichem krijgt het bouwvolume een beeldbepalende uitstraling dat passend is in de serie aan de Almkerkseweg. Het bouwvolume richt zich zowel op de Almkerkseweg als op het landschap ten zuidwesten van het plangebied. Het

plan draagt bij aan een verbetering van de leefomgeving. Het woon- en leefcomfort binnen de woonomgeving neemt toe.

3.2.3 Regionale structuurvisie Land van Heusden en Altena

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

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

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

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

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

Het plan betreft een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen de kern Woudrichem en kan worden gezien als een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad van Woudrichem. Het plan speelt onder andere in op de behoefte aan kleinere woningen en woningen voor de doelgroep 'ouderen'. Het plan zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Gezien de ligging van het plangebied aan de entree van Woudrichem krijgt het bouwvolume een beeldbepalende uitstraling dat passend is in de serie aan de Almkersweg. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

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 vervolgvaciteiten op het gebied van wonen in de provincie Noord-Brabant geformuleerd.

Actielijnen

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

Richtinggevende principes

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;

5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering;
6. We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Vervolgactiviteiten

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

Het plangebied is gelegen in de subregio Land van Heusden en Altena. Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan betreft de sloop van een bestaand kantoorpand en de nieuwbouw van 28 appartementen binnen de bebouwde kom van Woudrichem. Voor de woningbehoefte is uitgegaan van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose die periodiek (in de regel 1 maal per drie jaar) wordt geactualiseerd. Hierin is bepaald dat in de kern Woudrichem behoefte is aan 215 extra woningen (2019 t/m 2028). Dit plan is nodig om invulling te geven aan de woningbehoefte. Het plan is in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen (2019).

3.2.5 Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2019/2020 en Perspectief op wonen en woningbouw Land van Heusden en Altena (2018)

Op 20 november 2018 hebben de gemeenten Aalburg/Werkendam/Woudrichem en de Provincie Noord-Brabant 'het Perspectief op wonen en woningbouw Land van Heusden en Altena' opgesteld, dat in 2019 is geactualiseerd. De gemeente Altena doet onderzoek naar welke woningmarktregio het beste aansluit bij haar profiel en waar zij een regionale samenwerking mee wil aangaan. De gemeente verwacht uiterlijk medio 2020 een keuze te kunnen maken.

Op 3 maart 2020 heeft provincie Noord-Brabant de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsprocedure 2019/2020 opgesteld. In deze voortgangsrapportage is een beeld geschetst van de 'stand van de woningmarkt' in Brabant anno 2019/2020. Hierin staat onder andere beschreven dat er nog altijd sprake is van een flinke woningbouwopgave in de provincie Noord-Brabant. Het is belangrijk voor veel gemeenten / regio's zaak het bouwtempo op peil te houden. Gezien de actuele demografische ontwikkelingen (sterke bevolkingsgroei) zal in veel gevallen, dat het tempo (nog altijd) verder omhoog moet. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de provincie Noord-Brabant. Met het oog op een duurzaam gebruik van de ruimte dient te worden ingezet op transformatie en herbestemmen van leegstaande panden.

Het plan betreft de sloop van een bestaand kantoorpand en de nieuwbouw van 28 appartementen binnen de bebouwde kom van Woudrichem. Het plan speelt in de op de woningbehoefte in Woudrichem.

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.

In de woonvisie wordt expliciet aangegeven dat sprake is van een toenemende behoefte aan kleinere woningen voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en woningen voor de doelgroep 'ouderen'. Dit bouwplan speelt hier concreet op in.

Het bouwplan speelt tevens in op de behoefte aan differentiatie onder ouderen in leefstijl en woonvoorkeuren. Het plan bedient deze onderkant van de markt met de huurappartementen.

Het bouwen naar behoefte komt verder tot uitdrukking in het feit dat de kopers van de appartementen maximale keuze krijgen in de afbouw en inrichting van hun nieuwe woning. Er zijn tal van opties die individuele woonwensen van de kopers mogelijk maken.

Het plan draagt bij aan de gewenste doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt. Senioren die zich in een van de appartementen vestigen laten in de meeste gevallen een grote eengezinswoning achter, die vervolgens vrijkomt voor een andere categorie woningzoekenden. Dit geldt zowel voor de huur- als koopappartementen.

In het plan worden huur- en koopappartementen voor senioren gecombineerd. De woonomgeving krijgt een hoge mate van gemeenschappelijkheid door de gezamenlijke entree, het centrale trappenhuis en de lift. De kleinschaligheid van het project zorgt voor herkenbaarheid, zowel voor de bewoners zelf als de omgeving. Dit alles draagt bij aan sociale samenhang in de directe nabijheid, als basis voor zorg voor elkaar en burenhulp.

De appartementen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Eerdere ervaringen met de ontwikkeling van innovatieve concepten voor de woningbouw worden gebruikt om woningen van een hoogwaardige kwaliteit te leveren. De beoogde appartementen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. 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 toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. Het complex wordt zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt.

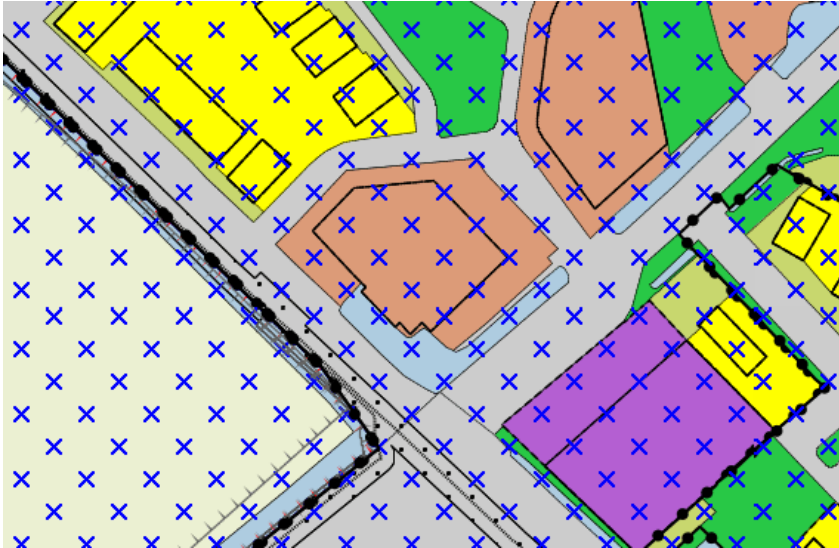
3.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Woudrichem – Oudendijk'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' (vastgesteld op 5 november 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Maatschappelijk;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maximum bebouwingspercentage: 80%;
- Maximum bouwhoogte: 10 m;
- Maximum goothoogte: 10 m.



Afbeelding 9: Vigerend bestemmingsplan

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem – Oudendijk' (vastgesteld op 5 november 2013). Op gronden met de bestemming 'maatschappelijk' is het niet toegestaan om appartementen te realiseren.

3.4 Conclusie

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

- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en woon- en leefomgeving (wegbestemmen leegstaande kantoorlocatie naar woningbouw);
- Het plan speelt in op de concrete woningbehoefte in Woudrichem. Het plan voldoet aan 'de Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem – Oudendijk', maar past binnen de overige gestelde rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

4 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

4.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

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

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft hier enkel een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit 28 woningen. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal van 28 woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan betreft een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Middels het plan krijgt een voormalige kantoorlocatie een nieuwe invulling in de vorm van wonen. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van 1,2 km ligt het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Overige natura 2000-gebieden in de omgeving zijn op grotere afstand gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 885 m ten zuidwesten van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant (NNB) Provinciaal deel. De overige NNB-gebieden liggen op een grotere afstand gelegen.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (kantoorlocatie). De minimale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van de diverse milieuaspecten. In een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is toegevoegd in de bijlage.

4.2 Geluid

Beleidskader

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

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

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

Onderzoek

Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw bestaande uit 28 appartementen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Railverkeer- en industrielawaai

Het plangebied niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd bedrijventerrein en/of een spoorweg dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de Almkerkseweg en de Veldweg. Verder bevinden zich in de omgeving van het bouwplan een of meerdere weg(en) met een maximumsnelheid van 30 km/uur, te weten de Middelvaart en de Baljuw. Voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, worden geen zones aan weerszijden aan de weg aangegeven. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening met de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op deze wegen rekening te worden gehouden.

Door Adromi B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn:

Middelvaart (maximumsnelheid 30 km/uur)

De geluidbelasting (exclusief aftrek Wgh) vanwege deze weg op de appartementengebouwen bedraagt ten hoogste 56 dB. Inclusief aftrek Wgh bedraagt de geluidbelasting vanwege de Middelvaart op de beoogde appartementengebouwen ten hoogste 51 dB. Omdat deze weg geen gezoneerde bron betreft, is het vaststellen van een hogere waarde sowieso niet noodzakelijk.

Baljuw (maximumsnelheid 30 km/uur)

De geluidbelasting (exclusief aftrek Wgh) vanwege deze weg op de appartementengebouwen bedraagt ten hoogste 51 dB. Inclusief aftrek Wgh bedraagt de geluidbelasting vanwege de Middelvaart op de appartementengebouwen ten hoogste 46 dB. Omdat deze weg geen gezoneerde bron betreft, is het vaststellen van een hogere waarde sowieso niet noodzakelijk.

Veldweg (maximumsnelheid 50 km/uur)

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh) vanwege deze weg op de appartementengebouwen bedraagt ten hoogste 49 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Het vaststellen van een hogere waarde vanwege deze weg is derhalve noodzakelijk.

Almkerkseweg (maximumsnelheid 60 km/uur respectievelijk 50 km/uur)

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh) vanwege deze weg op de appartementengebouwen bedraagt ten hoogste 59 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Het vaststellen van een hogere waarde vanwege deze weg is derhalve noodzakelijk.

Toelichting 30 km/uur-wegen

Uit de resultaten van dit onderzoek volgt dat het wegverkeer op de Middelvaart aan de noordzijde van het plan een geluidsbelasting Lden van 56 dB zal veroorzaken. Wanneer conform de systematiek voor 50 km/uur-wegen ook op de geluidsbelasting voor deze 30 km/uur-weg de wettelijke aftrek van 5 dB wordt toegepast, dan bedraagt het beoordelingsniveau Lden $56 - 5 = 51$ dB. Dit beoordelingsniveau is hoger dan de voor zoneplichtige wegen geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB.

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de Middelvaart is te verlagen door het treffen van verkeersmaatregelen, door het aanbrengen van een stiller wegdek en/of door het plaatsen van een geluidafschermdende voorziening. Dergelijke maatregelen stuiten echter op bezwaren van financiële en/of stedenbouwkundige aard.

Bij de nadere uitwerking van het bouwplan zal echter rekening worden gehouden met geluidsbelasting van alle omliggende wegen samen, inclusief die vanwege de 30 km/uur wegen (Lcum). De geluidswering van de gevelconstructie zal zodanig worden uitgevoerd, dat binnen de verblijfsgebieden van de woningen geen hogere geluidsbelasting zal optreden dan 33 dB. Binnen deze woningen is dan sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) staat de realisatie van het bouwplan niet in de weg. Ten gevolge van het wegverkeerslawaai (Veldweg en Almkerkseweg) dient voor delen van het plan (24 van de 28 appartementen) een hogere grenswaarde te worden verleend. Het college van de gemeente Altena heeft voor de betreffende appartementen hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai verleend. Het ontwerp-besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai op basis van de Wet geluidhinder wordt separaat/gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerp-besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai is toegevoegd in de bijlage.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een appartementengebouw (28 appartementen). In het kader van bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies.

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

Gemengd gebied

In het kader van de VNG-analyse is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied vanwege de ligging van het bouwplan nabij de Almkerkseweg en de kruising (rotonde) van de Almkerkseweg met de Veldweg. Beide wegen zijn doorgaande routes van tussen Giessen/Rijswijk – Woudrichem en Almkerk en Sleeuwijk. Bovendien is de Almkerkseweg zelf (relevant traject) een belangrijke ontsluitingsweg voor Woudrichem. Tot slot bevindt zich in de nabijheid van het plan nog de benodigde bedrijvigheid (o.a. een kinderdagverblijf en een tankstation).

VNG-analyse (industrielawaai)

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

Tabel 5: Omliggende bedrijvigheid			
Bedrijf	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot bouwplan	Adres
Tankstation (zonder LPG) *	10 m	25 m	Almkerkseweg 3c
Kinderopvang	10 m	25 m	Baljuw 1
Brandweerkazerne	30 m	90 m	Almkerkseweg 2
Woningbouwvereniging	10 m	175 m	't Rond 1
Bibliotheek	10 m	185 m	Raadhuisplein 1
Supermarkt (Lidl)	10 m	200 m	Postweide 135-139
Horeca	10 m	240 m	't Rond 1a

* De verkoop van LPG bij het brandstofverkoop punt is opgeheven en zal ook niet meer mogelijk worden gemaakt.

De conclusie van de VNG-analyse luidt:

'Het bouwplan bevindt zich niet binnen de richtafstanden voor geluid vanwege deze bedrijvigheid. Het uitvoeren van geluidonderzoek vanwege bedrijvigheid in de omgeving van het plan is dan ook niet noodzakelijk.'

Conclusie

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

4.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'Wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit het bodemonderzoek luidt:

- *'Het zintuiglijk schone ophoogzand onder de bestrate terreindelen is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;*
- *In de kleiige bovengrond is alleen het gehalte aan PAK in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen consequenties;*
- *In de ondergrond (zware klei) is eveneens alleen het gehalte aan PAK in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen, hetgeen een gebruikelijke niet relevante verhoging is.*

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen.'

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

In Europees verband was het de zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeente belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Nota Archeologie

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

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

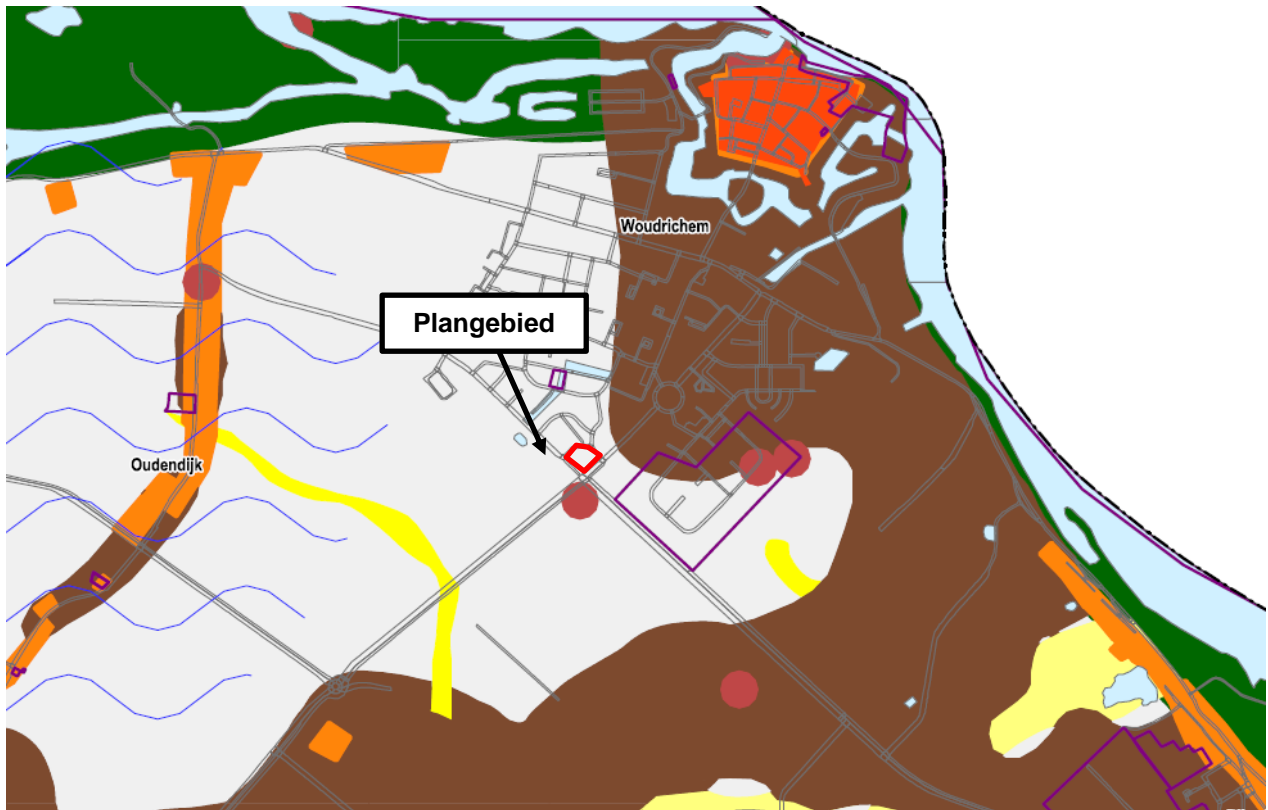
Onderzoek

Archeologische waarden

Hoewel het plangebied is gelegen met een lage archeologische verwachting, heeft de initiatiefnemer toch besloten om een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren, bestaande uit een bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Evenals de archeologische beleidskaart aangeeft, blijkt uit het onderzoek een lage archeologische verwachting voor het plangebied. Daarom is niet voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Indien men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vrijgave van het terrein toch 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).

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen in het jonge rivierkleilandschap dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid als een cultuurhistorisch landschap. Het plangebied ligt aan de rand van de latere uitbreiding van Woudrichem. Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de vesting van Woudrichem of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Wat betreft het ontwerp van het appartementencomplex wordt voor de bouwmassa, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.



legenda

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

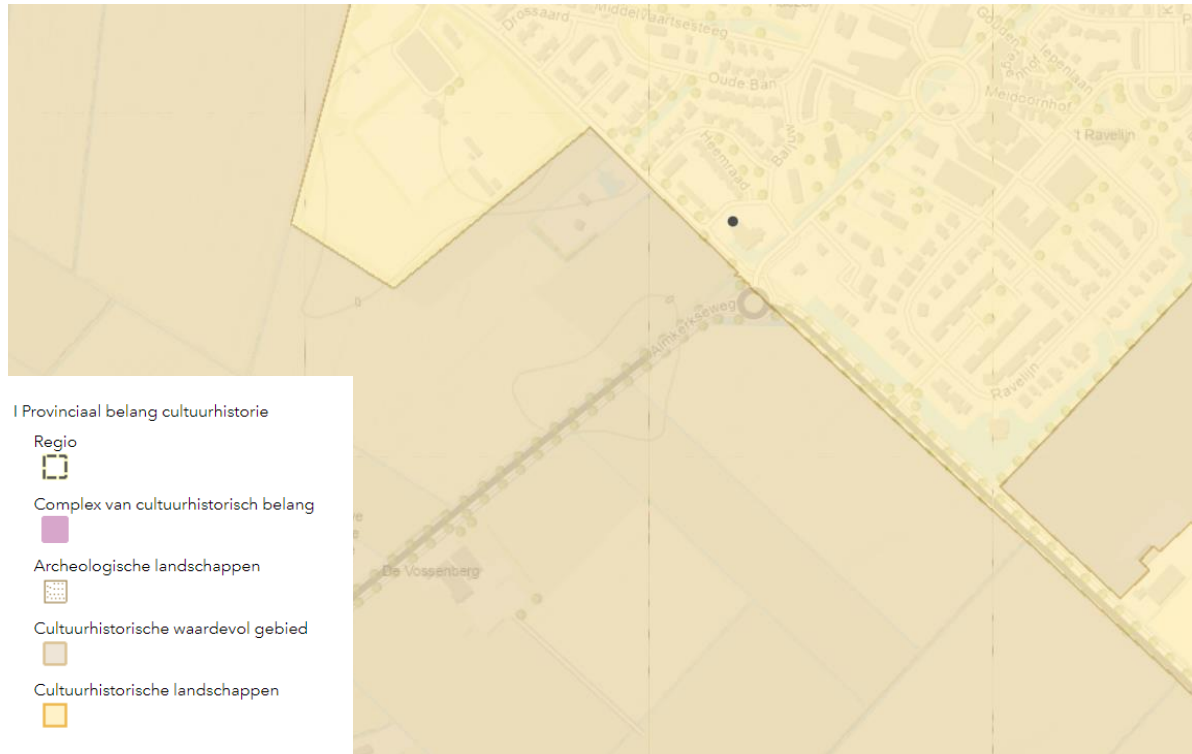
overig

- met zoetegetijdenkleidek, resulterend in onzekerheid ten aanzien van de archeologische verwachting
- ontgrondingsvergunning verleend, resulterend in onzekerheid ten aanzien van de archeologische verwachting
- water
- gemeentegrens

Abbeelding 10: Uitsnede archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied valt op de Cultuurhistorische Waardenkaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 maart 2020) binnen het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gebied bestaat uit inundatiegebieden en verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gebied bestaat uit verschillende polders ten zuiden van Woudrichem met graslanden, bouwlanden en grienden.



Afbeelding 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Algemene kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten van het Nationaal landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- a. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
 1. Inundatiegebieden;
 2. Zones met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleerkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 3. Voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 4. Waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 5. Overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 6. De landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 7. De historische vestigingsstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
- b. De grote openheid;
- c. Het groene en overwegend rustige karakter.

Kernkwaliteiten inundatiekom Land van Altena

Het landschap in het noordelijk deel van het Land van Heusden en Altena vormde de basis voor het meest zuidelijk inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: de voormalige 'kom Land van Altena (LA)'. Voor dit gebied, waarbinnen het plangebied valt, gelden specifieke kernkwaliteiten:

- a. Het samenhangend stelsel van inundatiewerken:
 1. Inundatiesluis en doorlaatsluis bij Woudrichem;
 2. Papsluis en uitwateringssluis bij Bakkerskil;
 3. Sluizen, duikers en locaties van coupures;
- b. Samenhang tussen rivieren, inundatiewerken en -kom;

- c. Begrenzungen van de inundatiekom;
- d. Natuurlijk reliëf als basis inundatiekom;
- e. Natte karakter ondergrond;
- f. Grote openheid en groen, overwegend rustig karakter.

Kernkwaliteiten rivieracces van de Merwede

Het plangebied is verder gelegen binnen het rivieracces van de Merwede. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van de o.a. vestingstad Woudrichem. Voor dit gebied gelden specifieke kernkwaliteiten:

- a. Doorgang door de inundatievlakte;
- b. Hoge ligging in het landschap van oeverwal en dijk;
- c. Panorama's en zichtlijnen over het landschap;
- d. Relatie met de verdedigingswerken Vestingdriehoek;
- e. Inundatiestelsel;
- f. Rivier als recreatieroute

In het Land van Altena hebben de uiterwaarden tussen Woudrichem en Sleeuwijk nog het onbebouwd karakter van de Verboden Kringen. In de bestaande situatie is het plangebied reeds bebouwd. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de oude vestingstad Woudrichem. Daarmee is geen sprake van aantasting van de openheid. Het oude Waterschapshuis dat stamt uit 1983 en onderdeel is van de jaren '80 uitbreiding aan de zuidkant van de kern Woudrichem wordt gesloopt. Op de plaats van het kantoor wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Gezien de ligging van het plangebied aan de entree van Woudrichem krijgt het bouwvolume een beeldbepalende uitstraling dat passend is in de serie aan de Almkerkseweg. Het bouwvolume voegt binnen de bestaande bouwhoogte van andere gebouwen in de kern. Gezien de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing is geen sprake van onevenredige aantasting van het zicht op de vesting Woudrichem. Daarnaast blijven met dit bouwvolume de bestaande zichtlijnen vanuit de Almkerkseweg en Middelvaart behouden. In het plangebied of de directe omgeving van het plangebied zijn geen verdedigingswerken, voormalige schootsvelden, waterwerken en/of overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten gelegen.

Het plan voorziet niet in activiteiten die de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aantasten. De van toepassing zijnde kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie blijven behouden.

Conclusie

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

4.6 Waterparagraaf

Beleidskader

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

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater.

Verordening 'de Keur'

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

Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (december 2017)

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

- Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen
De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd
- Hemelwater bij nieuwbouw
De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan.
- Dimensionering nieuwbouwlocaties
Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m² gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m², dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak gehanteerd.

Onderzoek

Watergangen

Binnen het plangebied is de A-watergang 002932 gelegen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats binnen de beschermingszone van de A-watergang. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat mag worden gebouwd in de beschermingszone van de A-watergang tot de eigendomsgrens.

In het kader van een goede waterhuishouding wordt de bestaande watergang aan de zuidwestzijde verlengd en verbreed. Hiermee wordt voorzien in voldoende watercompensatie voor het plan. De watergang aan de zuidwestzijde krijgt een B-status. De watergang aan de zuidoostzijde behoudt een A-status (hoofdwatergang).

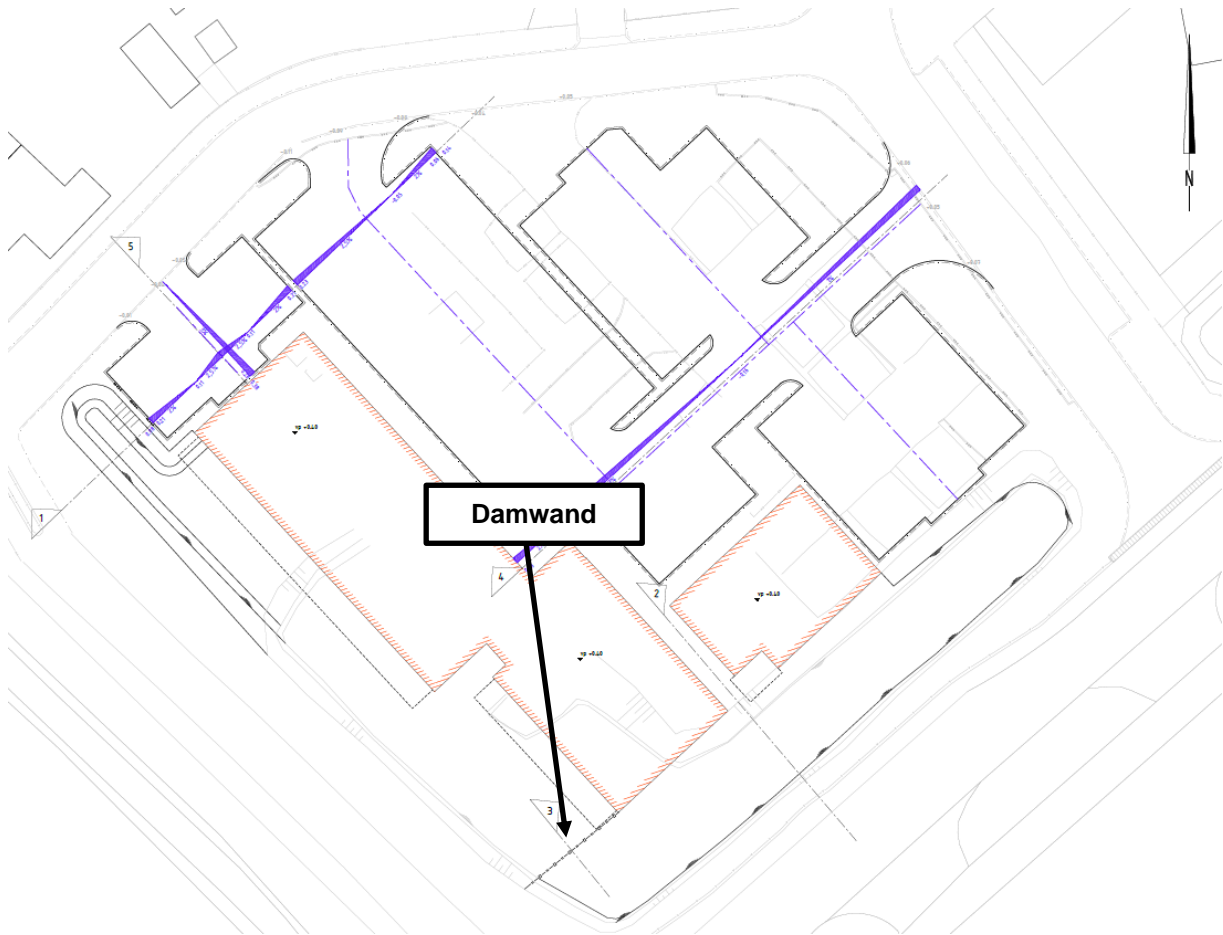
Aan de zuidzijde waar de watergangen op elkaar aansluiten wordt een dam gerealiseerd. De damwand zorgt ervoor dat er een scheiding ontstaat tussen A-watergang en B-watergang. Het is echter wel van belang dat het water vanuit de B-watergang weg kan stromen richting de A-watergang. Hiervoor dient rekening gehouden te worden met de landelijke afvoernorm. Als oppervlakte is rekening gehouden met de gehele oppervlakte van het plangebied, zoals weergegeven in de waterbalans. Dit betekent dat er rekening gehouden dient te worden met een maximale afvoer van $1,5 \text{ l/s/ha} \times 3.660 \text{ m}^2$. In totaal mag er maximaal $1,97 \text{ m}^3/\text{uur}$ ($0,55 \text{ l/s}$) van de B-watergang naar de A-watergang afstromen. Dit kan gerealiseerd worden door een uitsparing in de damwand te maken, door middel van een gat of een buis. Verder kan met de damwand de maximale peilstijging van $0,30 \text{ m}$ gewaarborgd blijven. Daarom wordt geadviseerd de bovenkant van de damwand te plaatsen op $0,30 \text{ m} + \text{ZP}$. Dit is gelijk aan $0,50 \text{ m} - \text{NAP}$. En indicatieve dwarsdoorsnede over de damwand is weergegeven in afbeelding 14.

Voor de toename aan oppervlaktewater en de realisatie van de dam dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Bij de vergunningaanvraag wordt aangegeven dat de watergang aan de zuidwestzijde een B-status dient te krijgen.

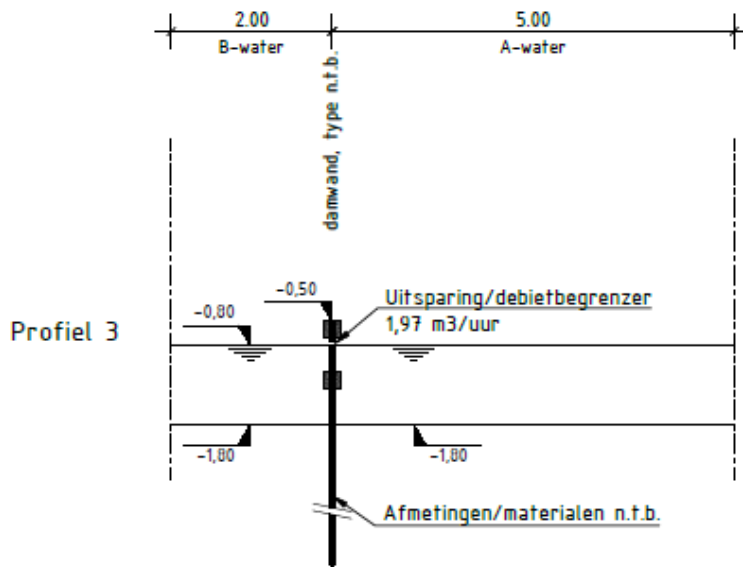
Het onderhoud van de A-watergang wordt door het waterschap Rivierenland uitgevoerd. Het onderhoud van de B-watergang (het uitvoeren van de schouw en het onderhoud, incl. het op diepte houden) wordt gezamenlijk afgestemd/uitgevoerd met de gemeente en de mede-eigenaar van de B-watergang. In het kader van het onderhoud dient eventuele beplanting buiten de beschermingszone (5 en 1 meter) van A- en B-watergangen en op voldoende afstand van duikers te worden gerealiseerd.



Afbeelding 12: Uitsnede legger wateren (bestaande situatie)



Afbeelding 13: Ligging damwand (tussen A- en B-watergang)



NAP -5,00m

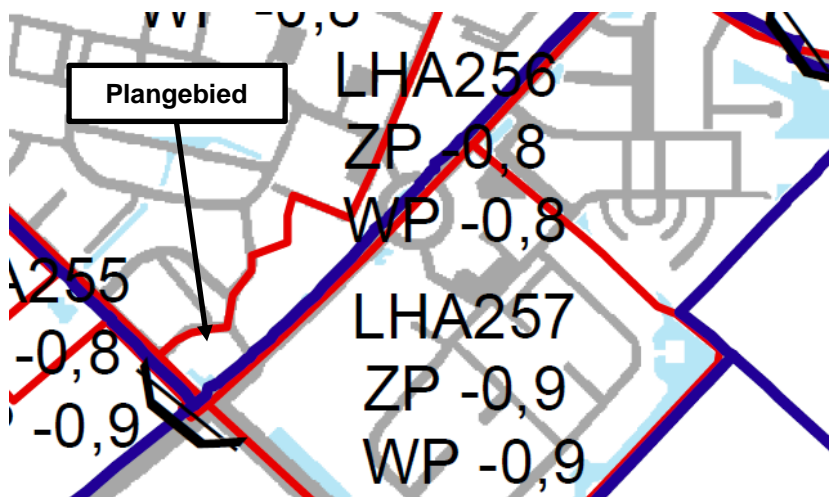
Afbeelding 14: Indicatieve dwarsdoorsnede damwand (tussen A- en B-watergang)



Afbeelding 15: Nieuwe situatie

Grondwater en kwel

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied LHA256. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -0,80 m NAP en -0,80 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter t.o.v. het zomerpeil, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter t.o.v. het zomerpeil en voor nieuwbouw een drooglegging van 1,3 meter t.o.v. het zomerpeil. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. De minimale drooglegging wordt bepaald door de benodigde ontwateringsdiepte en de opbolling tussen de ontwateringsmiddelen (o.a. sloten). De opbolling hangt af van de afstand tussen ontwateringsmiddelen en de karakteristieken van deze ontwateringsmiddelen, van de doorlatendheid van de grond boven en onder de ontwateringsmiddelen en van de af te voeren waterschijf. Naast voldoende droogligging dient bij het bepalen van de maaiveldhoogtes ook de omgeving te worden meegenomen, zodat er geen (grond)wateroverlast bij omliggende percelen wordt veroorzaakt en hemelwater kan afstromen maar ook ten aanzien van vrijvervalriolering zodat er voldoende afschot en dekking kan worden gerealiseerd.



Afbeelding 16: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en -compensatie

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

Watercompensatieberekening

Om de waterbalans inzichtelijk te maken en daarmee de benodigde watercompensatie te bepalen, is aan de hand van een inmeting de huidige inrichting van het plangebied bepaald. Hierbij is rekening gehouden met verhard oppervlak, groen oppervlak en water. Dit resulteert in de onderstaande verhardingsbalans:

Bestaande verharding			
onderdeel	oppervlak (m ²)	percentage (%)	meetellend verhard oppervlak (m ²)
verharding	948	100	948
bebouwing	761	100	761
groen	1.311	0	-
water	640	0	-
Totaal	3.660	TOTAAL	1.709
Nieuwe verharding			
onderdeel	oppervlak (m ²)	percentage (%)	meetellend verhard oppervlak (m ²)
verharding	991	100	991
bebouwing	734	100	734
halfverharding	747	50	374
groen	418	0	-
bestaand A-water	321	0	-
nieuw A-water	52	0	-
A-water wordt B-water	240	0	-
nieuw B-water	145	0	-
C-water	12	0	-
Totaal	3.660	TOTAAL	2.099
		VRIJSTELLING	-
		Toename	390

compensatie als gevolg van demping oppervlaktewater (100 %)

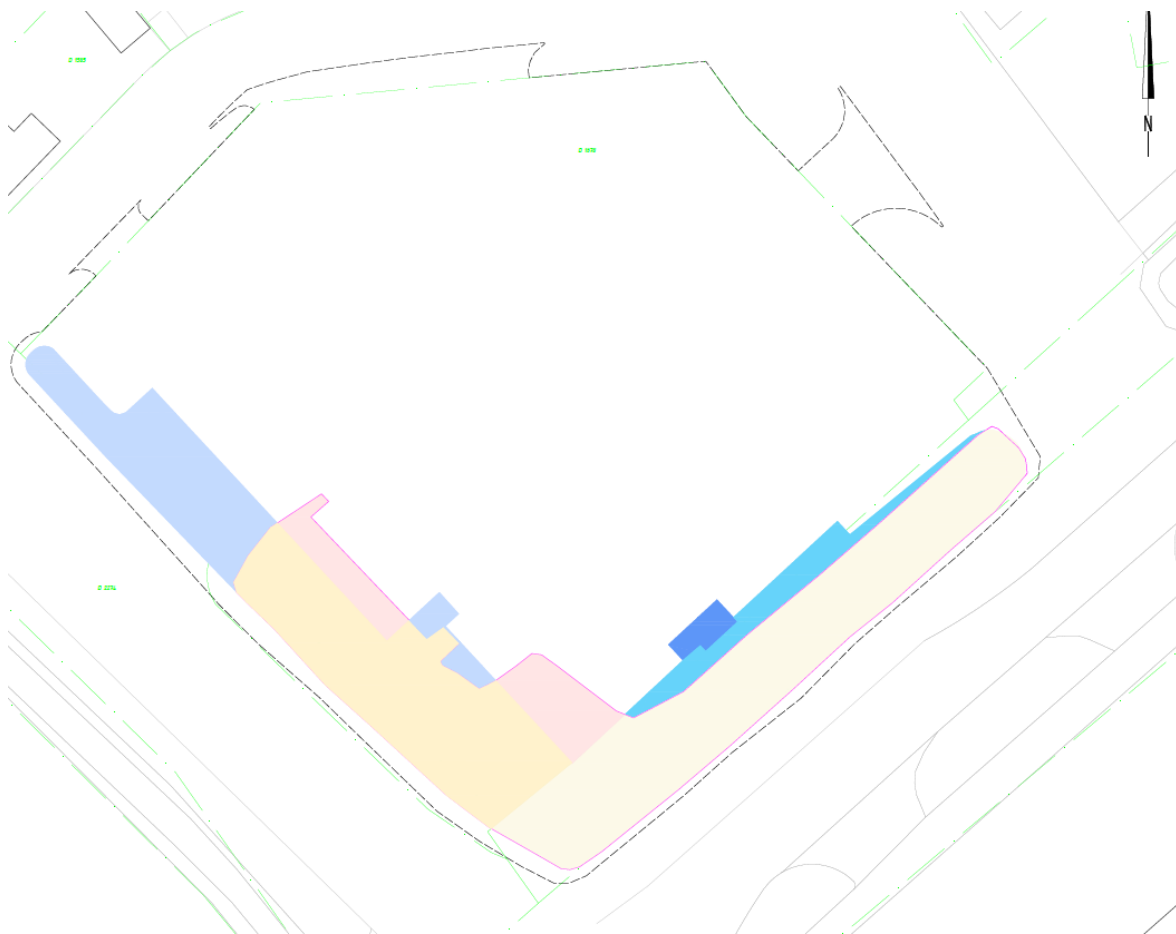
water	
Bestaande situatie	640
Nieuwe situatie	706
Totaal (m²)	66

- = dempen, + = graven







Compensatie als gevolg van toename verharding	
toename verharding	390 m ²
compensatieregel	436 m ³ /ha
toegestane peilstijging	0,3 m
te creeren m ³ water	17 m ³
te creeren opp water	57 m ²

Te creeren opp water	57 m ²
Toegevoegd opp water	66 m ²
TOTAAL (overschot)	9 m²

Het plan resulteert in een toename aan verharding met 390 m². Per saldo betekent dit dat er 57 m² aan watercompensatie dient te worden gegraven. In totaal wordt 66 m² aan extra oppervlaktewater toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee wordt voldaan aan de compensatieplicht. Voor de graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. De watergang aan de zuidwestzijde zal een B-status krijgen.



Legenda

	water dempen (79 m ²)
	graven a-water (52 m ²)
	graven b-water (145 m ²)
	graven c-water (12 m ²)
	a-water wordt b-water (240 m ²)
	handhaven a-water (321 m ²)

Afbeelding 17: Te graven/dempen water (watercompensatie)

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.

Hemelwaterafvoer

Om de afwatering van het plangebied inzichtelijk te maken, is een globale hoogtebepaling opgesteld. De gemeente vindt het belangrijk dat het afstromend hemelwater vanuit het plangebied zo min mogelijk afstroomt richting bestaand bebouwd gebied. Het terrein wordt daarom zo ingericht dat het water via goten afstroomt richting een HWA stelsel. Daarbij is het van belang dat het HWA-stelsel afstroomt richting de B-watgang achter de dam, zodat hier het afstromend hemelwater tijdelijk geborgen kan worden. In een later stadium zal invulling worden gegeven aan het ontwerp van het HWA. De hoogtebepaling en profielen zijn nader uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan van Adcim B.V. (zie bijlage).

Vuilwaterafvoer

Vuil water afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De uitvoering van het plan vindt plaats in overleg met de gemeente Altena. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

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

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Bij de vergunningaanvraag wordt aangegeven dat de watgang aan de zuidwestzijde een B-status dient te krijgen. Het uitgebreide waterhuishoudkundig plan van Adcim B.V is toegevoegd in de bijlage.

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 resultaten van deze ecologische quickscan zijn:

'In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Ook dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met het ontstaan van potentieel leefgebied, en daarmee de kans op vestiging van de rugstreepad op de planlocatie. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Het saneren van de bebouwing aan de Middelvaart 1 te Woudrichem, ten behoeve van de realisatie van woningen, is uitvoerbaar zoals is bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).'

Te treffen maatregelen

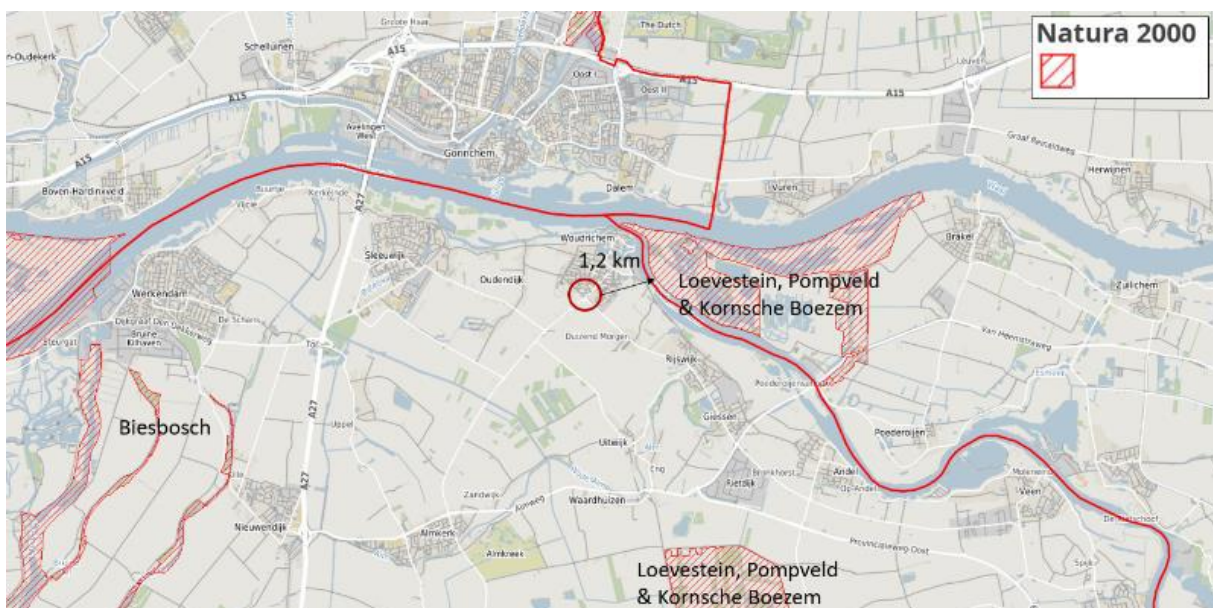
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van mogelijk foeragerende vleermuizen dient de planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, geconvergeerde lichtbundel toe passen) of de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren (buiten schemerperiodes).
- Voor rugstreepad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig

zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

- Bij het verlengen van de watergang, in de zuidoostelijke richting, dienen maatregelen getroffen te worden ten aanzien van mogelijk voorkomende poelkickers. Met het plaatsen van een dam blijft de verbinding verbroken tussen de bestaande watergang en de te realiseren verlengde deel van de watergang. Pas wanneer het verlengde deel volledig is afgegraven, mag de dam verwijderd worden zodat de watergangen in verbinding met elkaar komen.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van 1,2 km ligt het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Overige natura 2000-gebieden in de omgeving zijn op grotere afstand gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 885 m ten zuidwesten van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant (NNB) Provinciaal deel. De overige NNB-gebieden liggen op een grotere afstand gelegen.



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



Afbeelding 19: Plangebied in relatie tot NNB-gebieden

4.7.3 Stikstofdepositieonderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

4.7.4 Waardevolle bomen

Bomen die voorkomen op de gemeentelijke Bomenkaart-/lijst genieten bescherming vanuit het gemeentelijke bomenbeleid en daarmee ook de Algemene Plaatselijke Verordening (artikel 4.11). De boom, op de hoek van de Almkerkseweg en de Baljuw, is aangemerkt als zeer waardevolle boom. Bij de uitwerking en de uitvoering van het plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het behoud/instandhouding van deze boom.

De andere bomen in het plangebied zijn niet aangemerkt als waardevolle bomen. Dit neemt echter niet weg dat bij de uitwerking van de plannen geen rekening wordt gehouden met deze bomen. Het streven is om zoveel mogelijk bomen te behouden. De inrichting van het parkeerterrein met groenvulling (buitenruimte) zal in overleg met de gemeente tot stand worden gebracht. De bomen die als gevolg van dit plan dienen te worden verwijderd, zullen worden gecompenseerd door het minimaal terug plaatsen van het aantal te kappen bomen d.m.v. jonge bomen aanplant.



Afbeelding 20: Waardevolle boom (schietwilg)

Conclusie

Mits de gestelde maatregelen worden getroffen ondervindt het plan wat betreft flora en fauna geen belemmeringen.

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 17,9 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18,9 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11,8 µg PM^{2,5}/m³;

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

Conclusie

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

4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

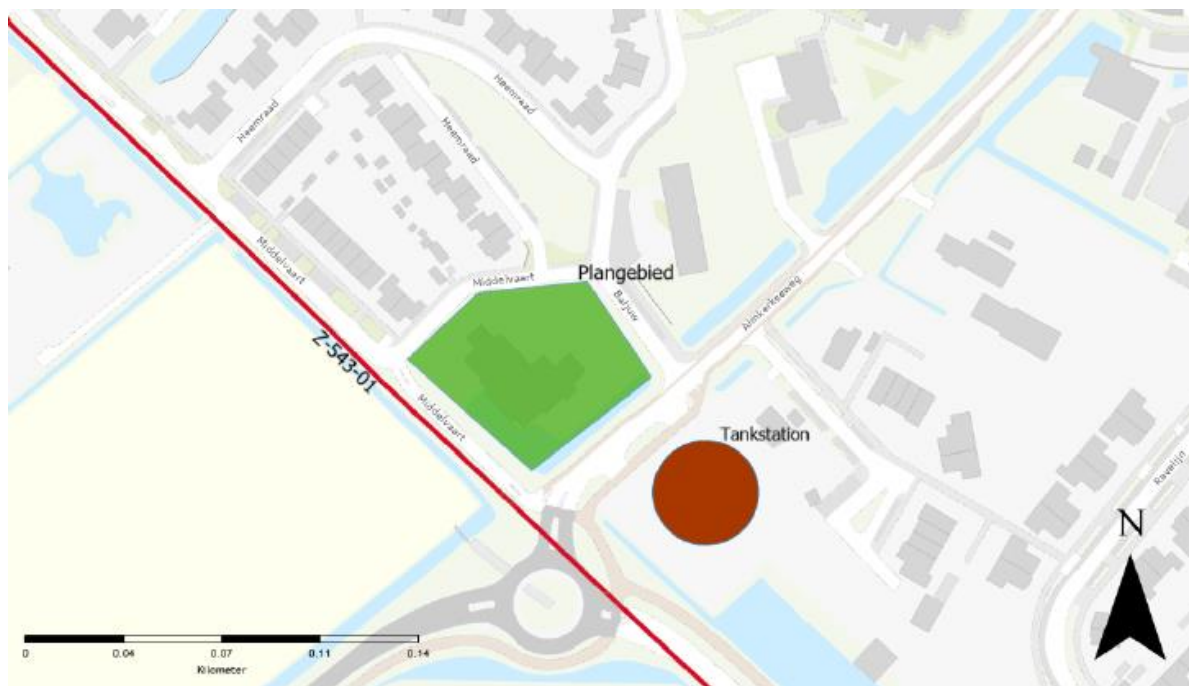
Beleidsvisie externe veiligheid 2017

In samenwerking met de voormalige gemeenten 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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door DMGR onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Op 40 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt aan de overzijde van de weg een tankstation en circa 15 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding.



Afbeelding 21: Ligging plangebied in relatie tot leiding en tankstation

Tankstation

Bij het tankstation vindt geen distributie van LPG plaats en hoeft daarom voor externe veiligheid niet te worden beschouwd.

Hogedruk aardgasleiding

De hogedruk aardgasleiding heeft een invloedsgebied van 70 meter. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied.

Plaatsgebonden risico

Ter plaatse van het plangebied heeft de buisleiding geen 10^{-6} /jaar-contour. Wel is er sprake van een 10^{-7} contour. Door de voorgenomen ontwikkeling verandert de ligging van de PR-contour niet. Aangezien er geen sprake is van een 10^{-6} /jaar-contour vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde is, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt. Conform artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s), en;
- De zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

De bestemmingsplanwijziging maakt de realisatie mogelijk van 28 nieuwe woningen binnen het invloedsgebied van een buisleiding. Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Daarom hoeft de gemeente geen maatregelen of alternatieven te overwegen. Wel moet de gemeente ingaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft advies gegeven over deze criteria. De gemeente Altena heeft de uiteindelijke keuze over de goedkeuring van het plan en het eventueel nemen van maatregelen.

Advies Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 30 juni 2020 advies uitgebracht met betrekking tot dit plan. De adviezen worden grotendeels meegenomen in de uitwerking van het plan:

- In de bestaande situatie is al voldoende bluswater aanwezig. Ten noordwesten van het gebouw is in de straat een hydrantaansluiting voor voldoende A-water. In de verdere omgeving zijn voldoende waterpartijen waaruit C-water kan worden gehaald.
- Het dak wordt voor zover mogelijk voorzien van een grindlaag en betontegels. Wel wil de initiatiefnemer de mogelijkheid houden om delen van het dak te gebruiken voor utilitaire faciliteiten zoals zonnepanelen, koelinstallaties en ventilatie.
- Bewustwording van het gevaar van zowel externe risico's als andere calamiteiten (bijvoorbeeld woningbrand) is van groot belang. Om een efficiënte ontruiming te bevorderen:
 - Wordt de brandweer betrokken bij het opstellen van het ontruimingsplan van het gebouw;
 - Worden bewoners in het koop/huurcontract expliciet gewezen op het wonen nabij een hogedruk gasleiding.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een calamiteit verandert niet ten opzichte van de bestaande situatie. Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

De brandweer stelt in haar advies dat de opkomsttijd minder dan acht minuten is. Daarmee wordt voldaan aan de eis die het dekkings- en spreidingsplan stelt. Ook is in de omgeving van het gebouw voldoende bluswater aanwezig. Ten noordwesten van het gebouw is in de straat een hydrant aanwezig met voldoende A-water. In de omgeving van het plangebied is voldoende open water aanwezig dat als C-water kan worden ingezet. Bovendien voorziet de planontwikkeling in het verbreden van de sloot naast het gebouw.

Tot slot ligt het plangebied binnen het dekkingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie, die kan worden gebruikt om de bevolking in geval van een calamiteit te waarschuwen.

Zelfredzaamheid

De verantwoording van het vigerende bestemmingsplan stelt dat zelfredzaamheid binnen het bestemmingsplan Kom Woudrichem - Oudendijk voldoende is en dat een belangrijk aspect voor de zelfredzaamheid een tijdige alarmering bij grote incidenten is.

Calamiteiten bij een buisleiding verlopen echter vaak zeer snel, zodat tijdig alarmeren vaak niet mogelijk is. Afhankelijk van de afstand tot de ongevalslocatie kan het gebouw een schuilmogelijkheid bieden tegen warmtestraling. Via het gebouw afgeschermd van de bron wegluchten is het beste alternatief. Dit is vanaf elke woning in het gebouw mogelijk.

De meeste risico's met betrekking tot buisleidingen ontstaan bij werken aan de buisleiding zelf en graafwerkzaamheden in de directe omgeving. De externe risico's zouden daardoor sterk kunnen worden gereduceerd met de maatregel om in geval van graaf- of onderhoudswerkzaamheden het gebied binnen 50 meter van de werkzaamheden preventief te evacueren.

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. Ook dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Binnen de grenzen van het plangebied of in de directe omgeving zijn met uitzondering van de in hoofdstuk 4.9 'Externe veiligheid' beschreven aardgasleiding geen planologisch relevante leidingen gelegen. De uitvoering van het plan levert om die reden aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen. De ontwikkelaar zal contact opnemen met de betreffende nutsbeheerders.

Conclusie

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

4.11 Brandveiligheid

Beleidskader

Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.

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

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

Bluswatervoorziening

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

Primaire bluswatervoorziening

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

Brandweezorgnorm

Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialisme-spreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West-Brabant). Voor (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de opkomsttijd van de eerste basisbrandweereenheid. In de genoemde regelgeving worden de wettelijk vastgestelde opkomsttijden per gebouwsoort aangegeven. Indien hier niet aan voldaan kan worden, dan worden door de brandweer aanvullende maatregelen geadviseerd om een gelijkwaardige veiligheid te behalen. Op dit moment wordt door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant een toolbox ontwikkeld die door gemeenten gebruikt kan worden om tot een acceptabel niveau van gelijkwaardige veiligheid te komen. Ten aanzien van de maatregelen valt te denken aan de toepassing van een sprinklerinstallatie.

Secundaire bluswatervoorziening

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

Advies Brandweer Midden- en West-Brabant

Het plan is beoordeeld door de Brandweer Midden- en West-Brabant. De adviezen worden grotendeels meegenomen in de uitwerking van het plan. In de bestaande situatie is reeds voldoende bluswater aanwezig. Het dak wordt voor zover mogelijk voorzien van een grindlaag en betontegels. Er wordt aandacht besteed inzake de bewustwording van het gevaar van zowel externe risico's als andere calamiteiten. Het volledige advies is verwerkt in het onderzoek externe veiligheid.

Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden ingevolge het Bouwbesluit 2012, Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) en de Wet op Veiligheidsregio's. Op korte afstand zijn bluswaterpunten, hydranten van 60 m³/h aanwezig. De opkomsttijd is niet meer dan 8 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de norm gesteld in het dekkings- en spreidingplan van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kern Woudrichem: Middelvaart 1' bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Woudrichem: Middelvaart 1' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Kern Woudrichem: Middelvaart 1' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplannen 'Kom Woudrichem – Oudendijk' en 'Paraplu-bestemmingsplan wonen'. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Groen

Rondom het appartementengebouw en het parkeerterrein ligt een groenstrook. De groenstrook is op de verbeelding van het bestemmingsplan bestemd als 'Groen'.

Water

Ter plaatse van de watergang(en) aan de zuid- en oostzijde van het plangebied wordt de bestemming 'Water' opgenomen.

Wonen – 2

Ter plaatse het appartementencomplex en het parkeerterrein is de bestemming 'Wonen – 2' opgenomen. Het appartementencomplex dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.

5.4 Aanduidingen

- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- Bouwvlak.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

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

Conclusie

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

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

7.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in een vroeg stadium, op 22 juli 2020, gepresenteerd aan de omwonenden van het plangebied. De omwonenden zijn door de ontwikkelaar per brief persoonlijk uitgenodigd voor een inloopavond. De inloopavond heeft plaatsgevonden in het huidige pand op de Middelvaart 1 te Woudrichem. De reacties waren hoofdzakelijk positief. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt wat betreft de kopgevel (gericht naar de woning Middelvaart 2) rekening gehouden met de privacy. Hierbij moet gedacht worden aan ondoorzichtig glas. Van de informatieavond is een geanonimiseerd verslag gemaakt dat is toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg andere bestuursorganen/overlegpartners

In het kader van het wettelijke vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan naar de volgende vooroverleginstanties gestuurd:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Rivierenland
3. Veiligheidsregio Midden en West Brabant
4. Gasunie

Het waterschap Rivierenland heeft per brief gereageerd. De overlegreactie is samengevat en beantwoord in een 'Nota inspraak en vooroverleg'. De 'Nota inspraak en vooroverleg' is toegevoegd in de bijlage. De overlegreactie heeft geleid tot de volgende (ambtshalve) aanpassing:

- Paragraaf 4.6 (Waterparagraaf) zal wordt aangepast met het tekstvoorstel van het Waterschap.

De Provincie Noord- Brabant heeft in reactie op het e-formulier aangegeven dat er geen aanleiding bestaat tot het maken van opmerkingen.

De overige vooroverlegpartners hebben geen reactie op het plan gegeven. Hiermee kan er vanuit worden gegaan dat men kan instemmen met het plan of dat hun belangen niet geschaad worden met dit bestemmingsplan.

7.3 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg wordt het voorontwerp-bestemmingsplan vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 25 november 2020 ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om inspraakreacties kenbaar te maken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn acht inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota inspraak en vooroverleg'. De 'Nota inspraak en vooroverleg' is toegevoegd in de bijlage.

De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende (ambtshalve) aanpassingen:

Aanpassingen toelichting

- Paragraaf 2.2.2. (Verkeer en parkeren) wordt aangepast waarbij zal worden uitgegaan van het vigerende beleid 'Parkeerbeleid gemeente Altena d.d. 15 december 2020;
- Paragraaf 2.2.2. (verkeer en parkeren) eerste zin wordt aangepast. Het plangebied wordt in de huidige situatie niet ontsloten middels de in- en uitrit op de Baljuw maar de Middelvaart (= ambtshalve wijziging);
- Paragraaf 2.2.3. (Duurzaamheid) wordt opgenomen dat de appartementen aan BENG norm zullen voldoen;
- Paragraaf 4.7.4. (Waardevolle bomen) zal worden aangevuld met een toelichting hoe met de aanwezige bomen op de planlocatie wordt omgegaan;
- De toelichting zal worden aangevuld met de resultaten van de bezonningsstudie. Tevens zal de studie als bijlage worden toegevoegd aan het plan;
- Het verslag van de omgevingsdialoog die als bijlage bij de toelichting is opgenomen wordt aangevuld met aanvullende informatie inzake het aantal genodigden en de opkomst;
- Er wordt op meerdere plaatsen in de toelichting vermeld dat 'medio 2020 te gebruikers verhuizen' dit heeft inmiddels al plaatsgevonden (= ambtshalve wijziging).

Aanpassing regels

- Artikel 6.3 wordt aangepast zodat verwezen wordt naar het vigerende parkeerbeleid 'Parkeerbeleid gemeente Altena d.d. 15 december 2020);
- De bestemming 'Groen' wordt toegevoegd aan de regels (= ambtshalve wijziging);

Aanpassing verbeelding

- Rondom het appartementengebouw en het parkeerterrein ligt een groenstrook die niet als zodanig is bestemd. Vanwege het de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn deze gronden betrokken bij het plangebied en opgenomen in de verbeelding. Deze gronden zijn bestemd als 'Groen' (=ambtshalve wijziging)

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken (waaronder Besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï) hebben vanaf donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota van Zienswijzen'. De 'Nota van Zienswijzen' is toegevoegd in de bijlage.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende (ambtshalve) aanpassingen aan de toelichting:

- Aan de toelichting wordt de uitgevoerde 3d visualisatie toegevoegd;
- Vanwege de ingebrachte bezwaren worden de raamkozijnen in de kopgevel verwijderd. Daarnaast is de gevelinvulling van het hoekvolume aan de Almkerkseweg gewijzigd. De impressies van het gebouw in de toelichting wordt hierop aangepast;
- Een beschrijving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt opgenomen;
- De onderbouwing in paragraaf 3.2.4. wordt aangepast aan de Woonvisie die in juni 2021 is vastgesteld. Ook op andere plaatsen waar nog verwezen wordt naar de regionale woonvisie (oud) zal deze wijziging worden doorgevoerd;
- De opstelde 3d visualisatie wordt als bijlage toegevoegd.