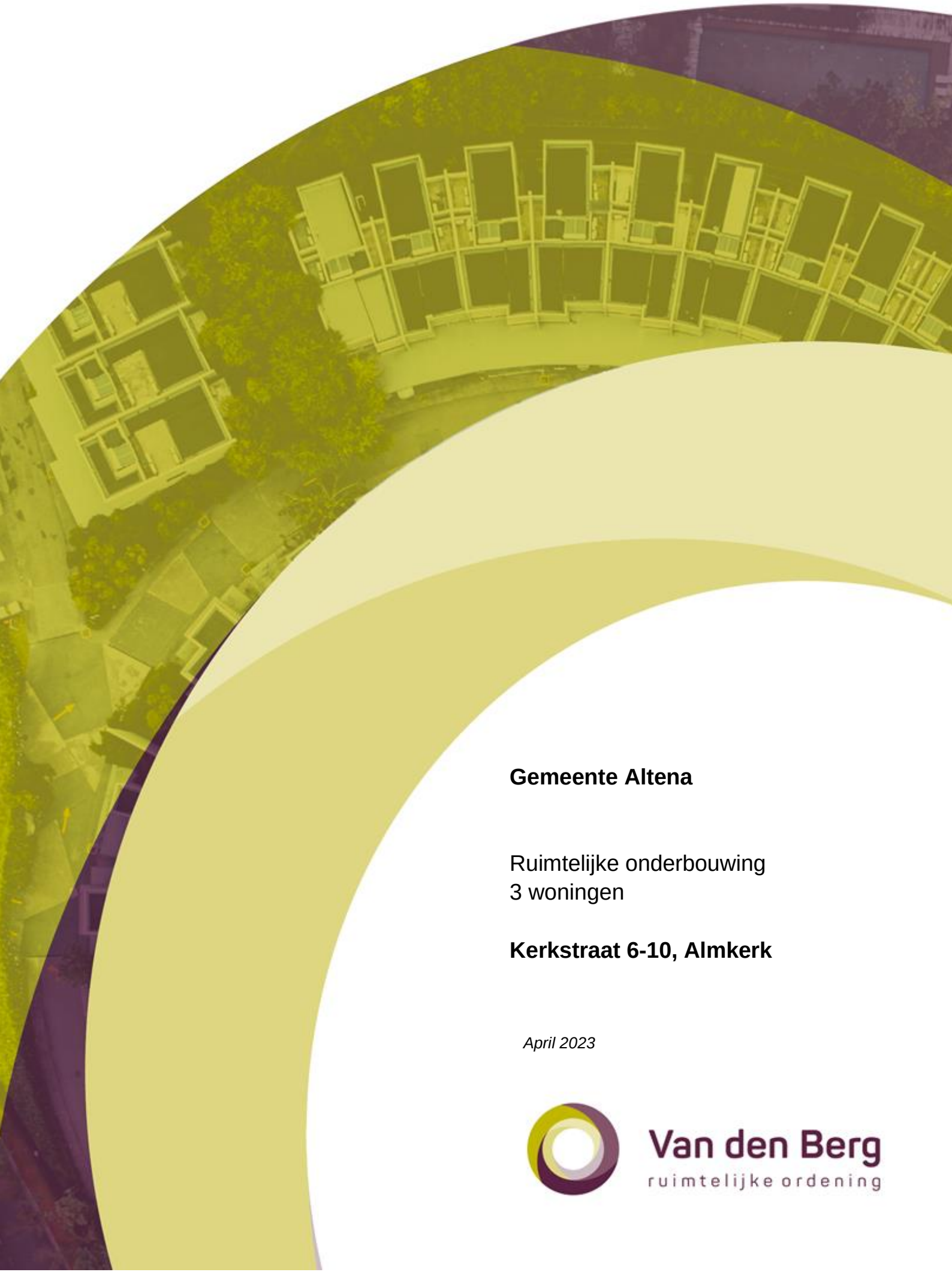


Gemeente Altena

Ruimtelijke onderbouwing
3 woningen

Kerkstraat 6-10, Almkerk

April 2023

Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**
1. Inleiding **3**
1.1 Algemeen 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldend bestemmingsplan 4
1.4 Opzet van de onderbouwing 4
1.5 Procedure 4
2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving **5**
2.1 Gebiedsbeschrijving 5
2.2 Beschrijving planlocatie 5
2.3 Beoogde situatie 6
3. Beleidskader **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid 10
3.3 Gemeentelijk beleid 15
4. Randvoorwaarden **18**
4.1 Geluid 18
4.2 Luchtkwaliteit 19
4.3 Externe veiligheid 20
4.4 Bodem 21
4.5 Water 23
4.6 Natuur 31
4.7 Archeologie 32
4.8 Cultuurhistorie 36
4.9 Verkeer en parkeren 38
4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen 38
4.11 Kabels en leidingen 40
4.12 Brandveiligheid 40
5. Uitvoerbaarheid **43**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
5.3 Verklaring van geen bedenkingen 45

1. Inleiding

1.1 Algemeen

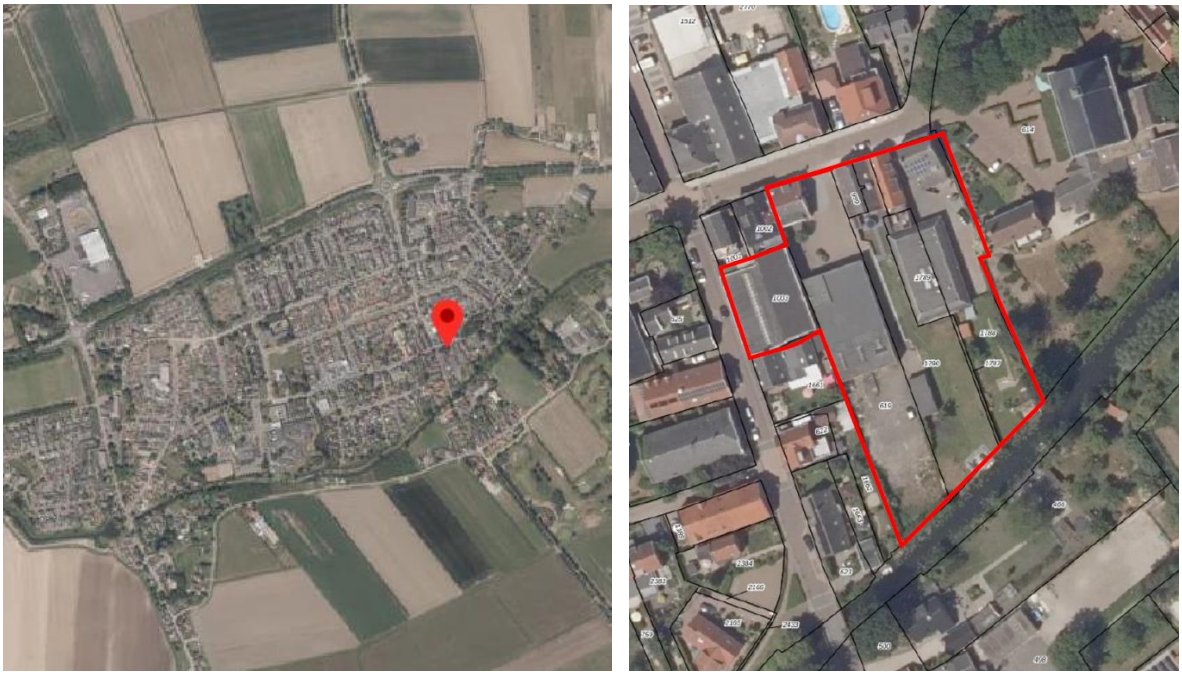
Op de locatie Kerkstraat 6-10 te Almkerk bevindt zich een benzinetankstation, garagebedrijf en showroom alsmede een drietal woningen. Het voornemen bestaat om op deze locatie een drietal vrijstaande woningen te realiseren en tevens twee appartementencomplexen te realiseren. Hiertoe wordt een deel van de aanwezige opstallen gesloopt en een ander deel van deze bebouwing wordt verbouwd. De huidige en beoogde situatie worden nader toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Gezien de bedrijfsbestemming van een groot deel van het perceel, past voorliggend plan niet binnen het bestemmingsplan. Gemeente Altena heeft echter aangegeven dat zij in beginsel bereid zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Voor de transformatie van de bedrijfspanden tot woningen zijn door burgemeester en wethouders op 25 maart 2022 omgevingsvergunningen verleend.

Ten behoeve van de aanvragen om omgevingsvergunning voor de bouw van 3 woningen is voorliggende onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavige locatie bevindt zich aan de zuidoostelijke rand van de bebouwde kom van het dorp Almkerk. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Almkerk, sectie E, nummer 1003, 619, 999, 1790, 1789, 1788 en 1787 met een gezamenlijke oppervlakte van 5.006 m^2. Navolgende afbeelding toont de locatie aan de Kerkstraat 6-10.

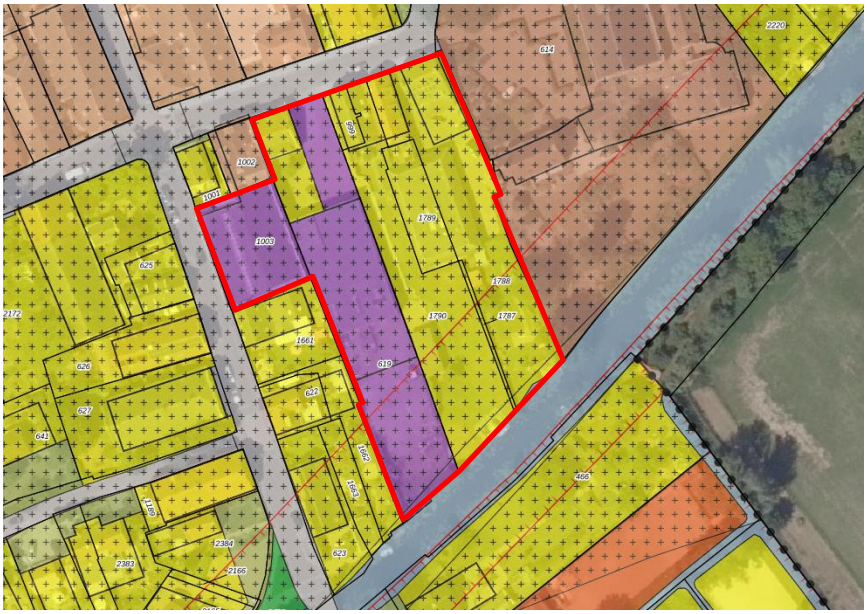


Ligging planlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan ‘WAAU2017’ zoals dat op 19 juni is vastgesteld door gemeente Woudrichem. Op basis van dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming ‘Bedrijf’ (gedeeltelijk) en ‘Wonen’ (gedeeltelijk). Ter plaatse van de bedrijfsbestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, alsmede een autogarage in milieucategorie 3.2 ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 11’. Verder kent de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en bevindt de achterzijde van het perceel (zuidzijde) zich binnen de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – ecologische verbindingszone’.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen ter plaatse van de bedrijfsbestemming en is zodoende in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het planologisch regime ter plaatse.



Bestemmingsplan ‘WAAU2017’, plangebied rood omlijnd

1.4 Opzet van de onderbouwing

Deze onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de realisatie van de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

1.5 Procedure

De bouw van de beoogde woningen is volgens het geldende bestemmingplan niet toegestaan. Om deze reden dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan om te komen tot een omgevingsvergunning voor de woningen. Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3º Wabo kan een dergelijke omgevingsvergunning worden verleend. Hiervoor dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie Kerkstraat 6-10 bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom in het zuidoosten van het dorp Almkerk, centraal gelegen binnen gemeente Altena. De omgeving van de locatie wordt grotendeel gekenmerkt door woonbestemmingen. De ontwikkeling van woningen past dan ook goed binnen de functionele structuur ter plaatse. Op wat grotere afstand ten zuiden en oosten van het plangebied begint het buitengebied van gemeente Altena. Het dorp wordt aan de noordzijde begrensd door de N322 en op een afstand van 2,6 kilometer ten westen van de planlocatie bevinden zich de A27 en het dorp Nieuwendijk.

2.2 Beschrijving planlocatie

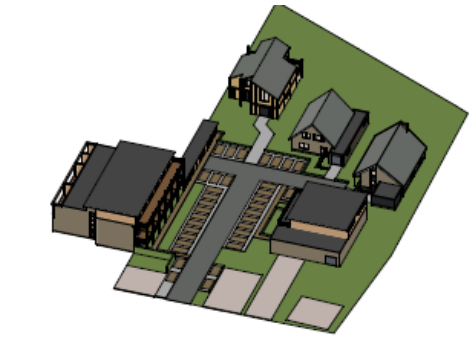
De planlocatie bevindt zich aan de zuidzijde van de Kerkstraat en wordt aan de achterzijde begrensd door de Alm. In de huidige situatie is het voorstel deel van het plangebied grotendeels verhard en bebouwd met opstallen ten behoeve van de garage, het benzinetankstation en de showroom. Ook bevindt zich aan de straatzijde een viertal woningen, twee vrijstaande en twee twee-aaneen-woningen. De achterzijde van de planlocatie is grotendeels verhard ter plaatse van de bedrijfsbestemming en begroeid met gras ter plaatse van de woonbestemming. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie.

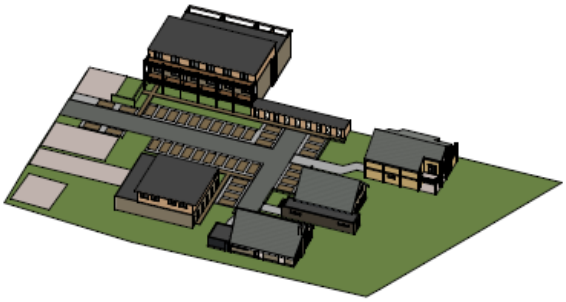
1. Showroom
2. Garage
3. Bakkerij
4. Vrijstaande woning
5. Twee twee-aaneen woningen
6. Vrijstaande woning

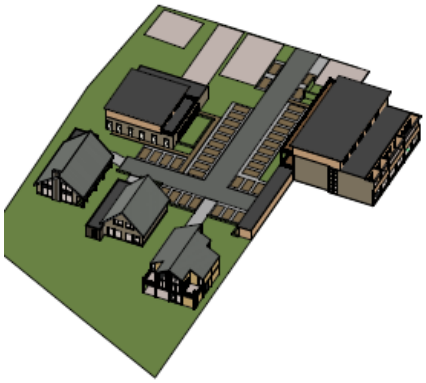
Impressie huidige situatie

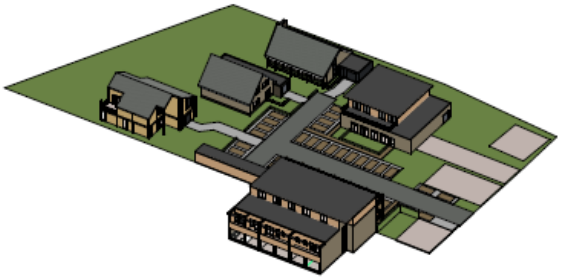
2.3 Beoogde situatie

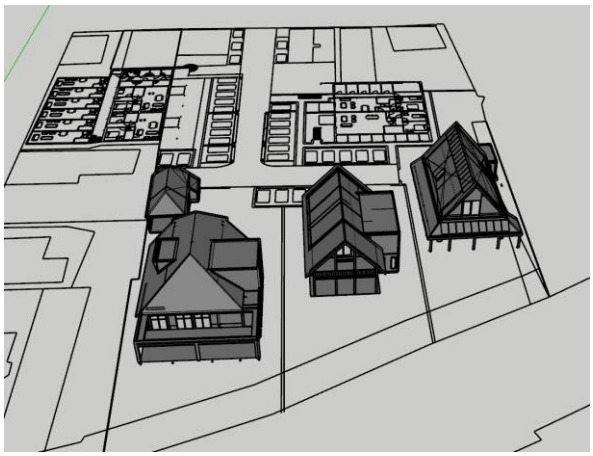
In de toekomstige situatie wordt het garagegebouw en blijven de voormalige bakkerij en showroom behouden. Verder wordt het benzinetankstation verwijderd en mogelijk naar elders in de gemeente verplaatst. Vervolgens worden de showroom en loods omgebouwd tot appartementencomplexen, bestaande uit 18 appartementen. In het zuiden van de planlocatie wordt een drietal vrijstaande woningen gerealiseerd. Navolgende afbeeldingen tonen een plattegrond en een impressie van de nieuwe situatie.











Impressie beoogde situatie

Eindsituatie ontwikkeling

Het project wordt in 5 fasen uitgevoerd. Ten eerste worden de appartementen gemaakt in de voormalige showroom en bakkerij. Er kan in die fase geparkeerd worden op de bestaande verharding op de achterzijde. De bestaande garage/werkplaats wordt tijdens die fase gebruikt als “bouwkeet”. Nadat de appartementen in de voormalige showroom gerealiseerd zijn, wordt de garage/werkplaats gesloopt wordt het terrein tussen de (beoogde) appartementencomplexen ingericht met groen en parkeren (fase 2). Vervolgens kan in fase 3 het overtollige gedeelte van de voormalige bakkerij worden gesloopt en wordt het resterende deel van de bakkerij getransformeerd naar appartementen. In fase 4 wordt het resterende deel van de buitenruimte inricht en kunnen in de 5e fase de vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

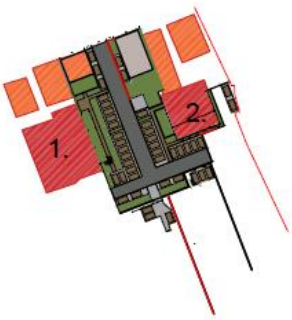
De beschreven fasering is op onderstaande afbeelding uitgewerkt.

BESTAANDE SITUATIE

FASE 1
MAKEN APPARTEMENTEN GEBOUW 1
TIJDELIJK PARKEREN OP BESTAANDE VERHARDING ACHTERZIJDE

FASE 2
SLOOPWERK GARAGE +
MAKEN INRICHTING/PARKEREN TUSSENZONE

FASE 3
VERWIJDEREN GEDEELTE BAKKERIJ +
MAKEN APPARTEMENTEN IN GEBOUW 2



FASE 4
MAKEN ACHTERTERREIN PARKEERPLAATSEN

FASE 5
REALISATIE 3 WONINGEN
WONINGCONTOUREN NTB

Fasering ontwikkeling

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de sloop van een deel van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van 21 woningen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op de bouw van de geplande woningen.

Uit paragraaf 3.3 blijkt dat volgens de Woonvisie in Almkerk de komende 5 jaren behoefte aan ongeveer 85 woningen. De plancapaciteit ligt in deze periode op ongeveer 60 woningen. De vraag richt zich met name op grondgebonden koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment, vooral gericht op de startersdoelgroep. Daarnaast is er (vooral onder senioren) behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen; vooral in de sociale huur, maar ook in de middeldure huur. In de eerste plaats gaat het daarbij om appartementen (met name dichtbij voorzieningen), maar het is ook mogelijk om een deel van deze behoefte als kleine grondgebonden woning te realiseren.

Met de ontwikkeling van de 3 vrijstaande woningen wordt kwantitatief bijgedragen aan de woningbehoefte in de gemeente en in het dorp Almkerk.

3.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Algemeen

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de Interim omgevingsverordening beleidsarm.

Stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling omvat een stedelijke ontwikkeling binnen het stedelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling moet passen binnen de regionale afspraken en moet duurzaam zijn. Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie bedrijfsgebouwen en verharding ten behoeve van het ter plaatse gevestigde garagebedrijf. De ontwikkeling beoogt een intensivering van de ruimte. Dit is een duurzame ontwikkeling en past in stedelijk gebied.

Behoud en herstel van watersystemen

Het deel van de locatie dat direct aansluit op de Alm is volgens de verordening aangeduid als Behoud en herstel van watersystemen. Vanaf de insteek van de Alm heeft deze zone een breedte van 20 meter. Doel van deze aanduiding is de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. In deze is het beleid gericht om:

- het oprichten van bebouwing beperken;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken;
- het ophogen van gronden beperken.

Vanaf de insteek van de Alm heeft deze zone voor Behoud en herstel van watersystemen een breedte van 20 meter. De afstand van de te bouwen woningen tot de insteek van de Alm bedraagt minimaal 15 meter. De woning wordt derhalve over een afstand van slechts 5 meter. Op de gronden tussen de woning en de Alm wordt geen verharding en/of bebouwing aangebracht. Daarmee is de bebouwing en de verharding binnen de zone voor Behoud en herstel van watersystemen beperkt.

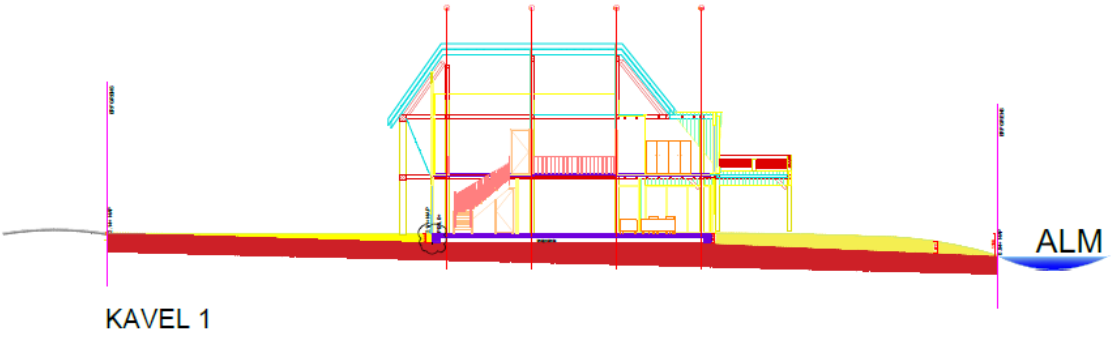
Verder wordt er op gewezen dat in de voorheen bestaande situatie binnen de zone voor Behoud en herstel van watersystemen verharding en bebouwing aanwezig was. Deze verharding en bebouwing is c.q. wordt in verband met de bouw van de woningen verwijderd. Dit heeft een positief effect op het watersysteem.

Uitsnede Interim-omgevingsverordening

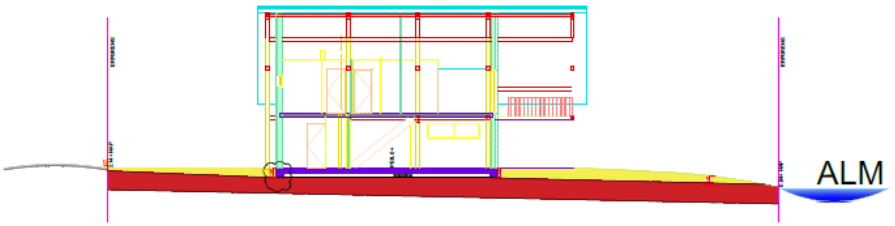
In verband met de beoogde woning worden de gronden binnen zone voor Behoud en herstel van watersystemen opgehoogd. Daarbij wordt zorgdragen dat deze ophoging onder een flauwe helling afloopt naar de Alm. Daarmee ontstaan er geen belemmeringen voor het functioneren van de Alm.

In overleg met het waterschap heeft de gemeente gekeken naar de wateropgave van de Alm. Daarbij is gekeken naar de ambities van het waterschap omtrent het aanleggen van natuurvriendelijke oevers (NVO's) in Altena. Er is naar voren gekomen dat er nog 6 km aan NVO's aangelegd moeten worden. In samenwerking met de gemeente Altena is geconstateerd dat dit echter niet op de locatie is van de huidige ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande vormt de aanduiding Behoud en herstel van watersystemen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van 3 woningen.



KAVEL 1



KAVEL 2

KAVEL 3

BESTAANDE MAAIVELD

OPHOGING GRONDBED
15 tot 50 cm, Maximale grondbelasting 750 kg/m2
Binnen regelgeving RCE 800 kg/m2

OK nieuwe fundering op B.K.
huidig maaiveld

Dwarsdoorsnede terrein

Natuur Netwerk Brabant
De projectlocatie grenst verder aan het Natuur Netwerk Brabant. Daarbij wordt volledigheidshalve vermeld dat de project niet binnen deze aanduiding ligt.

Het NNB is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNB niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB significant aantasten. Uit de verrichte quick scan natuur (zie paragraaf 4.6) blijkt dat er effecten zijn op het Natuurnetwerk Nederland

Verder ligt een deel van de locatie binnen de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant- ecologische verbindingszone. Op grond van de verordening moet met een ontwikkeling worden voorkomen wordt dat deze gebieden minder geschikt worden voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone.

Attentiezone waterhuishouding
Tevens grenst de planlocatie aan de Attentiezone waterhuishouding. Deze attentiezone strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Volgens de verordening zijn de volgende activiteiten relevant voor deze zone:

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Ten eerste worden opgemerkt dat de planlocatie buiten de Attentiezone waterhuishouding ligt. Verder zijn de genoemde activiteiten bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet aan de orde. De ontwikkeling van de 3 woningen heeft daarom geen gevolgen voor de Attentiezone waterhuishouding.

Overleg waterschap
Over het bouwplan is overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. Uit dat overleg is gebleken dat naast de rivier de Alm een beschermingszone zit van 5 meter. Deze kan in de tuinen worden meegenomen, maar het betekent volgens het waterschap wel dat deze obstakelvrij moet blijven. Bij de ontwikkeling van de locatie wordt met deze zone rekening gehouden.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Kerkstraat 6-10 in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

Regionale Agenda Wonen
In het Regionaal Ruimtelijk Overleg maakt de provincie samen met de regiogemeenten in West Brabant jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en

woningbehoefteprognose. Bij deze afspraken hoort een set van regionale spelregels of uitgangspunten die de aard en strekking van de afspraken aangeven. De bindende afspraken zijn tenminste kwantitatief, maar kunnen ook kwalitatieve aspecten omvatten.

In het najaar van 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. In deze agenda is aan de hand van 4 actielijnen en 6 richtinggevende principes aangegeven, welke accenten er de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant en welke rol de provincie hierbij speelt. Met de actielijnen en richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen als insteek wordt jaarlijks, via een voortgangsrapportage, verslag gedaan van tal van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt in de provincie Brabant. Kernpunten hierbij zijn het versnellen van het bouwtempo, vraaggericht en met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik. In de meest recente voortgangsrapportage (25 mei 2021) is een beeld geschetst van de 'stand van de woningmarkt' in Brabant anno 2020/2021.

Vrijwel overal in Brabant is de laatste jaren de woningmarkt (stevig) aangetrokken, al zijn er regionale en gemeentelijke verschillen. In Brabant zijn er plannen voor de bouw van in totaal zo'n 145.000 woningen. Hiervan zijn ca. 95.000 woningen (66%) voorzien voor de eerstkomende vijf jaren (2020 t/m 2025). Kwantitatief gezien zijn er voor de korte termijn, Brabant-breed gemeten, (ruim) voldoende plannen voor de benodigde woningbouwproductie en zal ook een deel doorschuiven naar de middellange termijn. Voor de wat langere termijn zal her en der nog wel enige aanvullende capaciteit moeten worden gevonden en verdient ook het harde planaanbod op enkele plekken nog aandacht. Al met al zal de focus de komende jaren niet zo zeer moeten liggen op het (verder) vergroten van het planaanbod, maar is het – en zeker de eerstkomende jaren – vooral de uitdaging om het bouwtempo op te voeren en de benodigde woningbouw op basis van de vele plannen die er al zijn ook daadwerkelijk te realiseren.

Met het oog op een duurzaam gebruik van de ruimte in de provincie Brabant vinden ze het van groot belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor het versterken van de omgevingskwaliteit in de steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Van het totale planaanbod voor woningbouw in Brabant heeft anno 2020 66% betrekking op een binnenstedelijke locatie. Voor de korte termijn (2020 t/m 2024) is maar liefst 72% van de plancapaciteit voorzien op een inbreidingslocatie.

Voor voortgang en continuïteit in de bouwproductie is het van belang dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende aansluit op de (veranderende) vraag van huishoudens. Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd; 'onvoldoende kwantiteit bij onvoldoende kwaliteit'. Voor voortgang in de woningbouw zal het (verder) in balans brengen van vraag en aanbod ook de komende tijd een belangrijk thema zijn op de regionale agenda's en in het overleg met gemeenten en marktpartijen.

In 2020 is in vrijwel alle te onderscheiden (sub)regionale woningmarktgebieden diverse (vervolg)stappen gezet gericht op het actueel houden van de 'regionale perspectieven op bouwen en wonen'. De regionale perspectieven brengen in beeld welke opgaven er liggen. Dat is regionaal maatwerk. En welke concrete uitvoeringsstrategieën kunnen worden ingezet om tijdig en adequaat in te spelen op actuele (regionale) bevolkingstrends, veranderende marktomstandigheden en nieuwe (binnenstedelijke) ruimtelijk kwalitatieve vraagstukken. De gemeente Altena heeft eind 2020 besloten om voor het thema Wonen aan te sluiten bij de subregio Breda e.o. Als 'scharniergemeente' is Altena ook georiënteerd op Midden-Brabant en op de grensgemeenten in Zuid-Holland. Zo ligt bijvoorbeeld

het werkgebied van de lokale woningcorporatie ten noorden van de gemeente. Het is dan ook niet voor alle thema's duidelijk of de subregio Breda e.o. voor Altena wel het meest logische regionale samenwerkingsverband is. De subregio heeft daarom ingestemd met de aansluiting van Altena, met 2021 als proefjaar.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Land van Heusden en Altena'

Op 25 juni 2013 is door de raad van de gemeente Woudrichem de structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Dit betreft een intergemeentelijke structuurvisie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem. Met deze structuurvisie leggen de drie gemeentebesturen de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting 2025. In de structuurvisie is het gewenste ruimtelijke beleid opgedeeld in de onderdelen wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. Bij de structuurvisie is een structuurvisiekaart bijgevoegd.

Ten aanzien van wonen heeft de structuurvisie een tweetal prioriteiten geformuleerd:

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

Het voorgenomen bouwplan levert een bijdrage aan een diverse woningvoorraad, doorstroming op de woningmarkt en voorziet zowel senioren als starters in hun woonbehoeften. Ook worden de plannen ruimtelijk en stedenbouwkundig in de bestaande structuren van de omgeving ingepast. De ontwikkelingen uit dit plan passen binnen de kaders en doelstellingen van de structuurvisie voor het Land van Heusden en Altena.

Woonvisie 2021-2025

Inleiding

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Altena de Woonvisie 2021-2025. De Woonvisie dient als bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De Woonvisie dient als basis voor de prestatieafspraken met onze woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. De Woonvisie dient als basis voor publiek-private samenwerking. Het doel van deze woonvisie is: meer woningen met de juiste kwaliteit, betaalbaar wonen, kwaliteit van de bestaande voorraad op peil, voldoende woningen met zorg, leefbare en vitale kernen, en voldoende woningen voor bijzondere doelgroepen. In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de Woonvisie de nieuwbouwopgave waar mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren.

Toekomstige kwantitatieve behoefte

De verwachting is volgens de Woonvisie dat de vraag naar woningen de komende jaren blijft aanhouden. Op basis van de meest recente Provinciale prognose (2020) ligt er voor de periode 2021-205 een opgave om de woningvoorraad met 1.220 woningen uit te breiden. Deze prognose gaat echter wel uit van een migratie-evenwicht (aantal vestigers en vertrekkers is gelijk), terwijl de laatste jaren juist een vestigingsoverschot wordt geconstateerd.

In de Woonvisie staat voorop dat we voldoende woningen moeten bouwen om in de lokale woningvraag te kunnen voorzien (starters of doorstromers die nu al in Altena wonen en binnen de gemeente willen verhuizen). Maar er dient ook rekening te worden gehouden met de vestigers die van buiten de gemeente afkomstig zijn. Daar wordt ook ruimte voor bieden. Het is streven is meer woningen dan de beoogde 1.220 woningen toe te voegen. Voor de periode 2021-2030 wordt daarom uitgegaan van een totale woningbouwopgave van 3.000 woningen (waarvan dus minimaal 1.220 in de periode 2021-2025). Vanaf 2030 zal de huishoudensgroei afvlakken, het gevolg van het toenemende aantal oudere huishoudens (vergrijzing). Op de langere termijn zullen we daarmee rekening moeten houden met onze woningbouwopgave. Vooralsnog wordt uitgegaan van +2.000 woningen in de periode 2031-2040.

Woningbouwopgave per kern
Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Altena kan worden gebouwd. In de Woonvisie is een indicatie voor de kwantitatieve behoefte per kern weergegeven. Deze kwantitatieve behoefte geeft een richting aan, maar is niet in beton gegoten. Juist op kernniveau spelen er soms andere factoren mee die vragen om een zekere mate van flexibiliteit in het woningbouwprogramma.

In Almkerk wonen ongeveer 3.700 inwoners. Er wonen relatief veel tweepersoonshuishoudens in de kern. Dat zijn ouderen, maar ook jonge tweeverdieners (forenzen die in de loop der jaren in de kern zijn komen wonen). De huidige voorraad ligt op 1.450 woningen. Ongeveer 60% van de woningvoorraad zijn koopwoningen; iets minder dan gemiddeld in de gemeente. Het aandeel sociale huurwoningen ligt met 30% iets hoger dan gemiddeld. Almkerk is een hechte kern met relatief veel voorzieningen (waaronder een bioscoop en het gemeentehuis van Altena) en een actief verenigingsleven.

Voor de komende vijf jaar is er volgens de Woonvisie in Almkerk behoefte aan ongeveer 85 woningen. De plancapaciteit ligt in deze periode op ongeveer 60 woningen. De vraag richt zich met name op grondgebonden koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment, vooral gericht op de startersdoelgroep. Daarnaast is er (vooral onder senioren) behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen; vooral in de sociale huur, maar ook in de middeldure huur. In de eerste plaats gaat het daarbij om appartementen (met name dichtbij voorzieningen), maar het is ook mogelijk om een deel van deze behoefte als kleine grondgebonden woning te realiseren.

Met de ontwikkeling van de 3 vrijstaande woningen wordt kwantitatief bijgedragen aan de woningbehoefte in de gemeente en in het dorp Almkerk.

Beleidsvisie riolering en water
Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem (die per 1 januari 2019 tot stand is gekomen) hebben deze voormalige gemeenten in 2017 een gezamenlijke ‘Beleidsvisie riolering en water’ opgesteld. De visie vormt de basis voor het nog op te stellen rioleringsprogramma. Tezamen vervangen zij het traditionele en wettelijke planinstrument Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP). In de waterparagraaf (paragraaf 4.6) is dit onderdeel nader uitgewerkt.

Beleidsvisie externe veiligheid
Voor de gemeente Altena geldt een Beleidsvisie externe veiligheid, die op 19 december 2017 door de toenmalige raad van de gemeente Werkendam is vastgesteld. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten. De kern van het externe veiligheidsbeleid is om zo verstandig mogelijk om te gaan met risico's. Zo worden er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) toegestaan in de directe nabijheid van reeds aanwezige risicobronnen en is vestiging van nieuwe risicobronnen alleen toegestaan op locaties waar dat veilig kan. In de Beleidsvisie zijn kaders aangegeven, waardoor bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vergunningverlening op een verantwoorde manier wordt omgegaan met externe veiligheid.
Voor het plangebied is dit onderdeel uitgewerkt in paragraaf 4.3.

Archeologie en cultuurhistorie
Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 en sinds 2016 met de komst van de Erfgoedwet ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg grotendeels bij de gemeentelijke overheden. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Nota Archeologie "Tot op de bodem Update 2018" en de "Erfgoedverordening Altena 2019". In de paragrafen 4.7 en 4.8 worden deze archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

Ecologische verbindingszone
Een deel van de projectlocatie aan Kerkstraat 6-10 heeft volgens het geldende bestemmingsplan "WAAU 2017" de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - ecologische verbindingszone". Deze reden voor deze aanduiding dat ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan "WAAU 2017" de Alm en omliggende gronden volgen de provinciale verordening zijn aangewezen als "Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone" en "Behoud en herstel watersystemen".

Volgens de thans geldende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied niet meer aangeduid als ecologisch verbindingszone. Wel geldt de aanduiding "Behoud en herstel watersystemen". In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de gevolgen van deze aanduiding voor de geplande ontwikkeling. Hieruit blijkt dat deze aanduiding de ontwikkeling niet in de weg staat. Daarnaast is overleg gevoerd met Waterschap Rivierenland over het bouwplan. Het waterschap heeft aangegeven dat naast de rivier de Alm een beschermingszone zit van 5 meter. Deze kan in de tuinen worden meegenomen, maar het betekent volgens het waterschap wel dat deze obstakelvrij moet blijven. Bij de ontwikkeling van de locatie wordt met deze zone rekening gehouden.

4. Randvoorwaarden

4.1 Geluid

Inleiding
Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van een plan voor de ontwikkeling in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Relatie tot plangebied
De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van een (spoor)weg of industrieterrein. De Wet geluidhinder is dus op onderhavige situatie niet van toepassing. De planlocatie is namelijk in een 30 km/u gebied gelegen. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de optredende geluidbelasting vanwege deze wegen niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om de meest nabij gelegen wegen, te weten de Kerkstraat en de Brugstraat met de in het verlengde daarvan gelegen Kruisstraat, Brugdam en de Woudrichemseweg, te betrekken in het akoestisch onderzoek.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting op de gevels van naar appartementen te transformeren voormalige bedrijfsbebouwing en een nieuwbouwplan voor drie woningen achter de eerstelijns bebouwing van de Kerkstraat 6 – 10 in Almkerk. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 27 oktober 2021 met nummer VL.20101.R01.

Uit de geluidbelastingen na cumulatie van de betrokken niet geluidgezoneerde wegen blijkt dat er vrijwel geen relevante toename in geluid plaatsvindt dan vanwege de maatgevende bron alleen en er dus na cumulatie geen sprake is van een verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat. De cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en bijbehorende kwalificatie voor het akoestisch woon- en leefklimaat zijn:

- op het westelijk appartementengebouw 36 – 65 dB (zeer goed tot tamelijk slecht)
- de westgevel en in mindere mate de noordgevel liggen hierbij het meest kritisch op het oostelijk appartementengebouw 32 – 41 dB (zeer goed)
- op de kavels voor de drie vrijstaande nieuwbouwwoningen < 50 dB - < 45 dB (goed tot zeer goed)

Gezien het feit dat de zuidelijke en oostelijke gevelzijde van het westelijk appartementengebouw geheel geluidluw zijn te beschouwen (geluidbelasting na cumulatie kleiner of gelijk aan 53 dB zonder aftrek) in relatie tot de ligging van de wegen ten opzichte van dit gebouw, kan zondermeer worden aangenomen dat de buitenruimte aan de oostzijde van dit gebouw als geluidluw te beschouwen is.

Bij alle overige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn alle gevels als geluidluw te beschouwen en gelet op de lage geluidbelastingen kan daarmee ook de buitenruimte rondom als geluidluw worden beschouwd. Gelet op bovenstaande kwalificering in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevelzijde en geluidluwe buitenruimte, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van de herontwikkeling van de locatie met woningbouw.

4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding
Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Relatie tot plangebied
Het gaat in dit geval om de bouw van 3 woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Tegelijkertijd moet vanuit een goede ruimtelijke ordening worden bezien of ter plaatse van de te realiseren gevoelige functies sprake is van een voldoende luchtkwaliteit. Hiervoor is de kaart van de NSL-monitoringstool gebruikt. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten (16017785, Almweg) de jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$ van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m^3 niet worden overschreden in 2020 en 2030.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

4.3 Externe veiligheid

Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.
De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveaubeperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt
- "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende
- gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2017

Binnen de gemeente Altena geldt de beleidsvisie externe veiligheid. In deze visie is beschreven hoe wordt omgegaan met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten, zoals woningen.

Uitsnede Risicokaart. Plangebied rood omcirkeld.

Relatie tot plangebied

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart. Hieruit blijkt dat zich in de omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Bodem

Inleiding

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Relatie tot plangebied

Inleiding

Bodeminzicht heeft een verkennend, eindsituatie en nader bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Kerkstraat 6-10 te Almkerk. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Bodeminzicht d.d. 28 september 2021. De aanleiding en het doel van het bodemonderzoek is drieledig:

- Verkennend bodemonderzoek Kerkstaat 8-10: Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.
- Eindsituatie tankstation Kerkstraat 6: De bedrijfsactiviteiten, bestaande uit een garagebedrijf met tankstation, worden beëindigd. Een aantal onderdelen van de inrichting (verdachte deellocaties) vormen een bodembelasting waaruit mogelijk bodemverontreiniging ontstaat. Ter plaatse van deze deellocaties wordt de bodemkwaliteit vastgelegd. Het doel van het eindsituatie onderzoek is het verkrijgen van een toetsingsgrondslag met het oog op mogelijke bodemverontreiniging voortvloeiend uit verrichtte bedrijfsactiviteiten (Wm of Activiteitenbesluit).
- Nader onderzoek Kerkstraat 6: Uit de resultaten van voorgaand verkennend en aanvullend bodemonderzoek op het adres Kerkstraat 6 (Antea, kenmerk 0453471.100 2019) , blijkt sprake van verontreiniging van zware metalen en plaatselijk PAK in de bovengrond ter plaatse van drie deelgebieden (werkplaats, ten zuiden van werkplaats en zuidelijk buitenterrein). De aangetoonde gehaltes aan zware metalen en PAK vormen aanleiding voor nader bodemonderzoek. Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de verontreinigingen.

Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 8-10

Het verkennend bodemonderzoek is verricht op de nog niet onderzochte percelen Kerkstraat 8, 8a en 10 met een oppervlakte van 2.600 m² ten oosten van het garagebedrijf. Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- In de ondergrond van meetpunten 05, 10 en 15 is sprake van matig tot sterk verhoogde gehaltes aan lood. Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de gehaltes aan lood in de ondergrond.

- Tijdens het verrichte bodemonderzoek is een bijmenging van onder andere metselpuin en baksteen waargenomen.
- Op basis van de beperkte waarnemingen middels boringen is een oordeel over de aanwezigheid van asbest in de bodem niet mogelijk. Geadviseerd wordt een aanvullend asbestonderzoek conform NEN5707 te verrichten.
- De overige resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Eindsituatie bodemonderzoek tankstation Kerkstraat 6
Aanleiding voor het eindsituatie onderzoek wordt gevormd door de beoogde beëindiging van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het tankstation met afleverpompen, een ondergrondse benzinetank (12.000 liter) en een dieseltank (6.000 liter), vul- en ontluchtingspunten en een olie-waterscheider. Nabij de bedrijfsloods is sprake van een tweede olie-waterscheider behorende bij de voormalige wasstraat. Middels het verrichte bodemonderzoek is naar het oordeel van Bodeminzicht de eindsituatie ter plaatse van de verdachte deellocaties voldoende vastgelegd.

Nader bodemonderzoek Kerkstraat 6
Aanleiding voor het nader onderzoek wordt gevormd door de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (Antea, kenmerk 420248 uit 2018) en het aanvullend en eindsituatie onderzoek (Antea, kenmerk 0453471.100 uit 2019), waarbij sprake blijkt van verontreiniging van zware metalen en PAK in de vaste bodem ter plaatse van drie locaties (301-302, 201 en 208-209).

Middels het onderzoek ter plaatse van meetpunten 301 en 302 (werkplaats) naar de verhoogde gehaltes aan PAK en lood in de ondergrond van de werkplaats is vastgesteld dat in het traject 1,50-1,70 m-mv geen sprake van een gehalte aan PAK boven achtergrondwaarde. In de bodemlaag 1,50-1,70 m-mv is het gehalte aan lood verhoogd boven de tussenwaarde aangetoond. In de onderliggende laag is een gehalte aan lood gemeten boven de achtergrondwaarde. De verontreiniging met lood en PAK is in verticale richting voldoende vastgelegd. Mogelijk is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gesteld in het rapport van Antea. Hierbij zou sprake zijn van 185 m³ verontreinigde grond binnen de werkplaats in het traject 0,9 tot 1,4 m-mv. Op basis van het verrichte onderzoek is deze conclusie voorbarig te noemen. Er zijn immers slecht twee boringen verricht in de werkplaats waarbij een sterke verontreiniging is aangetoond in de ondergrond. Nader onderzoek in het horizontale vlak binnen de muren van de werkplaats, na verwijdering van de betonvloer, levert een scherpere verontreinigingscontour en zou meer zekerheid kunnen bieden.

Op basis van het nader onderzoek rondom meetpunt 201 is geen ernstig geval van bodemverontreiniging vastgesteld met PAK of zware metalen. Geadviseerd wordt het PAK-gehalte rond meetpunt 217 nader te onderzoeken. Op basis van het nader onderzoek rondom meetpunten 208 en 209 is geen ernstig geval van bodemverontreiniging vastgesteld met zink. Geadviseerd wordt het zinkgehalte rond meetpunt 214 nader te onderzoeken.

Nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek
Bodeminzicht heeft nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Kerkstraat 6-8a te Almkerk. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de rapportage van Bodeminzicht d.d. 1 september 2022 met projectnummer B3067.

Uit het nadere onderzoek blijkt dat de meetpunten 214 en 217 een lichte verontreiniging (zink) of een matige verontreiniging (PAK) aantonen. Meetpunt 15 blijft buiten beschouwing, omdat het ontwikkelgebied is aangepast.

Bij meetpunt 5 is een loodgehalte aangetroffen boven de interventiewaarde. In overleg met de gemeente is bepaald dat de kosten van een nader onderzoek om de omvang van de verontreiniging te bepalen, niet opwegen tegen de saneringskosten. Daarom wordt deze locatie gesaneerd door middel van het afgraven van de grond tot omliggende meetpunten die analytisch schoon zijn. Vervolgens wordt de grond afgevoerd naar een erkende verwerker.

Bij meetpunt 10 is eveneens een loodgehalte aangetroffen dat boven de interventiewaarde ligt. Omdat verontreiniging in het onderzoek niet voldoende is afgeperkt, dient de ernst en omvang in beeld te worden gebracht. Het benodigde nader onderzoek wordt gelijktijdig uitgevoerd met nadere onderzoek ter plaatse van boring 220. Bij boring 220 is namelijk een matige verontreiniging aan lood geconstateerd, welke door middel een naderonderzoek de ernst en omvang dient te worden bepaald. Wanneer het pand word gesloopt wordt dit onderzocht. NA sloop dient zowel de boven- als de ondergrond onder het huidige pand onderzocht te worden, inclusief naderonderzoek NTA5755 bij boring 220.

Ten aanzien van de nog te verrichte bodemonderzoeken worden aan de omgevingsvergunning voorwaarde verbonden.

4.5 Water

Inleiding

De gemeente Altena is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Europa
- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal
- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal
- Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid
- Waterbeheerprogramma 2016-2021;
- Keur Waterschap Rivierenland 2014;
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

Gemeentelijk
- Beleidsvisie riolering en water gemeente Altena (2018)

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij de invulling van het gebied zijn als volgt;
- Waterneutraal bouwen; het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de omgeving;
- De toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging bovenop bestaand wateroppervlak. Bestaand wateroppervlak mag hier derhalve niet in worden meegerekend;
- Voor de berging van het hemelwater hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan gekozen worden voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen;
- Verhard oppervlak van kavels worden als volgt berekend:
    - Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m².

    - Zijn de percelen groter dan 600 m2, dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m2 verhard oppervlak.
    - Voor bedrijventerreinen hanteert de gemeente een verhard oppervlak van 100% van het perceeloppervlak.
- Verhard oppervlak van openbare verharding dient te worden berekend op basis van ontwerptekeningen of er dient een percentage te worden gehanteerd van het bruto oppervlak van de gehele wijk;
- De hoeveelheid aan te leggen water dient te worden berekend op basis van 30 cm peilstijging bij een bui van eens per 10 jaar (plus 10% vanwege klimaatontwikkeling) en/of een peilstijging tot maaiveld bij een bui van eens per 100 jaar (plus 10%). Hierbij is 10% de minimumeis van het waterschap. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een reservering van 20%;
- Rioolstelsels in uitbreidingswijken worden uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel. Regenwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeleverd bij de erfgrens;
- Nieuwe rioolstelsels worden berekend op minimaal een bui 09 (eens in de vijf jaar). Voor beheersing op maaiveldniveau moet een doorkijk gemaakt worden met een bui van 75 mm in 60 minuten. Met deze doorkijk wordt gestreefd naar het voorkomen van schade en het beperken van overlast bij extreme buien;
- Het vloerpeil van woningen dient minimaal 30 cm boven het peil van de as van de weg te liggen. Dit geldt ten opzichte van de as bij een bolle weg. Bij een holle weg dient een groter verschil in acht te worden genomen;
- Het peil van de as van wegen dient minimaal 1,20 m boven het zomerpeil van oppervlaktewater te liggen;
- Extra kwel ten gevolge van eventuele aanleg van watergangen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied.

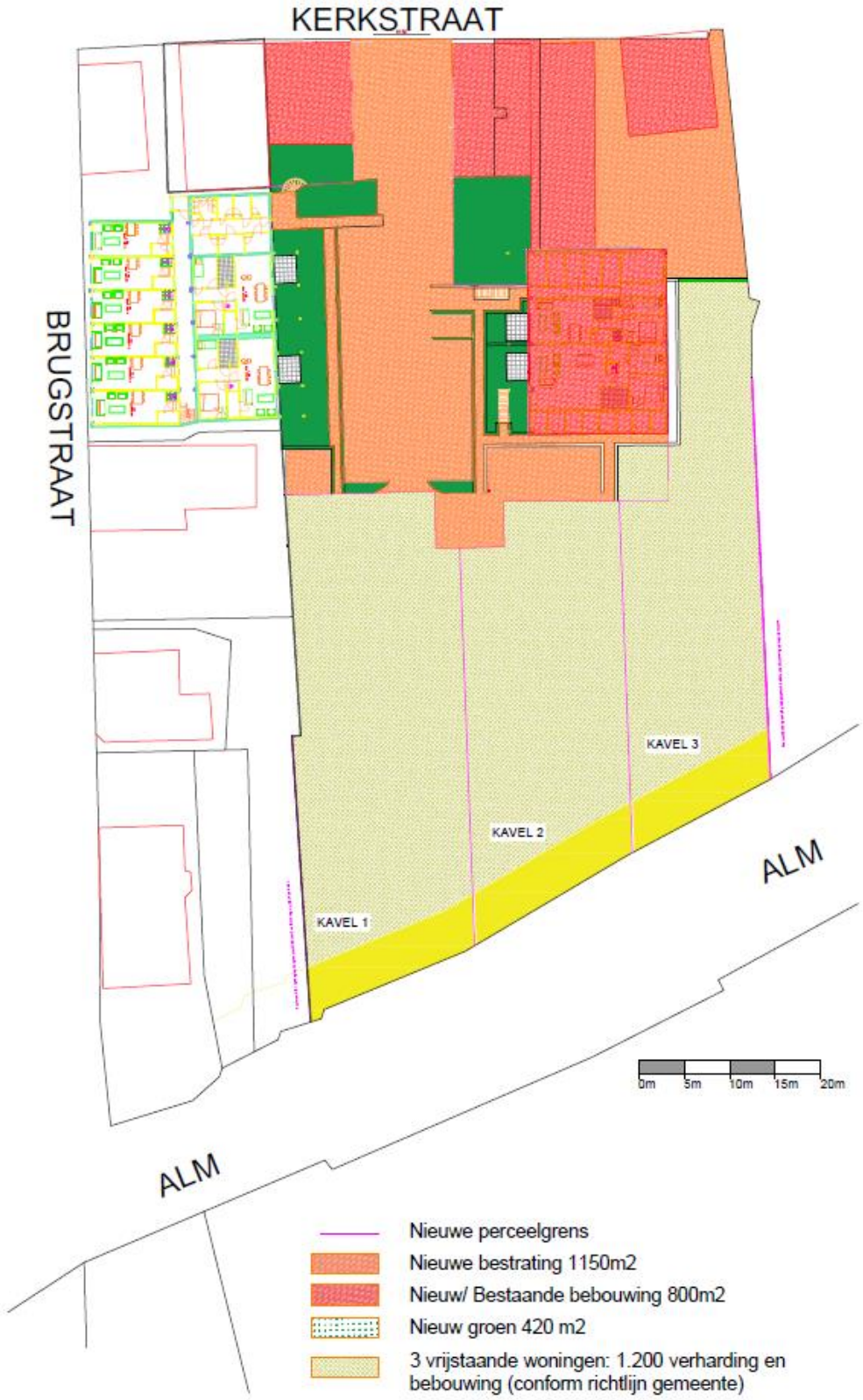
Relatie tot plangebied

Watercompensatie
In de bestaande situatie is op de planlocatie een oppervlakte van 3.076 m2 verhard en bebouwd. In de nieuwe situatie zal op de locatie een totale hoeveelheid van 3.150 m2 aan verharding aan bebouwing aanwezig zijn. Bij deze berekening is uitgegaan van een oppervlakte van 400 m2 aan verharding en bebouwing bij alle vrijstaande woning, derhalve een oppervlakte van 1.200 m2 (3 woningen à 400 m2).

De ligging van zowel de bestaande bebouwing en verharding als de bebouwing en verharding in de nieuwe situatie zijn weergegeven op de afbeeldingen op de volgende bladzijden.

Uit het voorgaande blijkt dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling de oppervlakte aan verharding en bebouwing met 74 m2 (3.150 m2 minus 3.076 m2) toeneemt. Om deze reden is watercompensatie vereist. Omdat het niet mogelijk is om op de planlocatie open water te maken, wordt de watercompensatie gerealiseerd door de aanleg van wadi’s.

Bestaande verharding

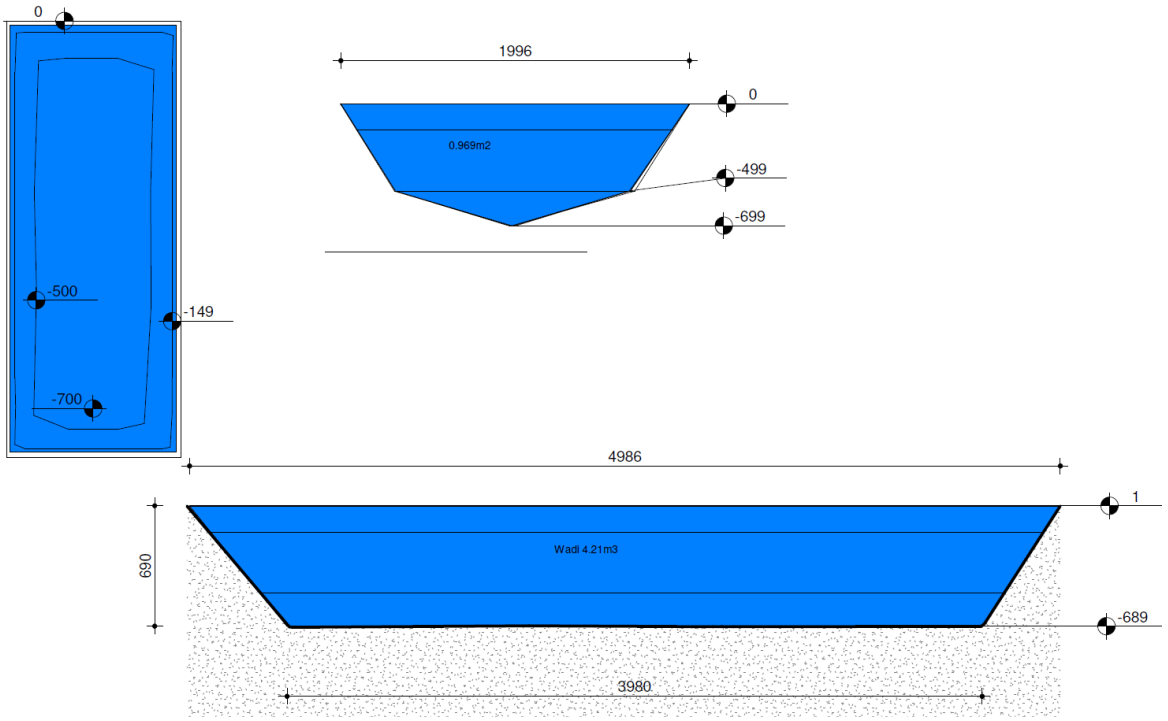


Verharding nieuwe situatie

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is de bui T=10+10% maatgevend. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten, geldt als vuistregel dat er 664 m3 waterberging nodig is per hectare verharding. In deze situatie neemt de verharding met 74 m2 toe. Dit betekent dat 4,9 m3 watercompensatie dient te worden gerealiseerd, uitgaande van een T=10 bui (664 m³/ha) = 74 m2 x 0,0664 = 4,9 m3).

De 3 te realiseren wadi's komen te liggen tussen de nieuw te realiseren woningen. Op deze manier wordt het ruimtebeslag van deze wadi's evenredig over de 3 kavels verdeeld. Eén grote wadi zou een onevenredig veel ruimte vragen op één perceel. De situering van de wadi's is weergegeven op onderstaande afbeelding.

Situering wadi's



Omvang wadi's

De 3 wadi's hebben elk een inhoud van 4,21 m3. Derhalve voorzien de wadi's in 12,63 m3 aan watercompensatie. Op navolgende bladzijden zijn de wadi's en de situering op het terrein weergegeven.

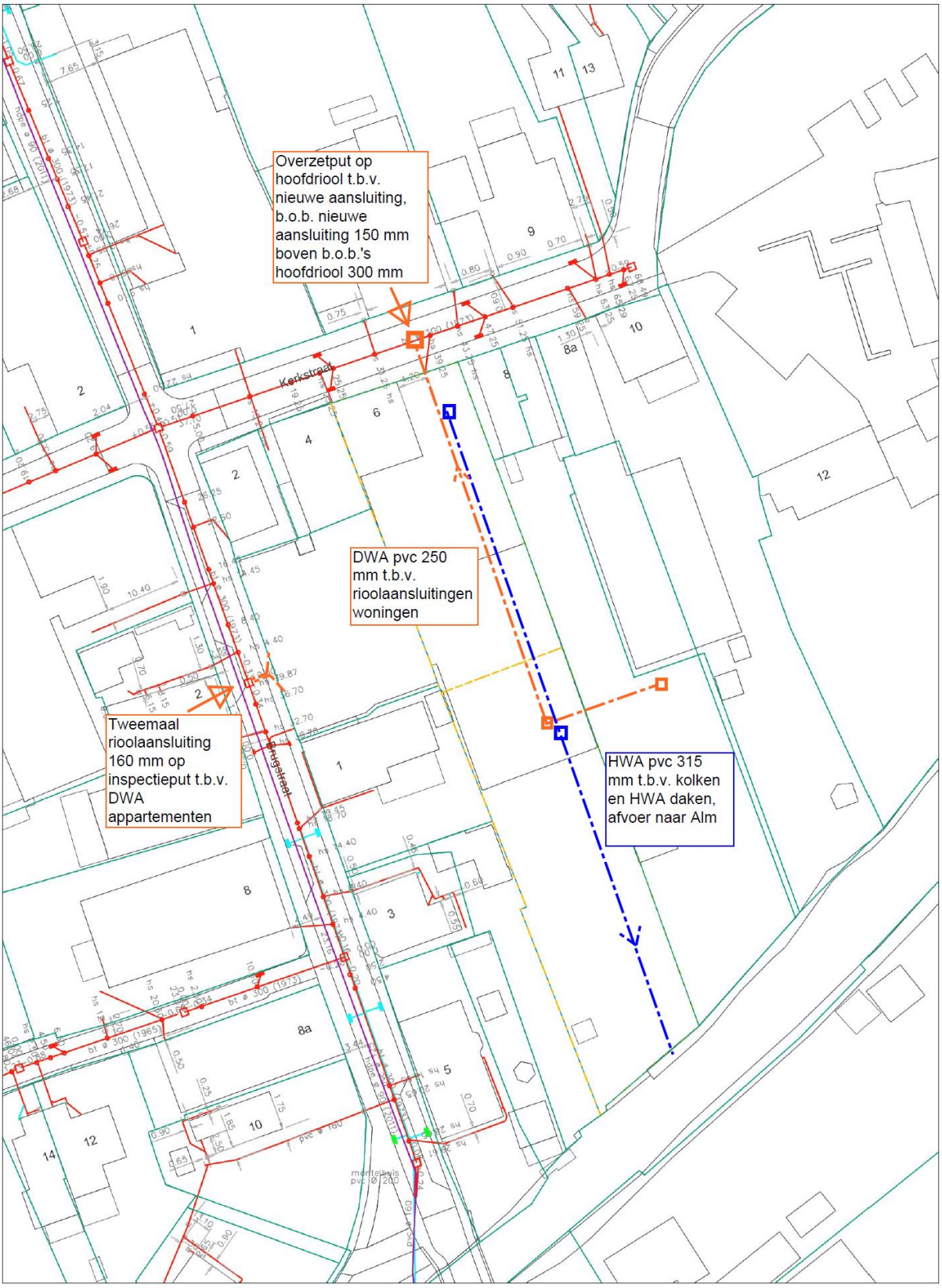
De grondwaterstand bevindt zich ter plaatse op 0,7 m -mv. Uit de verrichte bodemonderzoeken blijkt dat de bodem op de locatie tot in ieder geval een diepte van – 2,20 -mv uit zand bestaat. Op basis daarvan wordt geconcludeerd de bodem ter plaatse geschikt is om te infiltreren.

Vuilwater en hemelwater

Het vuilwater en het hemelwater vanaf de woonpercelen wordt gescheiden. Het afvalwater wordt aan het gemeentelijk rioolstelsel aangeboden. Het hemelwater wordt afgevoerd via de Alm. Hiertoe wordt een DWA en een HWA aangelegd, zoals weergegeven op voorgaande afbeelding. In verband met de aansluiting van de nieuwe DWA wordt in de Kerkstraat een overzetput op het hoofdriool gerealiseerd.

Bij de bouw van de woningen mogen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden die de kwaliteit van het regenwater verslechteren (zoals lood, zink, koper). Voor deze rioolaansluitingen zal bij de gemeente een vergunning worden aangevraagd.

Afstromend hemelwater zal worden afgevoerd op de Alm welke direct ten zuiden van het perceel stroomt. Daarbij worden de richtlijnen van het Waterschap Rivierenland gevolgd om het hemelwater via een wadi of bodempassage te lozen op de Alm. De reden daarvoor is dat de Alm een zogenaamd "kwetsbaar water" is, zoals bedoeld in het Waterbeheerplan van het waterschap.



Riolering nieuwe siutatie

Daarom dient het lozen van ongewenste stoffen (zoals zware metalen, minerale olie, (teveel) nutriënten stikstof en fosfor) dient voorkomen te worden. Dit kan door het hemelwater eerst op te vangen in een wadi of bodempassage die vervolgens op de Alm loost. De ongewenste stoffen blijven achter in de passage en het schone hemelwater wordt geloosd. Een inhoud van 4 mm is gewenst, dit is vergelijkbaar met de berging in een verbeterd gescheiden stelsel (VGS). De te realiseren voorziening zal in overleg met gemeente en waterschap worden uitgewerkt.

Conclusie
De waterhuishoudkundige aspecten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.6 Natuur

Inleiding
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de ‘gebiedsbescherming’ en de ‘soortenbescherming’.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Brabant
Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNB is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNB niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB significant aantasten. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB en heeft dit in de Interim-omgevingsverordening vastgelegd.

Soortenbescherming
De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het ‘nee, tenzij’- principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben

provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Relatie tot plangebied
In verband met de ontwikkeling op de planlocatie heeft Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd voor de planlocatie. De resultaten van deze scan zijn verwoord in de rapportage van Brabant Eco d.d. 4 november 2021 met rapportnummer 2021-BE-0968.

Uit deze scan blijkt dat de ingreep naar verwachting niet zal leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Ook effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn er niet. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde.

In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Inleiding
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wamz. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven.

Gemeentelijk beleid
De Wamz heeft ertoe geleid dat de gemeente Altena 'eigen' archeologiebeleid heeft opgesteld. Dit beleid bestaat uit de "Nota Archeologie "Tot op de bodem. Update 2018" Update archeologiekaart Land van Heusden en Altena. Verantwoording methodiek en kaartbeeld" (RAAP-notitie 6322, 17 april 2018) en de "Erfgoedverordening Altena 2019" zoals die op 14 januari 2019 is vastgesteld.
Op de archeologische beleidskaart is aangegeven waar binnen de gemeente (bekende) archeologische waarden aanwezig zijn en waar welke archeologische verwachtingen gelden vanaf welke diepte. In de bijbehorende legenda zijn de verschillende verwachtingszones en plaatsen met een archeologische waarde weergegeven, alsmede de verwachte diepteligging daarvan. Deze zones zijn beleidsmatig gecategoriseerd; aan elke waarde of verwachtingswaarde is een diepte- en oppervlakte ondergrens gekoppeld. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente is goedgekeurd kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Relatie tot plangebied

Archeologisch onderzoek
Onderhavige locatie kent op basis van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m2 en/of dieper dan 30 cm-Mv. Dit betekent dat gezien de omvang van het te wijzigen gebied een archeologische onderzoeksplicht geldt.

Transect heeft een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Kerkstraat 6 – 10 in Almkerk (gemeente Altena). De resultaten van dit archeologisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Transect d.d. 28 maart 2022 met projectcode 20120041. Op basis van het verrichte onderzoek geldt voor de projectlocatie een hoge archeologische verwachting.

In het kader van de realisatie van de woningen in de bestaande bebouwing (showroom en bakkerij) vinden geen bodemingrepen plaats. Derhalve is in verband met die werkzaamheden geen nader archeologisch onderzoek nodig.

De bestaande bebouwing van de werkplaats is voorzien van een fundering met een beperkte depte. De vloer van de bestaande werkplaats bestaat uit stoeptegels (dikte 8 centimeter) met daar boven op een vloeistofdichte vloer van gemiddeld 3 centimeter. Derhalve is een totaalpakket aanwezig met een dikte van maximaal15 centimeter. Eén en ander is weergegeven op bovenstaande foto's. Om deze vinden er in verband met de sloop van de werkplaats niet of nauwelijks grondroeringen plaats en is er geen noodzaak tot nader archeologisch onderzoek.

De fundering van de te slopen van bakkerij blijft liggen. Deze bestaande fundering wordt gebruikt als fundering van de bergingen. Ook in verband met de sloop van bakkerij is daarom geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

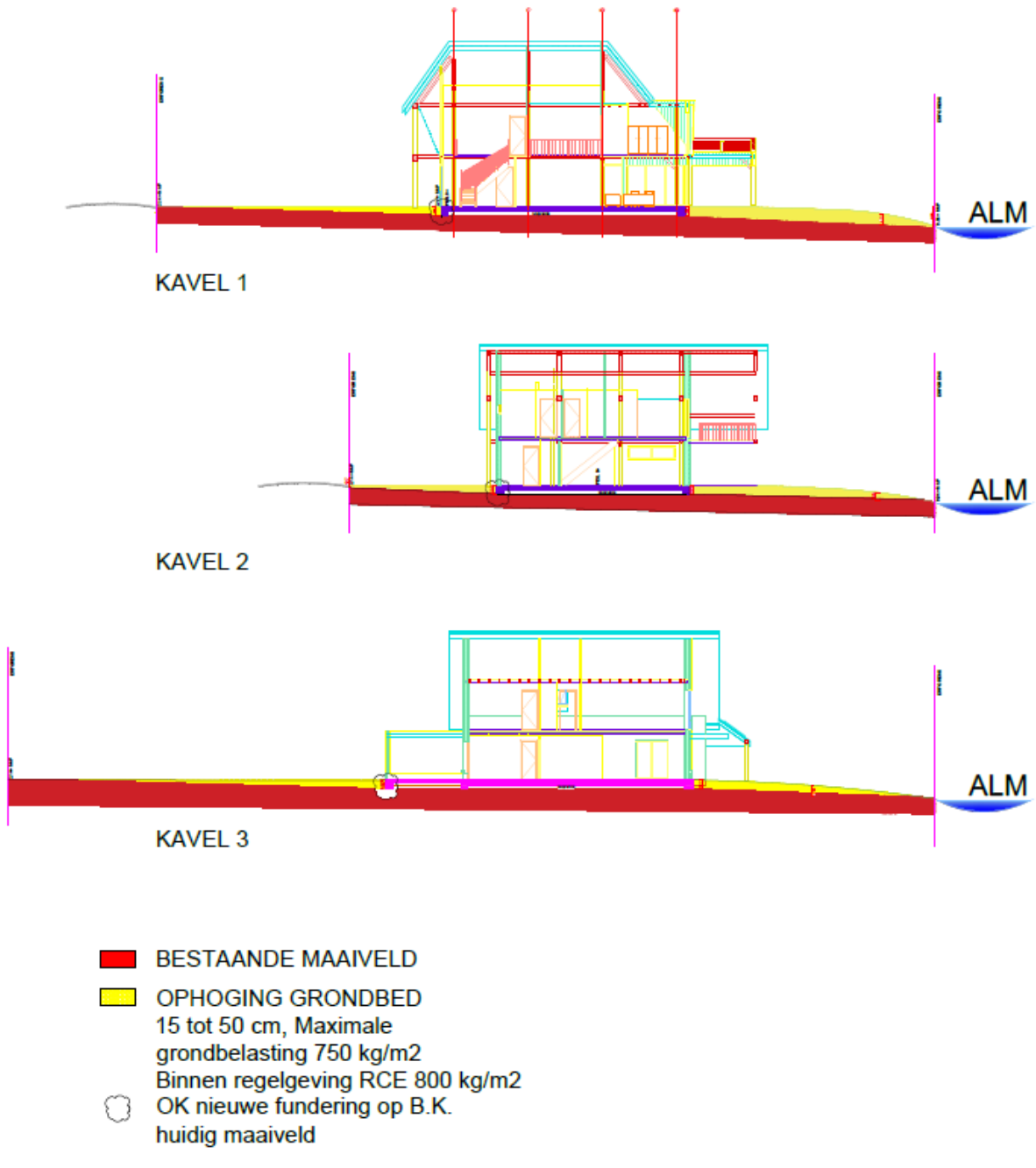
Fundering bestaande werkplaats

Naar aanleiding van deze conclusie is overleg gevoerd met de gemeente over de noodzaak van archeologisch onderzoek ter plaatse van de 3 woningen. Tijdens dat overleg is geconcludeerd dat in deze situatie geen nader archeologisch onderzoek nodig is. Hiervoor zijn de volgende redenen:

- De gronden ter plaatse van de nieuwe te bouwen woningen worden namelijk opgehoogd tot een hoogte van 15 tot 50 centimeter boven het bestaande maaiveld. Onder het thans bestaande mailveld vinden geen grondroeringen plaats. Omdat de bodem als gevolg van de ophoging niet groter wordt dan 0,8 ton/m2, heeft deze ophoging geen invloed op mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond. Tekeningen van de ophoging zijn hieronder weergegeven.
- De te graven sleuf voor het riool wordt over een lengte van 17 meter gemiddeld 30 cm door het huidige maaiveld en over een lengte van 11 meter van 30 cm tot 70 cm door het maaiveld, één en

ander met een sleufmaat van 1 meter breed, diepte 30 cm, vanaf 30 cm is de sleuf 50 cm breed. Gezien de breedte en diepte van deze sleuf kan ook hiervoor archeologisch onderzoek achterwege blijven.

- In 2001 is de locatie van het tankstation heringericht. Tijdens deze herinrichting heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Met deze sanering zijn eventuele archeologische waarden verloren gegaan. Daarom heeft het uitvoeren van archeologisch onderzoek op deze locatie geen meerwaarde.



Doornsnede nieuwe situatie

In verband met de te realiseren vrijstaande woningen wordt het perceel opgehoogd. Als gevolg daarvan wordt er in verband met de aanleg van de fundering geen grondroeringen plaats, dieper dan 30 centimeter onder het huidige maaiveld. In overleg met de gemeente zal worden bepaald of het noodzakelijk is om archeologisch vriendelijk te heien. Gezien één en ander bestaat er geen noodzaak om in verband met de bouw van de nieuwe woningen nader archeologisch onderzoek te doen

Op de doorsneden op de volgende bladzijden zijn de bestaande en nieuwe maaiveldhoogte aangegeven, alsmede de hoogte van de aanwezige en nieuwe funderingen van de bebouwing.

Ter plaatse van de zone met een lage archeologische verwachting door verstoringen is naar het oordeel van Transect geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (gemeente Altena).

Conclusie
In verband met de beoogde ontwikkeling op Kerkstraat 6-10 is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

4.8 Cultuurhistorie

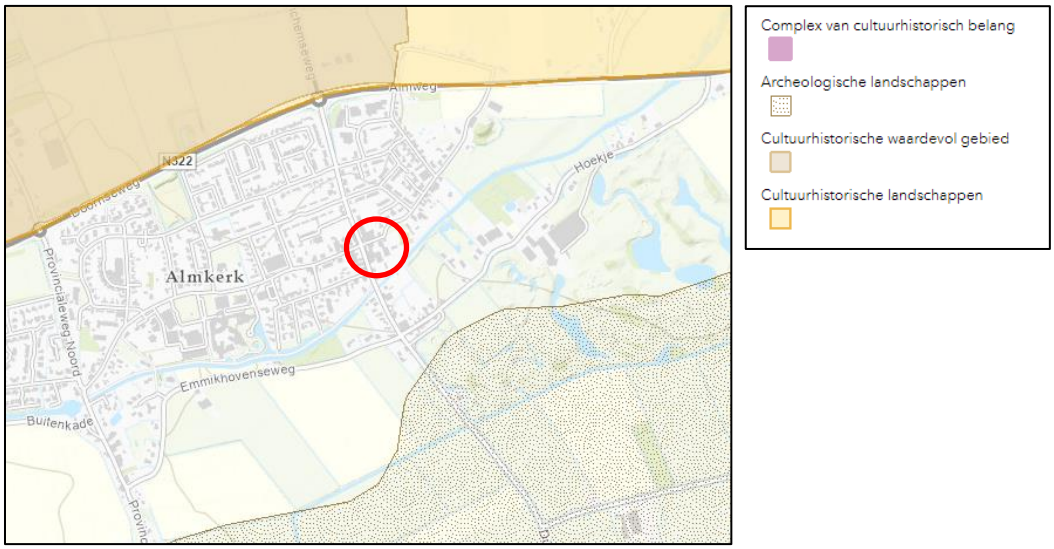
Inleiding
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

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

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

Relatie tot plangebied

Er is ook een cultuurhistorische beleidsadvieskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart. Op deze beleidskaart is aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen. Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Op voorgaande afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie weergegeven.

De locatie aan de Kerkstraat ligt in historisch kern van Almkerk. Beleidsuitgangspunt is daar om de bestaande zo veel als mogelijk te behouden door planinpassing en - aanpassing. Hiervan is in voorliggende situatie sprake. In de bestaande gebouwen wordt nieuwe functies (wonen) geprojecteerd. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing zorgvuldig ingepast.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart zijn de Kerkstraat en de Brugdam aangeduid als waardevol lijnelement. Beleidsuitgangspunt is hierbij bij ontwikkeling deze structuren gebruik worden als “kapstok”. De beoogde ontwikkeling aan Kerkstraat 6-10 sluit bij dit uitgangspunt aan. De bebouwing langs de Kerkstraat en Brugdam wordt gerespecteerd en de toegangsweg van het nieuwe bebouwingscluster wordt ontsloten op de Kerklaan, op dezelfde wijze als de locatie nu ontsloten wordt.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Als gevolg van deze woningbouwontwikkeling zal op basis van de CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ een verkeersgeneratie ontstaan van 107 verkeersbewegingen, gebaseerd op het type woning en de ligging in de rest bebouwde kom van weinig stedelijke gemeente Altena (zie navolgende tabel). De bestaande infrastructuur ter plaatse wordt toereikend geacht om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Kerkstraat door middel van een aan te leggen inrit.

Type woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	3	8,6	25,8
Appartementen midden	2	4,5	9
Appartementen, goedkoop	16	4,5	72
		Totaal	106,8

Voorgenomen ontwikkeling leidt naast verkeersgeneratie tot een parkeerbehoefte. Op basis van de Nota parkeernormen Altena is onderstaande berekening gemaakt van de parkeerbehoefte.

Aantal woningen	Type woning	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
16 appartementen showroom + bakkerij	Appartement, goedkoop	1,5 parkeerplaatsen	24 parkeerplaatsen
2 appartementen bovenste verdieping showroom	Appartement, midden	2 parkeerplaatsen	4 parkeerplaatsen
3 vrijstaande woningen	Huis, vrijstaand	2,5 parkeerplaatsen	7,5 parkeerplaatsen
			35,5 parkeerplaatsen

Voorliggend plan leidt op basis van deze parkeernormen tot een parkeerbehoefte van afgerond 36 parkeerplaatsen. Hierin wordt op eigen terrein voorzien.

Opgemerkt wordt dat de toegestane functies op basis van het bestemmingsplan reeds een parkeerdruk genereren. Als gevolg van de geplande functieverandering zal deze parkeerdruk verdwijnen.

4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nieuw te realiseren bedrijven en voorzieningen. Er dient namelijk aangetoond te worden dat ter plaatse van nieuwe milieugevoelige functies sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG. Hierin zijn voor verschillende bedrijven milieucategorieën en bijhorende richtafstanden opgenomen. Waar het veehouderij betreft vormt de Wet geurhinder en veehouderij het uitgangspunt.

Relatie tot het plangebied

In de omgeving van de projectlocatielocatie liggen diverse mogelijk milieuhinderlijke bedrijven en voorzieningen. Deze worden navolgend beschouwd.

- *Kerkstraat 4*
  Deze locatie is bestemd als 'Gemengd'. Op deze locatie is bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. Gezien de centrale ligging binnen Almkerk en de functiemenging in de directe omgeving kan worden gesteld dat sprake is van een gemengd gebied. Derhalve mag de maximaal aan te houden richtafstand worden verlaagd tot 10 meter. De te realiseren vrijstaande woningen en de appartementen ter plaatse van de voormalige garage voldoen aan deze richtafstand. De beoogde appartementen ter plaatse van de huidige showroom voldoen niet aan deze richtafstand. Deze situatie wordt daarom nader beschouwd.

  Het pand aan de Kerkstraat 4 kent de functieaanduiding horeca. Hiervoor is geluid het maatgevende milieuaspect. Het gemengde pand grenst in de huidige situatie aan weerzijden direct aan woningen. Hier moet door het bedrijf reeds rekening mee worden gehouden. Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling neemt de afstand tot milieugevoelige functies dan ook niet af.

  Omdat het bedrijf in het westen, oosten en zuiden direct aan omliggende gebouwen grenst, zal eventuele geluidoverlast worden geproduceerd aan de voorzijde (straatzijde) van het pand. Deze zijde ligt op meer dan 10 meter afstand van de dichtstbij gelegen woning uit voorliggend plan. De gemengde bestemming aan Kerkstraat 4 vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

- *Tankstation Kerkstraat 6*
  Op de locatie Kerkstraat 6 bevindt zich een onbemand tankstation. In het kader van de ontwikkeling en de beoordeling van de milieuzonering wordt ervan uitgegaan dat dit tankstation in bedrijf blijft.

  Voor het oprichten van dit tankstation is op 8 oktober 2020 een omgevingsvergunning verleend. In deze vergunning zijn onder andere de aspecten geluid en externe veiligheid behandeld.

  Uit het akoestische onderzoek d.d. 10 april 2020 van Target Advies blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie in de dagperiode voldaan kan worden aan de richtwaarde van 50 dB(A). Ook wordt voldaan aan de maximale geluidsniveaus van 70 dB(A).

  In het kader van de milieuvergunning is nader onderzoek gedaan naar de risico's van een plasbrand bij het tankstation. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de Notitie Plasbrandeffecten van Xtenstief Projectmanagement. Uit deze notitie blijkt dat tet vrijkomen en in brand geraken van de maximale afleverhoeveelheid benzine die kan worden afgeleverd, resulterend in een brand met een oppervlakte van 1 m2. Dit zal daarom niet leiden tot brandoverslag naar de dichtstbijzijnde bebouwing op ca. 8,5 meter van de dichtstbijzijnde afleverzuil.

  De bestaande woning op Kerkstraat 8 bevindt zich op kortere afstand van het tankstation dan de beoogde nieuwe woningen. Dit betekent dat deze nieuwe woningen geen (extra) belemmeringen

geven voor de exploitatie van het tankstation. Tevens kan worden gesteld dat de exploitatie van het tankstation het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen niet beïnvloedt.

- *Kerkstraat 1-3*
  Aan de overzijde van de Kerkstraat, op nummer 1-3, bevindt zich een gemengde bestemming alwaar bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Zoals reeds aangehaald geldt hiervoor gezien de ligging in 'gemengd gebied' een maximale richtafstand van 10 meter. Hier wordt voor alle woningen in voorliggend plan voldaan.

- *Kerkstraat 14*
  Aan de Kerkstraat 14 bevindt zich een maatschappelijke bestemming. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca toegestaan. Hiervoor geldt maximaal milieucategorie 2 en bijhorende maximale richtafstand van 30 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied mag deze afstand worden verlaagd tot 10 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Derhalve wordt de situatie nader beschouwd.

  Op deze locatie bevindt zich een kerk. Hiervoor geldt op basis van de VNG publicatie een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Met een afstand van 25 meter tussen de dichtstbijzijnde woning en de kerk wordt aan deze afstand ruim voldaan.

- *Brugdam 5*
  Op de locatie Brugdam 5 bevindt zich een horecabestemming. Hier is maximaal 'middelzware horeca' toegestaan. Dit betreft onder andere bars, bierhuizen, cafés, pubs, biljartcentra en caférestaurants. Hiervoor geldt maximaal milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Hieraan wordt met meer dan 50 meter ruim voldaan.

Conclusie
Concluderend vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de geplande ontwikkeling aan Kerkstraat 10-16 te Almkerk.

4.11 Kabels en leidingen
Op de projectlocatie of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

4.12 Brandveiligheid
De woningen zijn vanuit verschillende richtingen benaderbaar voor hulpdiensten. Verder zullen de te realiseren woningen voldoen aan de brandveiligheidseisen conform het Bouwbesluit. De toetsing daarvan vindt plaats in het kader van de later in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning.

Brandveiligheidseisen Brandweercluster Land van Heusden en Altena

1. 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:
a. 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;
b. 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
c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
d. alleen bochten hebben met een straal c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's;

2. 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 60m^3 per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

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^3 per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

Let op: zoals ook voor de bereikbaarheid, betreffen dit eveneens de uitgangspunten waar een ruimtelijk plan in de basis aan moet voldoen. Het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om hier gemotiveerd van af te wijken bij bijvoorbeeld gebouwen met een lage vuurbelasting of gebouwen waar geen mensen verblijven. Al deze situaties dienen apart beoordeeld te worden en er zal door de brandweer een oordeel/adviesgegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweerzorgnorm
Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialismespreidinsplan 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.

Brandveiligheid in relatie tot het plangebied

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg

De Brandweer heeft de mogelijkheid de nieuwe woningen binnen een afstand van 40 meter vanaf de openbare weg te benaderen. De Vijfmorgen en de Enghweg zijn in geval van calamiteiten te gebruiken. Er is voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig, aangezien de breedte van deze wegen meer dan 4 meter bedraagt en de lengte meer dan 10 meter.

2. Bluswatervoorziening

In het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure zal het plan worden voorgelegd aan de brandweer. Door de brandweer zal een oordeel/advies gegeven worden of de aanwezige bluswatervoorzieningen toereikend zijn.

3. Brandweerzorgnorm

In het Dekkings- en Spreidingsplan 2015-2019 zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een nieuwe woonfunctie zoals gepland is in het plangebied, geldt een maximale opkomsttijd van 12 minuten. Ook de opkomsttijd voor het plangebied zal door de brandweer in het kader van de reguliere bestemmingsplanprocedure worden getoetst.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning dient de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te worden gewaarborgd. Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt op verzoek van en gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met omwonenden van de locatie Kerkstraat 6-10. Dit betreft de omwonenden van Burgstraat 1, 2, 3, 4, 6, Kerkstraat en 4, 6, 8 en 10. Uit het overleg is gebleken dat de omwonenden blij zijn dat de garage en werkplaats verdwijnen. Tegen de beoogde ontwikkeling bestaan geen bezwaren. Wel is naar aanleiding van een aantal opmerkingen van omwonenden het plan op een aantal onderdelen aangepast.

Vooroverleg

Provincie Noord-Brabant

In beginsel staat de provincie positief tegenover de ontwikkeling van woningen in het bestaand stedelijk gebied. Daarbij past de ontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken en sluit het aanbod aan op de lokale behoefte naar appartementen en middel dure huurwoningen. Echter de provincie wijst nog op het volgende:

- *Behoud en herstel van watersystemen*
  De ontwikkeling is gelegen in een zone waar behoud en herstel van watersystemen is opgenomen. Daarbij moet rekening gehouden worden van een zone van 25meter waarin mogelijke ontwikkelingen kunnen landen die zorgen voor het behoud en of herstel van het watersysteem. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de zone voor Behoud en herstel van watersystemen een breedte van 20 meter heeft vanaf de insteek van de Alm. De afstand van de te bouwen woningen tot de insteek van de Alm bedraagt minimaal 15 meter. Met de bouw van de woningen wordt dus 5 meter van de zone afgesnoept. Bovendien wordt de gehele zone tussen de woningen en de Alm opgehoogd.

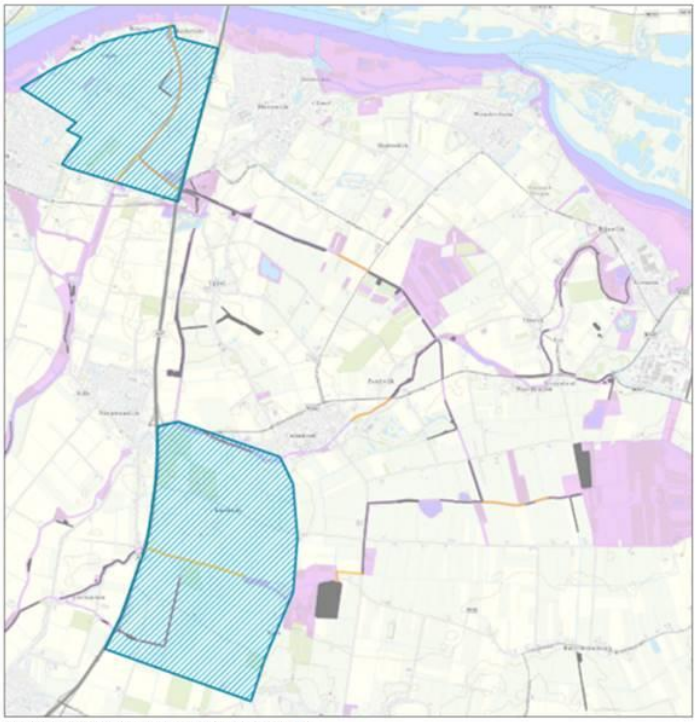
  In overleg met het waterschap is gekeken naar de wateropgave van de Alm. Daarbij is gekeken naar de ambities van het waterschap omtrent het aanleggen van natuurvriendelijke oevers (NVO's) in Altena. Er is naar voren gekomen dat er nog 6 km aan NVO's aangelegd moeten worden. In samenwerking met de gemeente Altena is geconstateerd dat dit echter niet op de locatie is van de huidige ontwikkeling.

  Wat betreft de aanduiding herstel en behoud van watersystemen zorgt deze ontwikkeling daarom niet voor een belemmering hiervan. Een onderbouwing hiervan ontbreekt in de toelichting. Verzocht wordt om het bovenstaande op te nemen in de onderbouwing.

- *Werking ecologische verbindingszone*
  Naast het behoud en herstel van watersystemen heeft de zone ook een functie als ecologische verbindingszone. Daarbij moet de zone als een goed werkende EVZ kunnen functioneren. Om hieraan te voldoen is het van belang dat er een verbod op afscherming van de EVZ komt in de juridische regels. Daarnaast mogen er geen bouwwerken, gebouwen of/of bestrating in de EVZ geplaatst worden. Ook mag de EVZ niet gebruikt worden als buitenruimte bij de woningen. Verzocht wordt om deze voorwaarden op te nemen in de toelichting en in de regels om daarmee het functioneren van de EVZ te verzekeren.

Reactie: De onderbouwing wordt op de gevraagde onderdelen aangepast. Ten aanzien van de genoemde voorwaarden voor de EVZ wordt opgemerkt dat de locatie Kerkstraat 6-10 volgens de Interim-Omgevingsverordening niet binnen de EVZ ligt. Daarom is het niet noodzakelijk om voorwaarden te stellen voor het gebruik van de buitenruimte. Wel zullen voorwaarden in de omgevingsvergunning worden gesteld aan het plaatsen van afrasteringen en dergelijk tussen de woning en de Alm.

Waterschap Rivierenland
Haat hier om een RO-procedure waarbij binnen een deel van de zone om de EVZ woningen worden gebouwd. (ca 5 meter). Voor wat betreft het aanleg van Natuur Vriendelijke Oevers (NVO) in Altena heeft het waterschap de ambitie om nog 6 km NVO aan te leggen in het Land van Heusden en Altena. Dit doet het waterschap samen met de gemeente. De zoekgebieden die daarvoor worden gebruikt zijn aangegeven in het oranje op onderstaande afbeelding. De Kerkstraat 6-10, Almkerk valt buiten deze scope.



Figuur 2.4 Zoekgebied EVZ Land van Heusden en Altena
(=met oranje weergegeven watergangen, totaal circa 7 km)

Reactie: De gemeente Altena gaat hier zelf geen inrichtingsmaatregelen treffen. Wel is het zo dat de gemeente voorwaarden meegeeft aan de initiatiefnemer ten aanzien van het ecologisch functioneren van de EVZ. Denk hierbij aan een verbod op het plaatsen van afrastering. De gemeente hebben, met inachtneming van de voorschriften, geen bezwaar tegen de ontwikkeling in relatie tot de EVZ.

5.3 Verklaring van geen bedenkingen

De bouw van de beoogde woningen is volgens het geldende bestemmingplan niet toegestaan. Om deze reden dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan om te komen tot een omgevingsvergunning voor de woningen. Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo kan een dergelijke omgevingsvergunning worden verleend. In dat verband is op grond in beginsel een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Op 8 januari 2019 heeft de gemeenteraad van Altena vastgesteld de Lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Eén van de gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, betreft het bouwen van 3 woningen binnen de bebouwde kom waarvoor geen ruimtelijk kader is vastgesteld. De voorliggende aanvraag betreft de bouw van 3 woningen in de bebouwde kom van Almkerk. Derhalve is geen verklaring van geen bedenkingen nodig**.**