

Toelichting bestemmingsplan

'Eethen en Dussen: diverse locaties'
NL.IMRO.1959.AltBP094EetDus-VG01

1



Bestemmingsplan

'Kern: Eethen en Dussen: diverse locaties'

in opdracht van

Particulier initiatief

betreffende locatie

De Korten Bruggert 39 te Eethen en diverse locaties te Dussen, gemeente Altena

documentkenmerk

2001/148/JOW-01 - toelichting

versie

Vastgesteld

vestiging

Breda

datum

29 oktober 2024

opgesteld door:

ing. J.A. Welmers
Projectleider RO

gecontroleerd door:

ing. F.C.A. van den Borne
Projectleider RO

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

Tritium Advies B.V.

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
Inhoudsopgave	1
Hoofdstuk 1. Inleiding.....	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer.....	10
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving.....	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.....	18
Hoofdstuk 3. Beleidskader	31
3.1 Rijksbeleid	31
3.2 Provinciaal beleid	37
3.4 Gemeentelijk beleid	45
Hoofdstuk 4. Relevante planologische aspecten.....	48
4.1 Bodem	48
4.2 Geluid	52
4.3 Flora en fauna	56
4.4 Water.....	60
4.5 Cultuurhistorie.....	66
4.6 Archeologie	72
4.7 Externe veiligheid	74
4.8 Stikstofdepositie	81
4.9 Bedrijven en milieuzonering	87
4.10 Geur.....	89
4.11 Kabels en leidingen	90
4.12 Parkeren en verkeer	90
4.13 M.e.r.-beoordeling	91
4.14 Ontploffbare oorlogsresten.....	92
4.15 Luchtkwaliteit.....	93
Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving	94
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	97
6.1 Economische uitvoerbaarheid	97
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	97

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer voor de bedrijfsverplaatsing, uitbreiding maar vooral de concentratie van zijn bestaande autobedrijf naar en op een nieuwe locatie aan de Korten Bruggert 39 te Eethen.

Aan De Korten Bruggert te Eethen is een voormalig tuincentrum gelegen welke al enkele jaren niet meer in gebruik is en in verval dreigt te raken. Het pand en perceel voldoen op hoofdlijnen aan de gestelde wensen van de initiatiefnemer, echter staat de bestemming het bedrijf op deze locatie niet toe. Bovendien is een deel van het perceel, dat in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering is beoogd in te zetten ten behoeve van het bedrijf, vanuit provinciaal perspectief in het buitengebied gelegen. Daarnaast beoogt de initiatiefnemer behalve de bestaande bebouwing te handhaven, ook nog gedeeltelijk uit te breiden.

Roubos Auto's is een echt regionaal gebonden bedrijf. Het bedrijf bestaat sinds 1998 en is sindsdien altijd gevestigd geweest in Dussen. Het bedrijf heeft overwegend klanten uit de regio. Bovendien zijn er bij het bedrijf 13 werknemers in dienst die vrijwel allemaal uit de directe omgeving komen. De meeste werknemers komen uit Dussen en direct omliggende dorpen Hank, Meeuwen, Babyloniënbroek, Eethen en Genderen. Dat het bedrijf derhalve gevestigd wil blijven in de regio is daarmee voor de hand liggend.

De bedrijfsactiviteiten van het autobedrijf op de bestaande vestigingen – aan De Sluis 1, Muilkerk 8, Binnen 24a, Dorpsstraat 49a en Oude Kerkstraat 19 (allen te Dussen) - zullen door initiatiefnemer beëindigd worden. De bestemming van de locaties aan de Muilkerk 8, Dorpsstraat 49a en Oude Kerkstraat 19 (allen te Dussen) zal omgezet worden van een bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen.

Het autobedrijf wordt gevestigd op 1 centraal gelegen en duurzaam ontwikkelde locatie in de regio en kan daardoor de uitoefening van het bedrijf ook op langere termijn zeker stellen. Met het opheffen van de bestaande bedrijfslocaties - op de verspreid liggende percelen - wordt een flinke kwaliteitsimpuls bereikt en draagt het plan direct bij aan de leefbaarheid in de kern van Dussen. Dit vertaalt zich eveneens naar een kwaliteitsimpuls en groenere woonomgeving door een afname van het verhard oppervlak en toevoegen van (al dan niet noodzakelijke) kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook biedt dit kansen voor nieuwe initiatieven aangrenzend aan de diverse deellocaties.

Proces tot nu toe

De initiatiefnemer heeft in de locatie aan de Korten Bruggert 39 te Eethen een geschikte locatie gevonden voor de vestiging van zijn autobedrijf. Het pand en perceel voldoen aan de gestelde wensen van de initiatiefnemer.

Om het bedrijf op deze locatie te vestigen is de initiatiefnemer in overleg getreden met de gemeente Altena. Het belang van een integrale ontwikkeling is daarbij nadrukkelijk door de gemeente aangegeven. In dat kader is eerder namens initiatiefnemer op 13 februari 2020 een eerste verzoek voor het initiatiefplan (principeverzoek) aan de gemeente overhandigd waarin de bedoeling zijn weergegeven en waarin het plan is uiteengezet.

Naar aanleiding van het ingediende plan is er over en weer (tussen de initiatiefnemer en de gemeente) veelvuldig contact geweest waarbij er door de initiatiefnemer op verschillende vlakken aanvullingen zijn gedaan op het eerder ingediende verzoek. De gemeente heeft op haar beurt het plan ambtelijk voorbesproken met de provincie Noord-Brabant. Mede op verzoek van de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente het plan eveneens besproken in het regionaal overleg in het kader van de regionale afstemming ten aanzien van bedrijfslocaties.

Ook is er overleg geweest tussen de gemeente en de initiatiefnemers ten aanzien van de inrichting (op hoofdlijnen) van de achter te laten locaties, waarbij (op hoofdlijnen) er dezelfde bedoeling voor deze locaties 'op tafel liggen'. Rekening houdend met bovenstaande is op 16 maart 2021 het principeverzoek aangevuld en ingediend bij de gemeente Altena.

Principebesluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena heeft per brief van 9 april 2021 aangegeven - onder het stellen van een aantal voorwaarden - in te kunnen stemmen met het opstarten van de procedure tot de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de diverse locaties zoals hieronder aangegeven.

Het perspectief

Inmiddels is er vanuit Dussen een CPO-collectief aangesloten bij het plan, 'Het perspectief'. Het betreft een CPO collectief van ouderen die beoogt één van de achter te laten locaties (aan de Dorpsstraat) in Dussen voor een deel in gebruik te nemen. 'Het Perspectief' beoogt ouderen uit de regio bij elkaar te laten wonen (zelfstandig) waarbij behalve ruimte is voor individuele woningen, met name ook saamhorigheid een rol speelt. Kernwoorden zijn daarbij: privacy, gemeenschapszin, gemeenschappelijke voorzieningen, milieuvriendelijkheid en duurzaamheid. Het plan houdt expliciet rekening met dit collectief door een deel van deze planontwikkeling daarvoor te reserveren. Er is met het plan expliciet op het collectief ingespeeld qua opzet en er wordt in dit bestemmingsplan ruimte geboden voor planuitwerking van het collectief.

Voorontwerp bestemmingsplan

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn enkele reacties ingediend (inspraak & vooroverleg). Dit is mede aanleiding voor een verder verfijning van het planvoornemen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft een verfijning en aanvulling ten aanzien van (met name de kwaliteitsverbetering van het landschap) voor de locatie aan De Korten Bruggert plaatsgevonden. Daarnaast is het plan aan de Dorpsstraat verder uitgewerkt en tevens als zodanig bestemd (minder globaal). Op beide locaties is de opzet van het plan nog gelijkend, maar verder verfijnd. De locatie aan de Binnen is niet meer opgenomen in c.q. onderdeel van onderhavig plan. Mede naar aanleiding van een inspraak reactie is deze deellocatie geen onderdeel meer van onderhavig bestemmingsplan. Hoewel nog steeds de ambitie is deze locatie ook te herbestemmen is dit niet meer in onderhavig plan beoogt. Voor dit plandeel is beoogd t.z.t. al dan niet een separate procedure te doorlopen. De separate onderzoeken ter onderbouwing van onderhavig planvoornemen bevatten hier en daar nog wel een verwijzing naar dit plandeel, maar kunnen ten aanzien van deze locatie dus als overcompleteet worden beschouwd.

Ontwerp bestemmingsplan

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee reacties (zienswijzen) ingediend. Deze worden behandeld in hoofdstuk 6.2 van onderhavige toelichting.

1.2 Ligging

Het plangebied bestaat uit onderstaande (deel)locaties. Per locatie zal nadere informatie gegeven te worden zoals ligging perceel, oppervlakte en dergelijke.

De locaties die samen het plangebied vormen zijn:

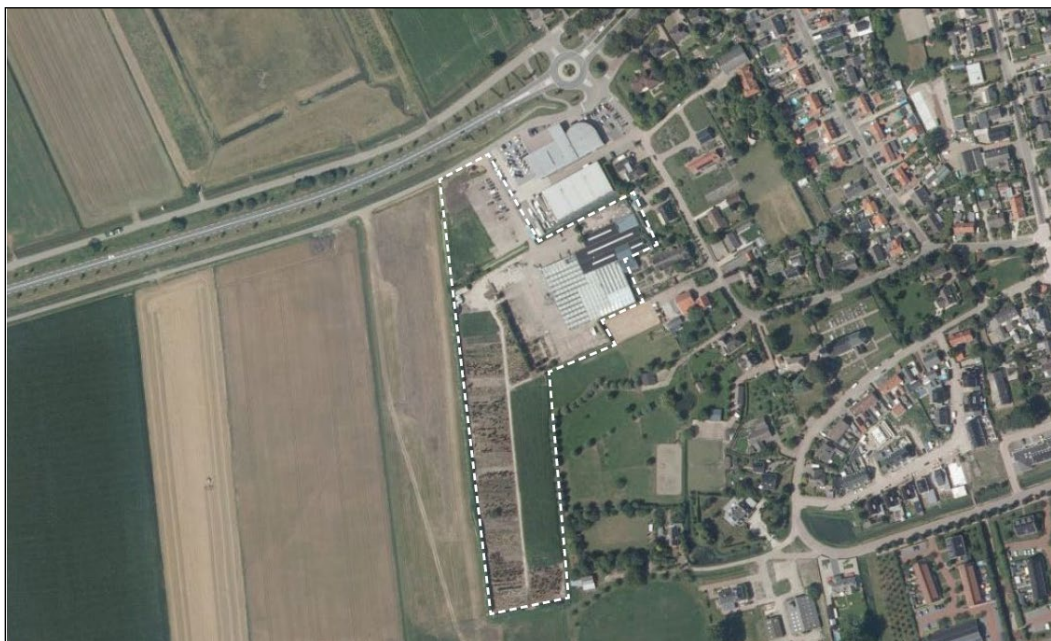
1. De Korten Bruggert 39 te Eethen
2. Muilkerk 8 te Dussen;
3. Dorpsstraat 49a te Dussen;
4. Oude Kerkstraat 19 te Dussen.

De locatie aan de Korten Bruggert 39 te Eethen (1) betreft de beoogde nieuwe bedrijfslocatie voor het autobedrijf. Locaties 2 tot en met 4 vormen samen met de locatie De Sluis 1 en de Binnen 24 te Dussen de bestaande bedrijfslocaties, met De Sluis 1 als bestaande hoofdvesting. Het pand op dit adres betreft een huurpand op een bedrijventerrein en het ligt in de lijn der verwachting dat dit perceel - na het vertrek van het autobedrijf van initiatiefnemer - zijn bedrijfsbestemming zal behouden. Het perceel aan De Sluis 1 zal daarom geen onderdeel uitmaken van het plangebied. Mede naar aanleiding van de inspraakprocedure is de locatie Binnen 24 geen onderdeel meer van dit bestemmingsplan.

De locaties 2 tot en met 4 hebben in de huidige situatie een bedrijfsbestemming. Deze locaties krijgen in het planvoornemen een woonbestemming en derhalve zullen deze percelen hun bedrijfsbestemming verliezen. Deze percelen zijn in eigendom van initiatiefnemer. Alle locaties zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeente Altena. Onderstaande deellocaties vormen samen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan:

1. Locatie de Korten Bruggert 39 Eethen (nieuwe bedrijfslocatie autobedrijf)

De locatie betreft het voormalige tuincentrum 'GroenRijk Branderhorst Eethen' en beslaat de kadastrale percelen bekend als gemeente Aalburg, sectie C, nummers 1588, 1589 en 1419 gedeeltelijk. De totale oppervlakte van de percelen is circa 31.525 m².



Figuur 1.1 Ligging plangebied de Korten Bruggert 39 Eethen (wit omkaderd) bron: google maps

2. Locatie Muilkerk 8 te Dussen

Locatie Muilkerk 8 betreft de kadastrale percelen gemeente Dussen, sectie N, nummers 628, 755, 757 en 982. De totale oppervlakte van de percelen is circa 3.000 m². Het perceel ligt aan de noordzijde van de kern van Dussen en grenst aan het buitengebied. De percelen zijn vrijwel volledig verhard en bebouwd. De percelen bevatten een bedrijfswoning. Tevens is er een bedrijfswoning aanwezig.



Figuur 1.2 Ligging plangebied Muilkerk 8 Dussen (rood omcirkeld) - bron: google maps

3. Locatie Dorpsstraat 49a te Dussen

De deellocatie aan/nabij de Dorpsstraat 49a betreft het kadastrale percelen gemeente Dussen, sectie N, nummer 875 (het bedrijfsperceel met bouwvlak) aangevuld met de percelen sectie N, nummers 724 en 1028 alsmede sectie S nummer 1500 die respectievelijk ten westen en ten zuiden van het huidige bedrijfsperceel zijn gelegen. Deze locatie ligt aan de zuidwestelijke zijde van de kern van Dussen en ligt min of meer achter de lintbebouwing van de Dorpsstraat. Het bedrijfsperceel (N 875) is vrijwel volledig verhard en bebouwd. Het kadastrale perceel N 724

betreft een verhard terrein. Het kadastrale perceel N 1028 betreft een perceel met de bestemming 'Bos' en is net als perceel S 1500 feitelijk ingericht als grasland c.q. braakliggend.

De oppervlakte van het bedrijfsperceel N 875 bedraagt 3.830 m², perceel N 724 heeft een omvang van 945 m², perceel N 1028 (het bosperceel) heeft een omvang van 6.840 m² en het perceel S 1500 heeft een omvang van 10.245 m², in totaal derhalve circa 21.860 m².



Figuur 1.3 Ligging plangebied Dorpsstraat 49a Dussen (rood omlijnd) – bron: google maps)

4. Locatie Oude Kerkstraat 19 te Dussen

Locatie Oude Kerkstraat 19 betreft de kadastrale percelen gemeente Dussen, sectie T, nummers 374, 883 en 884. Het perceel ligt ten oosten van Dussen, in het buitengebied, nabij de Bergsche Maas. De percelen zijn vrijwel volledig verhard en bebouwd.

Het noordelijkste perceel heeft een bedrijfsbestemming en heeft een oppervlakte van 860 m². De zuidelijk gelegen percelen hebben de bestemming 'Wonen' en hebben een oppervlakte van ca. 920 m². De totaaloppervlakte van dit deel van het plangebied bedraagt derhalve circa 1.780 m².



Figuur 1.4 Ligging plangebied (locatie rood omcirkeld) - bron: google maps

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied wordt – zoals eerder aangegeven – gevormd door meerdere locaties in en rond de kernen Dussen en Eethen. De Korten Bruggert 39 te Eethen is de beoogde nieuwe (en enige) bedrijfslocatie. Het plangebied wordt verder gevormd door de bestaande bedrijfslocaties aan Muilkerk 8, Dorpsstraat 49a en Oude Kerkstraat 19 (allen gelegen te Dussen), voor deze locaties is een transformatie naar een woonfunctie beoogd.

Voor alle deellocaties geldt dat de beoogde plannen niet passen binnen de vigerend bestemmingsplannen. Hieronder wordt per locatie aangegeven welk bestemmingsplan van toepassing is (vigerend is).

De Korten Bruggert 39 Eethen

Het plangebied is gelegen in verschillende bestemmingsplannen. Op 4 oktober 2016 is het bestemmingsplan 'C. Branderhorststraat 13' voor het overgrote deel van de locatie vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Detailhandel' met als specifieke aanduiding 'tuincentrum'. Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing.

Voor het westelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Eethen', vastgesteld op 15 mei 2013. De gronden ter plaatse van de beoogde bedrijfsbebouwing zijn hier bestemd als 'Agrarisch'.

Daarnaast is het gehele plangebied gelegen binnen het paraplubestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen', door de raad van de gemeente vastgesteld op 31 oktober 2017.

Enkele delen van het plangebied zijn gelegen binnen enkele dubbelbestemmingen en aanduidingen die toezien op bescherming van het welstandsbeleid en archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast ligt het plangebied in de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – explosieven'. Uitoefening van het (auto)bedrijf, zoals beoogd, is binnen de genoemde bestemmingsplannen niet toegestaan.



Figuur 1.5 uitsnede bestemmingsplan, plangebied (deellocatie) rood omlijnd

Muilkerk 8 Dussen

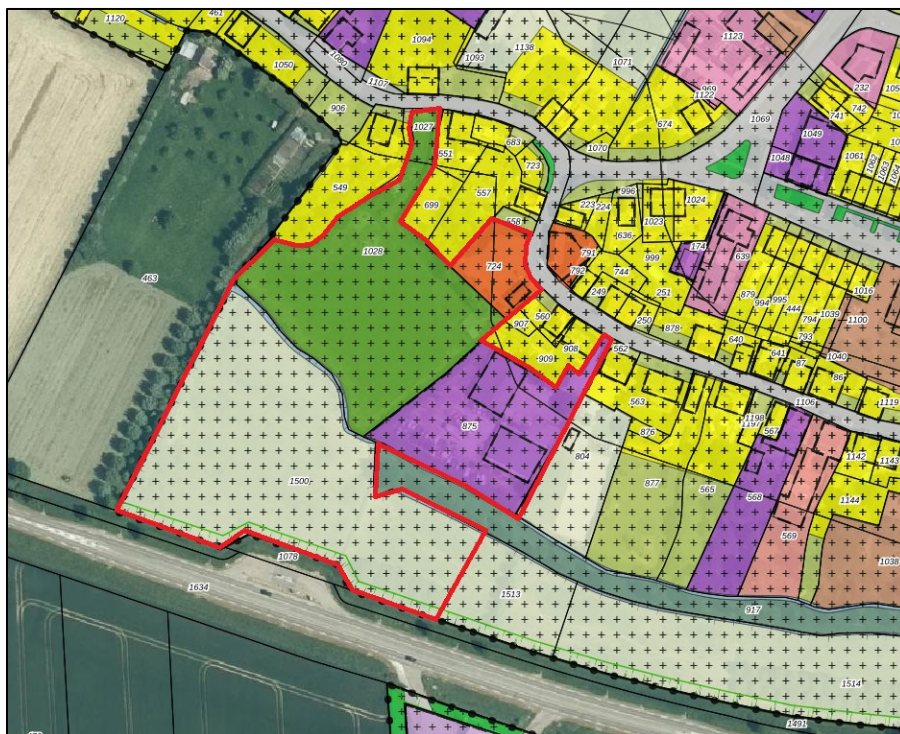
De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Dussen', vastgesteld op 10 juni 2013. In dit bestemmingsplan zijn de percelen bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen.



Figuur 1.6 uitsnede bestemmingsplan, plangebied (deellocatie) rood omlijnd

Dorpsstraat 49a Dussen

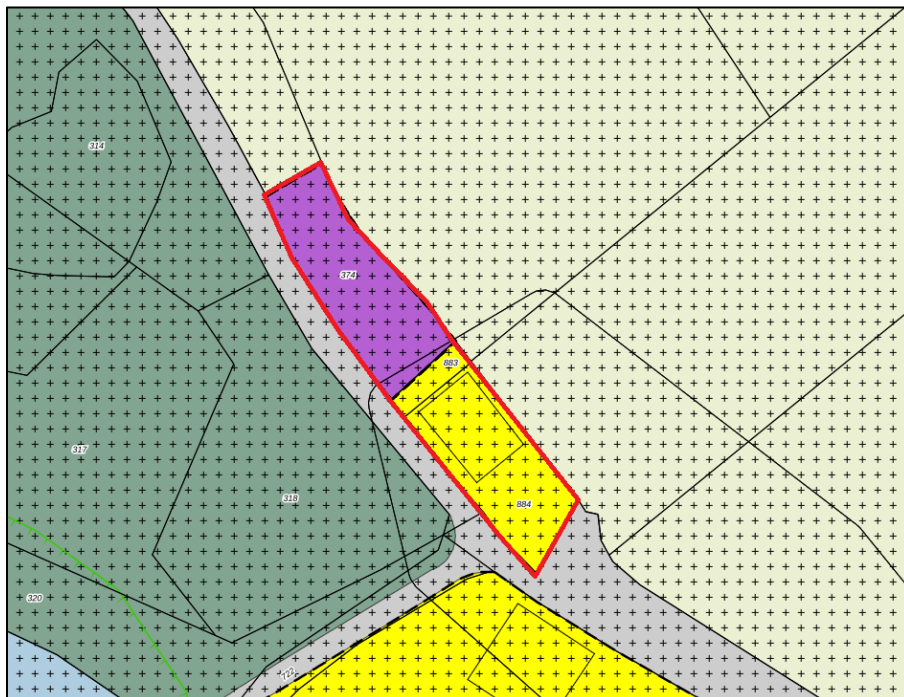
Deze locatie, bestaande uit meerdere kadastrale percelen N 875, N 1028, S 1500 en is eveneens gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Dussen', vastgesteld op 10 juni 2013. In dit bestemmingsplan is het eerst genoemd perceel bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bedrijfsbebouwing. De overige percelen hebben de bestemmingen 'Bos', 'Horeca' en 'Agrarisch'. De percelen hebben voor een kleine deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en voor het overgrote deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast is voor het deel (grootweg gelegen langs de dijk) de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen.



Figuur 1.7 uitsnede bestemmingsplan, plangebied (deellocatie) rood omlijnd

Oude Kerkstraat 19

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 16 november 2016. In dit bestemmingsplan zijn de percelen bestemd als 'Bedrijf' en voor een deel voor 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bedrijfsbebouwing waarbinnen 202 m² bedrijfsbebouwing is toegestaan. Een bedrijfswoning is uitgesloten, evenals opslag. Ter plaatse van de bestaande woning is eveneens een bouwvlak opgenomen.



Figuur 1.8 uitsnede bestemmingsplan, plangebied (deellocatie) rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie per deellocatie beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders aan bod. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de relevante planologische aspecten ten aanzien van het milieu, flora en fauna, cultuurhistorie, verkeren en parkeren, waterhuishouding en archeologie. In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

Momenteel is Roubos auto's gevestigd op meerdere bedrijfslocaties in en rondom Dussen. Dit levert een zeer inefficiënte bedrijfsvoering op en een versnipperd beeld dat verder de kwaliteit van het gebied niet ten goede komt.

De bestaande hoofdvestiging is gelegen aan op De Sluis 1 in Dussen. Op deze locatie vinden met name (onderhouds)werkzaamheden plaats. Deze locatie zal in het nieuwe plan geen onderdeel meer uitmaken van het plangebied daar het pand op deze locatie door initiatiefnemer gehuurd werd en de bedrijfsactiviteiten door een nieuwe huurder c.q. de eigenaar van dit pand zullen worden voortgezet. De bestemming blijft daarmee gelijk.

De overige bedrijfslocaties, verspreid in Dussen, worden met name gebruikt ten behoeve van de 'opslag' van auto's. Het bedrijf kenmerkt zich door het hebben van een grote voorraad auto's en een grote omloopsnelheid. Haast onnodig om te zeggen is dit zeer inefficiënt aangezien er meermaals per dag met (potentiële) klanten en auto's tussen de diverse vestigingen afgereisd moet worden.

Daarnaast is het bedrijf de afgelopen jaren gegroeid wat mede tot de verspreide bedrijfslocaties in de kern Dussen heeft geleid. Met de verplaatsing van alle bedrijfsactiviteiten naar De Korten Bruggert 39 te Eethen kan het bedrijf veel efficiënter en doelmatiger werken. Zo zijn zullen er geen onnodige verkeersbewegingen meer plaatsvinden tussen de verschillende vestigingen en worden de werkzaamheden geconcentreerd uitgevoerd op 1 locatie.

Daarnaast wordt ook de ruimte, mede door de omvang, efficiënter benut en kan daarmee worden voorzien in de voorziene groei. Doordat de totale beoogde bedrijfsomvang aan De Korten Bruggert enigszins groter is dan het totaal aan bedrijfsoppervlakte van de nu verspreid liggende bedrijfslocaties kan ook in de toekomst een duurzame voortzetting van het bedrijf zeker worden gesteld. De gevraagde en benodigde omvang sluit daarmee aan op het eindbeeld (maximale groei) van het bedrijf

Zoals op onderstaande luchtfoto is te zien liggen de bestaande bedrijfslocaties verspreid rondom de huidige hoofdvestiging, overwegend aan de randen van de kern van Dussen. Op de luchtfoto zijn aangeduid met een:

- R. Roubos auto's, huidige hoofdvestiging, De Sluis 1 (maakt geen onderdeel uit van beoogd plangebied)
- 1. Locatie Muilkerk 8
- 2. Locatie Dorpsstraat 49a
- 3. Locatie Oude Kerkstraat 19



Figuur 2.1 Detailluchtfoto bestaande bedrijfslocaties Dussen (bron Google Maps)



Figuur 2.2 Detailluchtfoto beoogde nieuwe bedrijfslocatie: de Korten Bruggert 39 Eethen (bron Google Maps)

Het perceel ligt aan de westzijde van de kern van Eethen (gemeente Altena) en is direct bereikbaar vanaf De Korten Bruggert. Het plangebied bevat enkele bedrijfsgebouwen en verhardingen, alsmede een voormalige kwekerij ten behoeve van het voormalige tuincentrum. Percelen en verharding zijn, op een kleine deel dat tijdelijk in gebruik is door het naastgelegen autobedrijf, niet in gebruik.

De overige locaties te Dussen hebben allen een bedrijfsfunctie, met uitzondering van het perceel dat ten westen van het bedrijfsperceel aan de Dorpsstraat 49a is gelegen (betreft bos c.q. agrarisch perceel). In paragraaf 1.1 is meer terug te lezen wat betreft de huidige invulling en de ligging van deze locaties die, samen met de nieuwe bedrijfslocatie aan de Korten Bruggert 39, het plangebied vormen voor dit bestemmingsplan.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer beoogt op de locatie De Korten Bruggert 39 te Eethen zijn verspreid liggende bedrijfslocaties te concentreren. De bedrijfsactiviteiten op de bestaande locaties te Dussen zullen door initiatiefnemer worden beëindigd. Deze locaties zullen in de toekomstige situaties overwegend een woonfunctie en -bestemming krijgen met uitzondering van De Sluis 1. Laatstgenoemde locatie betreft een huurlocatie en de huur van deze locatie zal door initiatiefnemer worden opgezegd en een nieuwe huurder zal naar alle waarschijnlijkheid deze locatie (ook) gaan gebruiken als bedrijfslocatie. In het kader van het beschrijven van de toekomstige (beoogde) ontwikkelingen zal deze locatie daarom buiten beschouwing worden gelaten. Hetzelfde geldt voor de beschrijving van de bestaande en beoogde bestemming van de diverse locaties in het toekomstige plangebied.

Hieronder volgt een beschrijving van de beoogde ontwikkelingen per (deel)locatie.

De Korten Bruggert 39 Eethen

De locatie betreft het voormalige tuincentrum 'GroenRijk Branderhorst Eethen'. Beoogd is op deze locatie het autobedrijf te vestigen. De locatie biedt ten opzichte van de huidige verspreide bedrijfslocaties vele voordelen. De verschillende bedrijfslocaties kunnen op deze locatie worden geconcentreerd. Er is hierbij een veel doelmatigere inrichting mogelijk. De locatie is goed c.q. uitstekend bereikbaar, zowel voor bezoekers van het bedrijf als voor de benodigde bevoorrading. Vrachtauto's hoeven bovendien niet meer door een woonkern (Dussen, noch door Eethen) te rijden. Vanaf de rotonde op de N283 is het perceel via De Korten Bruggert direct te bereiken. Daarnaast biedt deze locatie ook de gewenste en benodigde ruimte om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden, te optimaliseren en toekomstbestendig te maken.

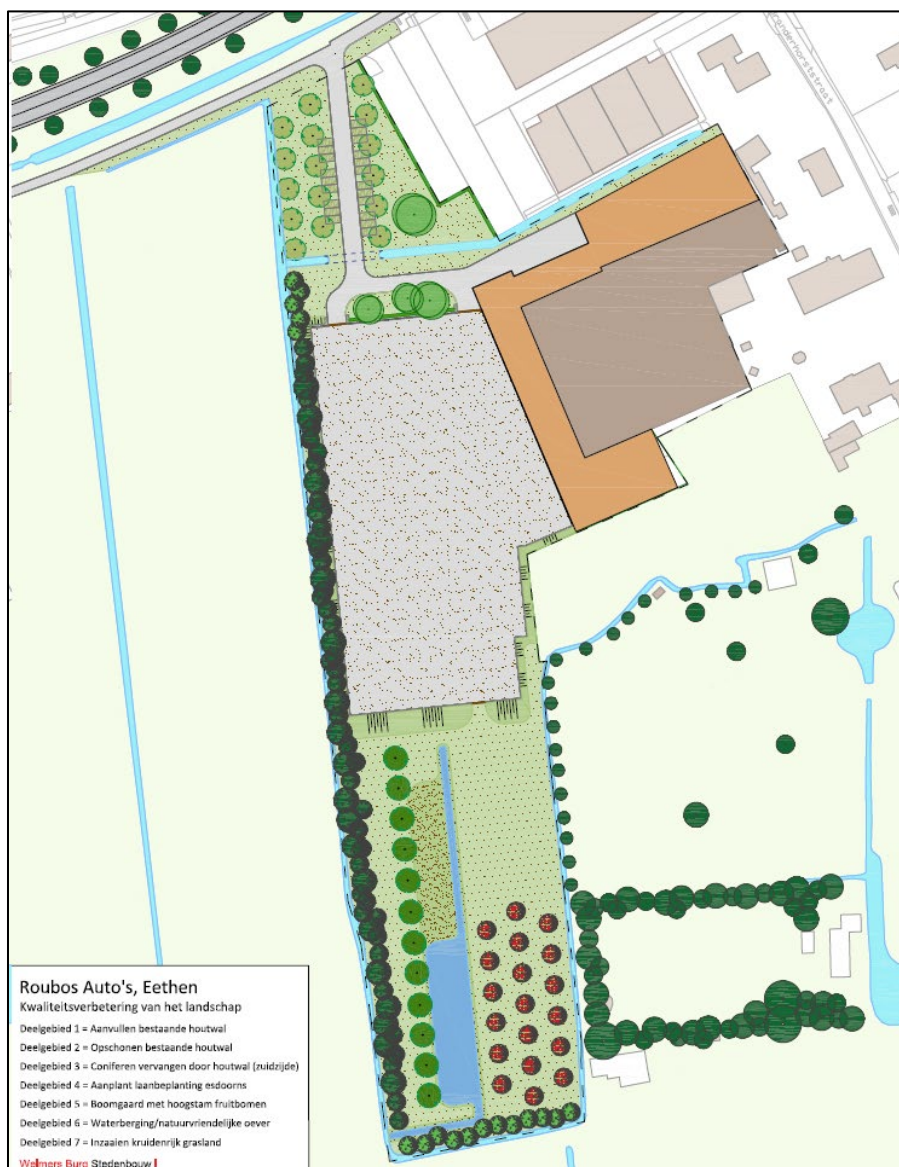
De initiatiefnemer beoogt grotendeels gebruik te maken van de huidige bebouwing op het perceel, in de huidige omvang betreft het bebouwd oppervlak circa 4.100 m². Een klein deel van de bebouwing zal worden gesloopt. Daarnaast zijn er enkele nieuwe gebouwen voorzien. De totale omvang van bedrijfsgebouwen bedraagt daarmee in de gewenste toekomstige situatie circa 5.800 m² bebouwd oppervlak.

Voor het beoogde gebruik zal het buitenterrein worden getransformeerd naar een doelmatige en efficiënte inrichting. Beoogd is een duidelijke toegang te realiseren tot het terrein. Langs deze toegang worden parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Vanaf de toegang vindt vervolgens, begeleid door een groen element een 'splitsing' plaats die bijdraagt aan de functionele opzet van het terrein. Achter het groene element bevindt zich een ruim buitenterrein voor het stallen van

auto's. Het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie daarover 2.3). In dat kader is onder andere beoogd een aarden wal te realiseren van circa 3 meter hoog, rondom het gehele stallings-/buitenterrein die aan de binnenzijde wordt voorzien van een keering. Daarmee staat efficiënt te gebruiken 'binnenruimte' en een groene uitstraling naar buiten waarbij alle gestalde auto's eveneens aan het zicht zijn onttrokken. Achter op het terrein, als onderdeel van de landschappelijke inpassing, is ruimte voor waterberging.

Er is voldoende ruimte voorhanden voor het stallen van auto's ten behoeve van de verkoop en er is voldoende ruimte voor het laden- en lossen op eigen terrein. Vrachtauto's ten behoeve van de aan- en afvoer van de auto's kunnen ongehinderd het terrein benaderen, laden- en lossen, keren/draaien en weer vooruit de openbare weg op rijden. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Naast de entree tot het terrein is beoogd het bestaande (tijdelijke) gebruik van het naastgelegen collega-autobedrijf voort te zetten.

Voor deze locatie heeft Welmers Burg Stedenbouw een locatiestudie ontwikkeld dat als bijlage bij dit plan is toegevoegd.



Figuur 2.3 (Landschappelijk) plan de Korten Bruggert 39 Eethen

Muilkerk 8 Dussen

Voor de locatie aan de Muilkerk 8 wordt de bouw van tweetal nieuwe vrijstaande woningen c.q. bouwkelevs beoogd. De bestaande (bedrijfs)woning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning. De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt.

Voor dit perceel zit de kwaliteitswinst in het feit dat de bedrijfsactiviteiten zullen stoppen. Er zal geen sprake meer zijn van zwaar auto- en vrachtverkeer van en naar de (voormalige) bedrijfslocatie en ook de geluidsoverlast voor omwonenden zal grotendeels wegvallen. Verder zal er sprake zijn van een robuuste landschappelijke inpassing van dit deel van het plangebied door de aanplant van een haag aan de noordzijde van het plan (e.e.a. zoals geborgd in de regels van dit bestemmingsplan) en het vrijhouden van het terrein tussen de woningen aan weerszijden van het plangebied van bijbehorende bouwwerken, waardoor er sprake is van een duidelijke kwaliteitsimpuls van de noordelijke dorpsrand als overgangsgebied van stedelijk naar landelijk. Ook zal het aanzicht van deze locatie sterk verbeterd worden door voornoemde plannen voor deze locatie.



Figuur 2.4 Indicatieve planopzet Muilkerk 8

Dorpsstraat 49a Dussen

De locatie Dorpsstraat 49a te Dussen is gelegen aan de zuidwestelijke rand van de kern Dussen, aan de achterzijde van lintbebouwing aan de Dorpsstraat en ten noorden van de Provinciale weg. De locatie is direct toegankelijk vanaf de Dorpsstraat. De bedrijfslocatie is nagenoeg geheel bebouwd en verhard. De gronden ten westen en ten zuiden van het autobedrijf maken ook onderdeel uit van de planlocatie.

Voor de invulling van de locatie aan de Dorpsstraat wordt gestreefd naar een ruimtelijke opzet die afstand houdt tot het dijklint en veel ruimte biedt voor landschap rondom. Op de ten opzichte van de dijk lager gelegen locatie is ruimte voor circa 28 woningen in een landschappelijke context. Vanwege de kleinschaligheid van het dijklint dient de bebouwing bescheiden van hoogte blijven (1 of 2 lagen met kap). Toepassing van kappen is, om aan te sluiten op het dorps beeld, een uitgangspunt.

Voor de woningen kan uit worden gegaan van diverse woonvormen: gestapeld wonen in appartementsvorm of grondgebonden wonen met een tuin of terras aan het landschap. Voor de schakeling van woningen zijn verschillende oplossingen voorstelbaar: grondgebonden woningen rondom een groen hof, schuurwoningen rondom een collectief erf of een compact appartementengebouw al dan niet met zorg of een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op de begane grond.

Zoals reeds in de inleiding gesteld beoogd het planvoornemen ook expliciet ruimte te bieden voor een CPO collectief. Beoogd is dit collectief ruimte te bieden binnen het plangebied aan de Dorpsstraat. Het CPO collectief bestaat uit ouderen, allen afkomstig uit de regio Dussen, die gezamenlijk op zoek zijn naar een kleinere woning en behalve een individuele woning ook op zoek zijn naar saamhorigheid en dat tot uiting willen laten komen in de planopzet. In samenspraak met het CPO-collectief is een concept ruimtelijk plan ontwikkeld. Het is nadrukkelijk een planopzet die nog niet volledig uitgewerkt is, doch wel richting geeft aan de beoogde doelen en ruimtelijke opzet. Het collectief zal naar verwachting circa de helft van de woningen/ gronden binnen dit plangebied afnemen. De belangrijke (landschappelijke) elementen uit het plan zijn vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan, maar laten ook ruimte voor uitwerking. Om desondanks te waarborgen dat er voldoende (omgevings)kwaliteit wordt gerealiseerd is voor dit plandeel een beeldkwaliteitplan opgesteld waaraan toekomstige bouwplannen zullen moeten worden getoetst. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Het ruimtelijk plan gaat uit van de ontwikkeling van twee woonclusters in het lager gelegen landschap. De woonclusters worden vorm gegeven als een gemeenschappelijk erf waaraan een ensemble van gebouwen staan. Ieder ensemble bestaat uit een hoofdgebouw (de 'herenboerderij') en bijgebouwen (de 'schuren'). Door het introduceren van nieuwe bomenrijen (wilgen) langs de centrale waterloop en langs de oostgrens van het plangebied ontstaat er een kamerstructuur. Binnen deze kamers zijn de twee erven gelegen. Langs de bestaande west-oost waterloop en het gebied ten zuiden hiervan is ruimte voor de ontwikkeling van natuur.

De ontsluiting voor autoverkeer zal plaatsvinden via een centraal in het plan gelegen verbinding met de Dorpsstraat (de dijk). Ter hoogte van deze ontsluiting wordt het dijkprofiel hersteld. De toegang naar het plan zal worden gemarkeerd met een nieuwe dijkwoning. Parkeren vindt plaats in collectieve parkeerplaatsen. Door de wandelroutes in het plan aan te sluiten op de historische route met laanbeplanting die parallel loopt aan de Dorpsstraat ontstaat er mogelijk een ommetje langs de rand van het dorp, door het nieuw ontwikkelde landschap.

De woningen dienen geschikt te zijn voor de doelgroep ouderen en levensloopbestendig te worden uitgevoerd. Er kan gestreefd worden naar een mix van koop- en huurwoningen.

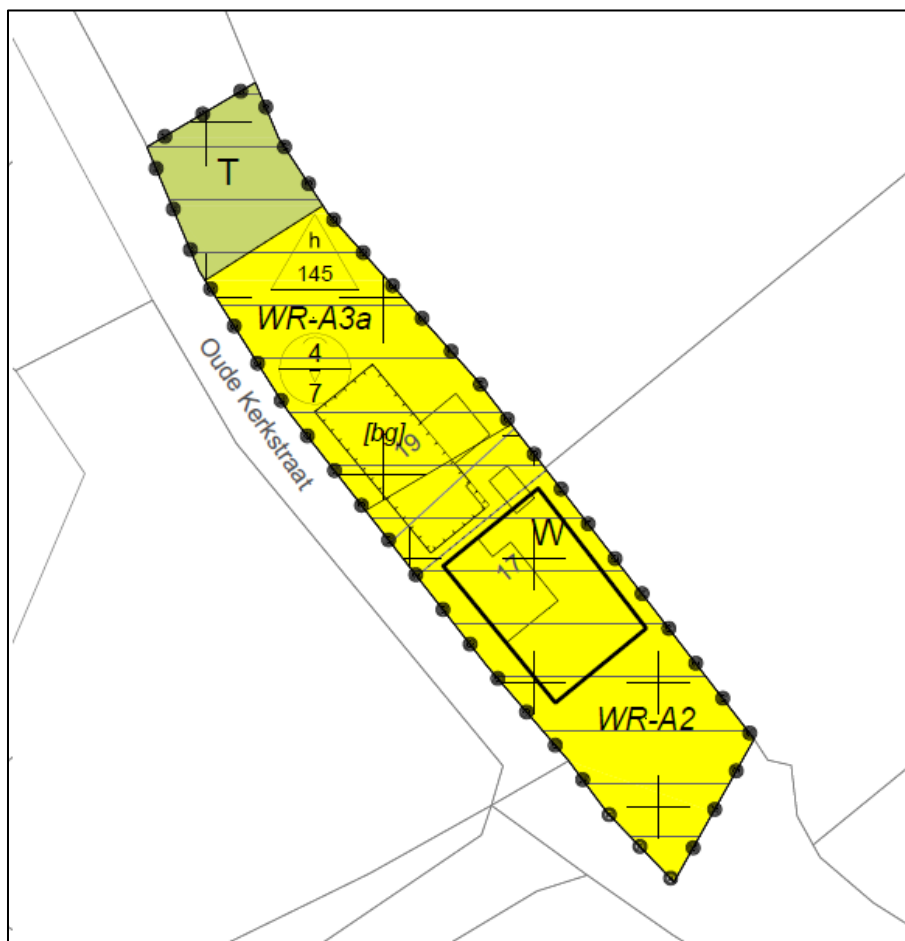


Figuur 2.5 planopzet Dorpsstraat 49a Dussen

Wat betreft de kwaliteitsverbetering van deze locatie kan gesteld worden dat niet alleen de bedrijfslocatie op nummer 49a ontmanteld waardoor het aantal vervoersbewegingen en het industrielawaai zal afnemen, maar ook dat er een forse landschappelijke investering gepleegd zal worden en de natuurontwikkeling sterk bevorderd zal worden. Hierover meer onder paragraaf 2.3.

Oude Kerkstraat 19 te Dussen

Over het totaal gezien is een ontwikkeling op deze locatie niet wenselijk. Derhalve voorziet de 'ontwikkeling' op de locatie Oude Kerkstraat 19 feitelijk in een degradatie van de (eveneens planologische) mogelijkheden. Beoogd is de bestaande grote schuur te ontdoen van alle aangebouwde onderdelen en slechts de hoofdmassa (de grote schuur) te behouden. Daarnaast is beoogd de vele terreinverhardingen grotendeels te verwijderen. Om geen nieuwe bedrijfsontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken is gezocht naar een passende bestemming. De schuur zal derhalve gaan behoren bij de naastgelegen woning (Kerkstraat 17), deze woning is eveneens in eigendom bij de initiatiefnemer. De bestemming van schuur zal derhalve feitelijk 'Wonen' worden, zonder hoofdgebouw (dus al bijbehorend bouwwerk) waarbij de oppervlakte van bebouwing afneemt tot 150 m² (e.e.a. zoals ook opgenomen in de regels). In het kader van planologische zekerheid wordt de naastgelegen woning betrokken in dit bestemmingsplan (beleidsneutraal), daar zijn geen ontwikkelingen voorzien.

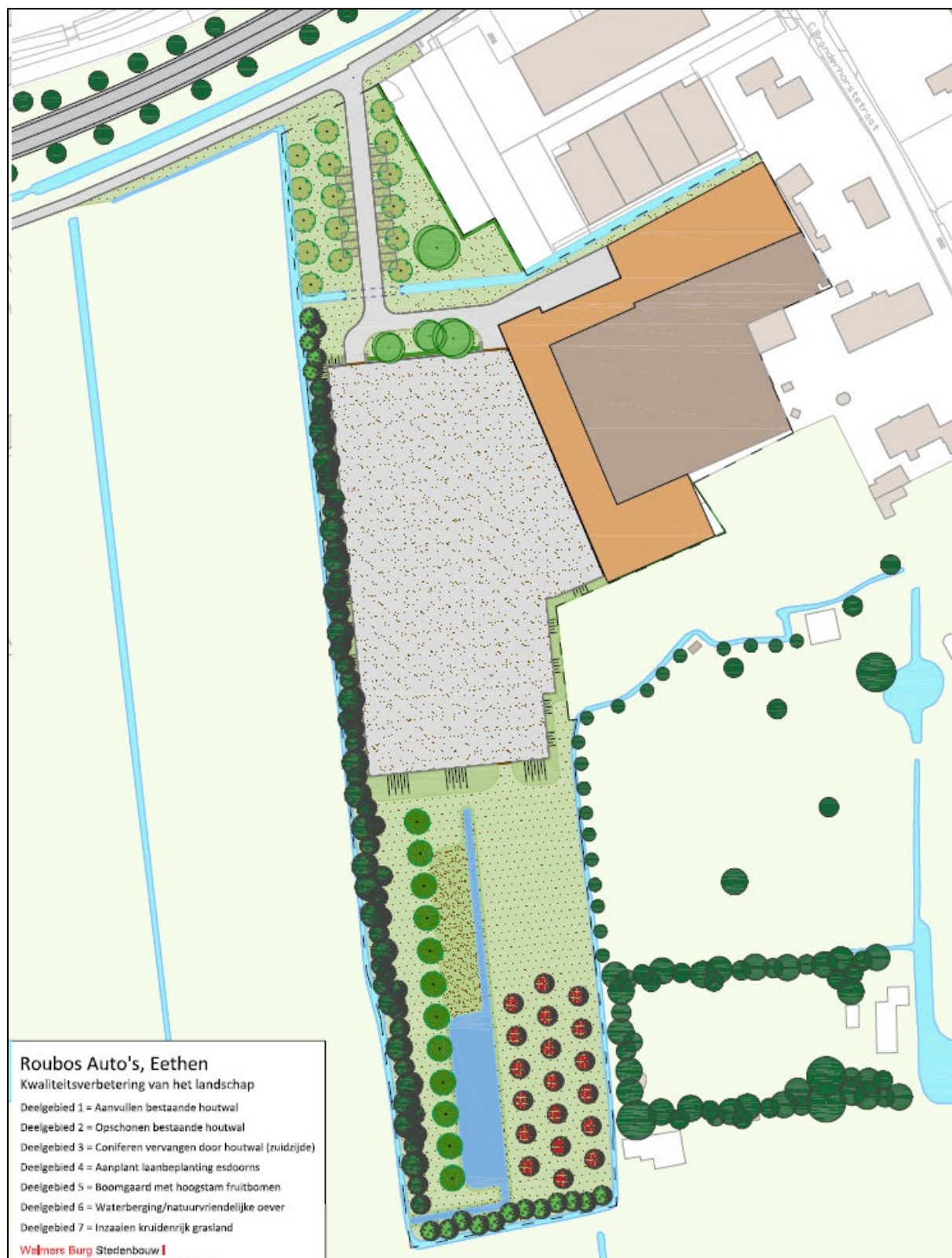


Figuur 2.6 opzet Verbeelding Kerkstraat 19

2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Het plan voorziet in algemene zin in een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, zoals beschreven in de voorgaande paragraaf. Daarnaast is er overeenkomstig het provinciaal beleid (zie verder paragraaf 3.2) sprake van een tweetal locaties waarvoor sprake is van landschappelijke inpassingen conform de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap aangezien deze in het landelijk gebied zijn gelegen. Het plan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing voor deze 2 locaties die (deels) liggen in het buitengebied, te weten Dorpsstraat 49a te Dussen en de Korten Bruggert 39 te Eethen. Voor deze locaties is door Welmers Burg Stedenbouw / JansBos een landschapsplan opgesteld (met onder meer een landschappelijk inrichtingsplan) en als bijlagen toegevoegd aan dit plan. Onderstaand is per locatie een beknopte beschrijving opgenomen. De landschappelijke inpassingsplannen zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

De Korten Bruggert 39 Eethen



Figuur 2.7 Landschappelijke inpassing de Korten Bruggert 39 Eethen (Welmers Burg Stedenbouw / JansBos)

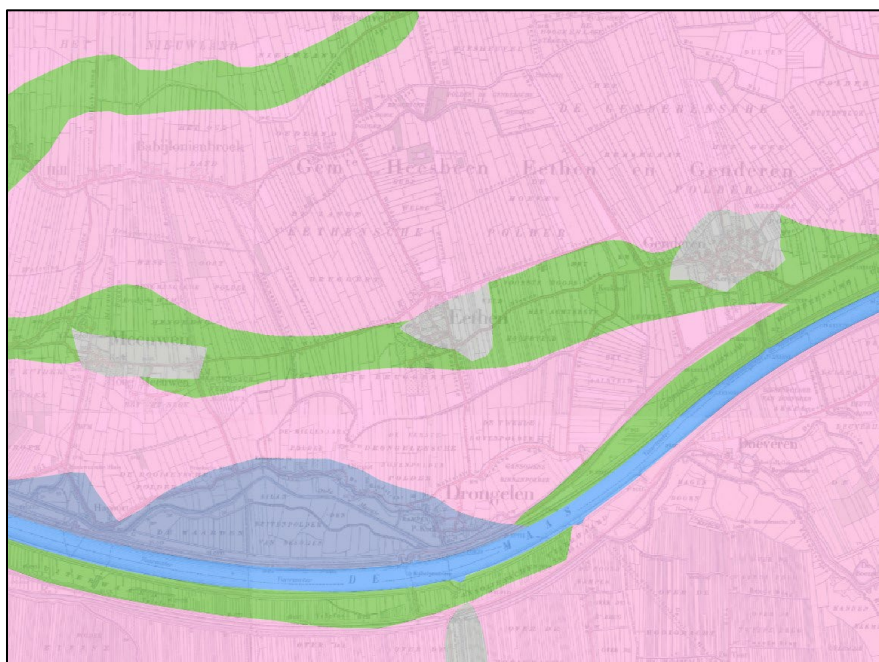
Landschappelijke context

Het dorp Eethen is ontstaan op de stroomrug van een oud rivierloopje. Op de stroomrug lagen ook de akkers en de boomgaarden. In de structuur van het landschap heeft dit gezorgd voor een redelijk scherp onderscheid tussen de open en grootschalige kommen en de veel beslotener oeverwallen.

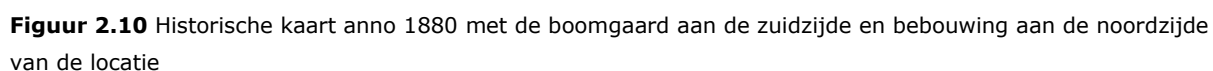
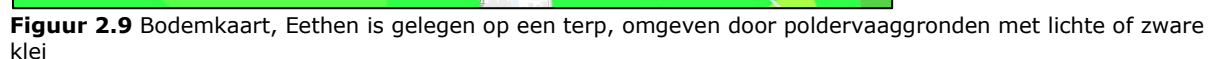
De locatie maakt onderdeel uit van de beslotenheid van het dorp. Dit is ingegeven door het historisch gebruik als boomgaard. Later is de boomgaard getransformeerd naar tuincentrum met kassen in het noordelijk deel. De houtwal aan de westzijde van de locatie begrenst het dorp. Dit is de scherpe grens tussen de beslotenheid van het dorp en de weidse polders.

Het plan borduurt voort op deze historische en landschappelijke gegevens:

- De ontwikkeling speelt zich af ten oosten van de bestaande houtwal, binnen de beslotenheid van het dorp. De scherpe overgang naar de open polder blijft in tact. De overgang naar de open polders met de bestaande houtwal wordt versterkt en verlengd.
- De boomgaard aan de zuidzijde, op historische kaarten duidelijk zichtbaar, wordt teruggebracht met de aanplant van nieuwe fruitbomen.
- De vroeger aanwezige kleinschaligheid in het landschap wordt met nieuwe landschapselementen (boomgroepen, bomenrijen, sloot) teruggebracht.
- De stedelijke functies (bedrijfsgebouwen en stallingsterrein) worden in het noordelijk deel gesitueerd, gebruik makend van bestaande gebouwen, en omgeven door landschapselementen.



Figuur 2.8 Kaart landschapstypen, veenontginningslandschap, De oude stroomrug waarop Eethen is ontstaan is duidelijk herkenbaar



Het vooraanzicht van het bedrijf vanaf de Korten Bruggert zal worden bepaald door de groene ruimte. Deze groene ruimte is de entree voor het autobedrijf, maar is ook het aanzicht van het dorp vanaf de westzijde.

Deze groene entree wordt gekenmerkt door een dubbele bomenrij en enkele solitaire bomen. De opzet van de bomenrijen en de infrastructuur is gebaseerd op de bestaande landschappelijke

structuren. De ca. 20 parkeerplaatsen voor bezoekers worden groen ingericht en omzoomd met een haagje.

Het opstalsterrein zal aan de westzijde en aan de zuidzijde aan het zicht worden onttrokken door de bestaande houtwal en een toe te voegen begroeide, aarden wal (aan de binnenzijde) van ca. 3 meter hoog.

Ten zuiden van de bedrijfslocatie is ruimte voor waterberging. Doordat in het plan het bebouwd oppervlak zal toenemen en een deel van de bestaande sloot bij de entree van het bedrijf ondergronds zal worden gebracht, dient er elders op het terrein compensatie plaats te vinden. Daarin wordt in voldoende mate voorzien door het graven van een nieuwe sloot en waterpartij, passend binnen de noord-zuid-structuur van het landschap. De ontwatering van het stallingsterrein kan hierop worden aangesloten. Om enerzijds te voorzien in voldoende mogelijkheid tot het bergen van water en anderzijds ook een ecologisch interessant terrein te creëren wordt een deel van de waterberging gecreëerd middels een nat-draszone / natuurvriendelijke oever met flauwe taluds.

Rondom de waterberging zal een deel van het landschap de invulling krijgen als (fruit)boomgaard.

Dorpsstraat 49a Dussen



Figuur 2.11 Landschappelijke inpassing Dorpsstraat 49a Dussen (Welmers Burg Stedenbouw / JansBos)

Landschappelijke context

Dussen is gelegen op de overgang van het rivierkleigebied naar het zeeleigebied. Het dorp is ontstaan op de stroomrug van het riviertje de Dussen. Na de Sint Elisabethsvloed (1421) vond inpoldering plaats. De Dorpsstraat is een dijk uit die periode (15e eeuw). De oorspronkelijke naam was 'Ouden Zeedijk'. De dijk is de verbinding tussen de Kornsedijk en de Rommegatsdijk.

Ter hoogte van de locatie is er een scherpe bocht in de dijk, de 'Krekeldraai'. Deze is ontstaan na een dijkdoorbraak in de 17e eeuw. Het dijklichaam is weer gedicht maar om het door de dijkdoorbraak ontstane wiel heen gelegd. Daarmee ontstond de scherpe bocht in de dijk. Het wiel is later wiel gedicht en er ontstond aan beide zijden van de dijk bewoning.

Er is een duidelijk contrast aanwezig tussen de ruimtelijk verdichte stroomrug en de weidse polders. Op historische kaartbeelden is dit onderscheid ook op de locatie waarneembaar: het noordelijk deel van de planlocatie is gekoppeld aan de dijk en meer verdicht. Het zuidelijk deel, 'de eilanden', is veel opener van karakter. De waterloop die tussen deze delen ligt maakt het onderscheid nog scherper.

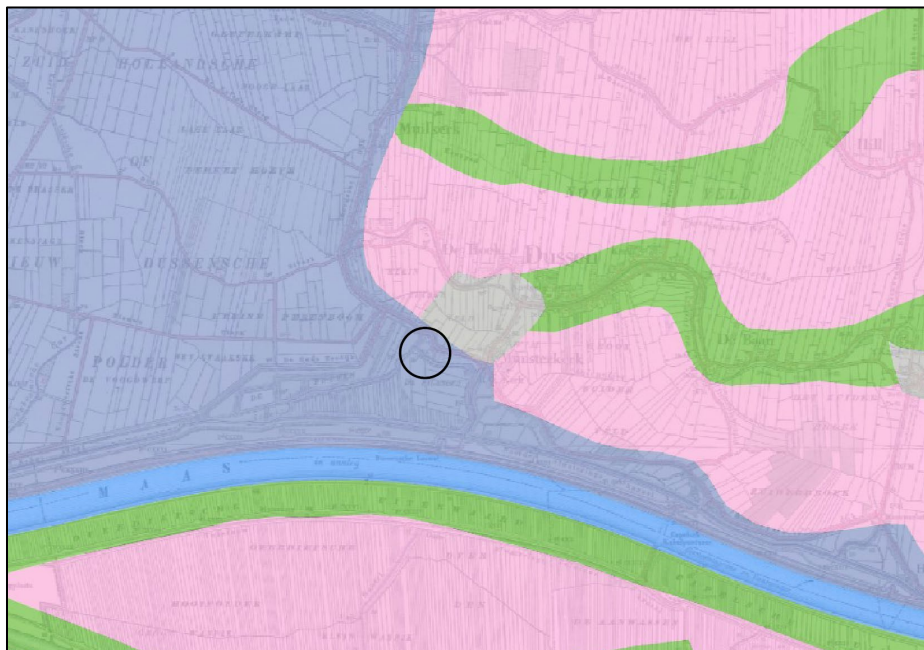
Ruilverkaveling en de aanleg van de provinciale weg (N283) heeft het landschap rondom Dussen drastisch gewijzigd. Tegelijkertijd is het contrast tussen de verdichte zone rondom de dijk en de openheid ten zuiden ervan redelijk herkenbaar gebleven.

Het plan speelt in op de historische landschappelijke structuur:

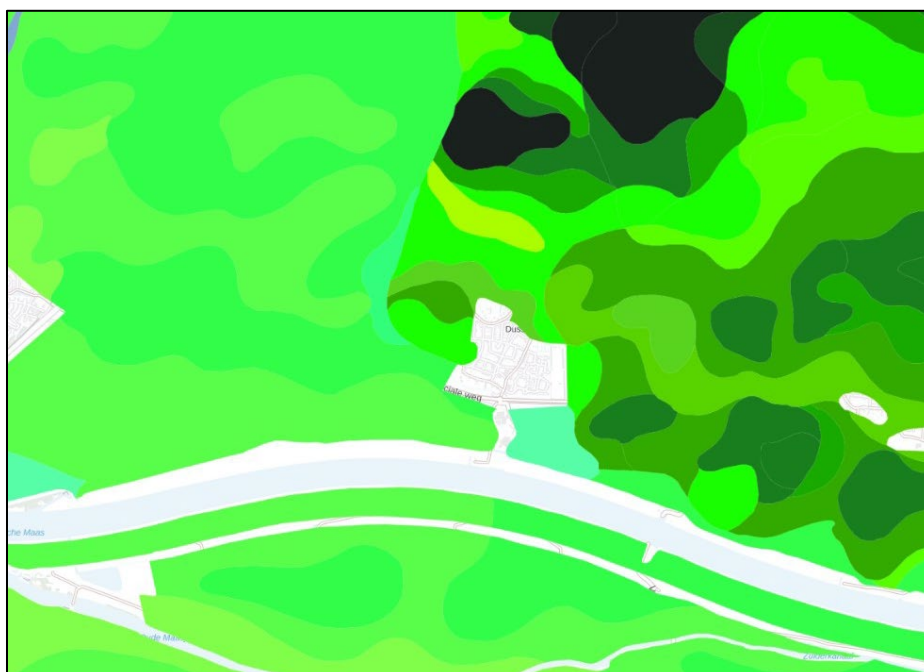
- Het onderscheid tussen het meer verdichte, noordelijke deel en het meer open zuidelijk deel wordt versterkt.
- De nieuwe woonbebouwing en de daarvoor benodigde infrastructuur concentreert zich volledig op het noordelijk deel. De groen rondom manifesteert zich als een cultureel landschap.
- Het landschap in het zuidelijke deel wordt overwegend open gehouden en aangevuld met enkele kleinschalige landschappelijke elementen. Dit plandeel manifesteert zich als een natuurlijk landschap en wordt meer extensief onderhouden.
- De bestaande waterloop tussen de plandelen wordt verbreed en ingezet in het plan als een belangrijke natuurzone (met nat-dras overgangen).



Figuur 2.12 Historische kaart anno 1880 met dijkzone meer verdicht en ten zuiden van de waterloop de open polder



Figuur 2.13 Kaart landschapstypen, Ligging van Dussen/ de locatie op de overgang van rivierkleigebied naar zeeleigebied



Figuur 2.14 Bodemkaart, Omgeving Dussen kent poldervaaggronden met lichte of zware klei

Het ruimtelijk plan gaat uit van de ontwikkeling van twee woonclusters in het lager gelegen landschap. De twee woonclusters worden vorm gegeven als een gemeenschappelijk erf waaraan een ensemble van gebouwen staan. Ieder ensemble bestaat uit een hoofdgebouw (de 'herenboerderij') en bijgebouwen (de 'schuren').

Door het introduceren van nieuwe bomenrijen (wilgen) langs de centrale waterloop en langs de oostgrens van het plangebied ontstaat er een kamerstructuur. Binnen deze kamers zijn de twee erven gelegen.

Langs de bestaande west-oost waterloop en het gebied ten zuiden hiervan is ruimte voor de ontwikkeling van natuur. Het landschap wordt versterkt door de oevers van de waterloop flauwer te maken. Door nat-dras zones te introduceren ontstaat een grotere biodiversiteit en hogere natuurwaarden.

Het gebied ten zuiden van de waterloop behoudt haar open karakter en wordt ingericht met kruidenrijk grasland. Een enkele wilgensingel, een fruitboomgaardje en een klein bosje worden in dit gebied toegevoegd.

Extensief recreatief medegebruik wordt mogelijk gemaakt door wandelpaden door het gebied te leiden (bij voorkeur onverhard of half-verhard, maar het moet wel goed toegankelijk zijn voor de oudere bewoners).

Ten noorden van de waterloop kan het gebied met iets meer culturele elementen worden ingericht. Daarbij kan gedacht worden aan een moestuin, (natuur)speeltuin en bloementuin. Dit gebied is gericht op ontmoeting. De parkeerplaatsen worden netjes in het landschap ingepast, omzoomd met hagen en groen ingericht (met functionele uitstapstroken). De erven worden beiden voorzien van een grote solitaire boom of boomgroep.

Door de wandelroutes in het plan aan te sluiten op de historische route met laanbeplanting die parallel loopt aan de Dorpsstraat ontstaat er de mogelijkheid voor een ommetje langs de rand van het dorp, door het nieuw ontwikkelde landschap.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De locaties gelegen aan De Korten Bruggert en de Dorpsstraat zijn (deels) gelegen in het buitengebied. Voor deze locaties is een verzoek ingediend tot herbegrenzing van het stedelijk gebied (daarover meer in 3.2). Voor deze herbegrenzing is als voorwaarde gesteld dat er geïnvesteerd wordt in kwaliteitsverbetering van het landschap. De in de interim omgevingsverordening opgenomen kwaliteitsverbetering heeft geresulteerd in de 'Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019'. In deze handreiking is opgenomen in welke gevallen en op welke wijze moet worden bijgedragen in kwaliteitsverbetering.

Voor deze ontwikkeling zal naast een goede ruimtelijke inpassing, zoals hiervoor beschreven, een forfaitaire bijdrage in kwaliteitsverbetering moeten worden geïnvesteerd. Op basis van de 'Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019' dient deze investering voor de locatie aan De Korten Bruggert tenminste 20% van de bestemmingswinst te bedragen en voor de locatie aan de Dorpsstraat tenminste 1% van de uitgifteprijs te bedragen. Deze investering is van toepassing voor zover de gronden zijn gelegen buiten het stedelijk gebied.

Voorgaand is beschreven hoe de plannen landschappelijk zijn opgebouwd en ingepast en daarmee een zorgvuldig stedenbouwkundig plan als geheel. Ten aanzien van de investering behorende bij de kwaliteitsverbetering van het landschap is in het kader van deze regeling onderscheid gemaakt tussen een zorgvuldige landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor zover het plan voorziet in de verbetering van de landschappelijke beleving/ verhogen van de landschappelijke kwaliteit, niet zijnde het stedenbouwkundig plan, zijn derhalve de investeringen gerekend tot de kwaliteitsverbetering van het landschap (waarover navolgend meer). Onderdelen van een zorgvuldige (landschappelijke) inpassing zijn derhalve ook meer aan te merken als onderdeel van een zorgvuldig stedenbouwkundig plan en derhalve minder direct als kwaliteitsverbetering van het landschap kunnen worden gezien. De investeringen die daarmee

gemoeid gaan zijn derhalve niet gerekend tot een investering ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De beide locaties waarbij dit van toepassing is (De Korten Bruggert en de Dorpsstraat) zijn gestoeld op hetzelfde principe. De investering in het landschap vindt plaats aan de 'buitenzijde', de landschapszijde van het plan. Alleen de ingrepen die hierbij plaatsvinden aan de buitenzijde zijn onderdeel van de investering ten behoeve van de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de locatie aan De Korten Bruggert worden derhalve de volgende onderdelen als investering betrokken in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap:

1. Aanvullen/ verlengen bestaande houtwal;
2. Opschonen bestaande houtwal;
3. Coniferen vervangen door inheemse houtwal;
4. Aanplant laanbeplanting esdoorns;
5. Boomgaard met hoogstam fruitbomen;
6. Waterberging/natuurvriendelijke over (nat/dras);
7. Realisatie kruidenrijk grasland.

Volledigheidshalve, voor de locatie aan De Korten Bruggert zijn derhalve onder andere de volgende onderdelen (hoewel deze mede voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing) níet als investering betrokken in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap:

- Realisatie keerwand en talud;
- Inrichting voorterrein met fruitbomen en solitaire boom;
- Realisatie schanskorven en groen eiland op 'voorterrein';
- Aanplant hagen aan De Korten Bruggert;

Navolgende afbeelding geeft eveneens het principe weer, waarbij de zacht gekleurde onderdelen van het plan geen onderdeel uitmaken van de investering:



Figuur 2.15 Kwaliteitsverbetering van het landschap De Korten Bruggert

Voor de locatie aan de Dorpsstraat worden derhalve de volgende onderdelen als investering betrokken in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap:

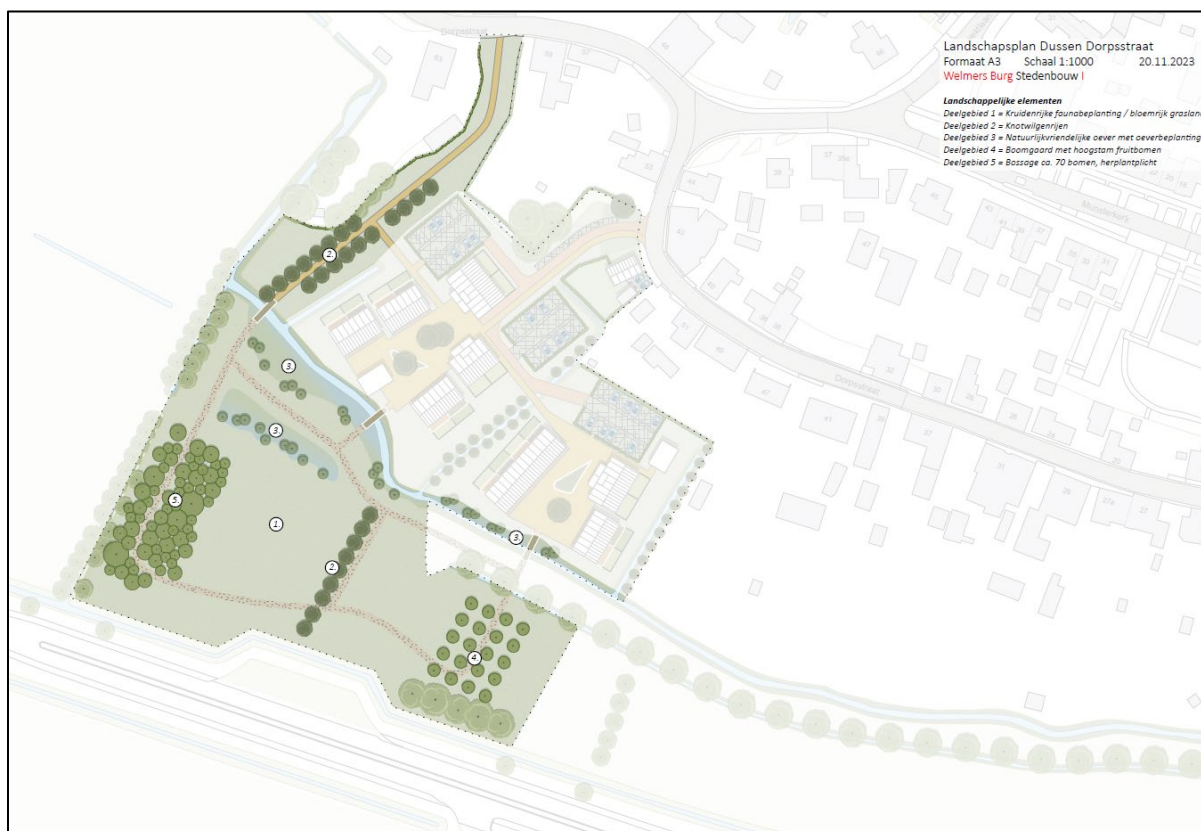
1. Realisatie kruidenrijke faunabeplanting/ bloemrijk grasland;
2. Aanplant knotwilgenplanten;
3. Realisatie natuurvriendelijke oever met oeverbeplanting;
4. Boomgaard met hoogstam fruitbomen;
5. Onderhoud bosschage*.

* Ten aanzien van de bosschage moet worden opgemerkt dat deze deel uitmaakt van de kwaliteitsverbetering van het landschap en als zodanig ook het behoud hiervan daarvan onderdeel uitmaakt. Echter vindt de aanplant van de bosschage plaats in het kader van een herplantplicht, derhalve maakt alleen het beheer en onderhoud onderdeel uit van de investering.

Volledigheidshalve, voor de locatie aan de Dorpsstraat zijn derhalve onder andere de volgende onderdelen (hoewel deze mede voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing) **niet** als investering betrokken in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap:

- Aanplant diverse hagen;
- Rijen knotwilgen tussen woningen;
- Inrichting gezamenlijk erf en solitaire bomen;

Navolgende afbeelding geeft eveneens het principe weer, waarbij de zacht gekleurde onderdelen van het plan geen onderdeel uitmaken van de investering:



Figuur 2.16 Kwaliteitsverbetering van het landschap Dorpsstraat Dussen

Investering

De gronden gelegen aan De Korten Bruggert zullen door de bestemmingswijziging een waardevermeerdering krijgen van € 804.553,00. Voor de gronden gelegen aan de Dorpsstraat bedraagt de uitgifte prijs € 257.030,00. Voor onderhavig plangebied geldt dat de minimale basisinspanning 20% van de bestemmingswinst respectievelijk 1% van de uitgifteprijs bedraagt. Er dient derhalve € 160.910,60 (De Korten Bruggert) plus € 2.570,30 (Dorpsstraat) in het landschap te worden geïnvesteerd. De totale minimale investering in het landschap bedraagt daarmee € 163.480,90.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering zal in onderhavig plan plaatsvinden door aanleg en instandhouding van landschappelijke elementen met gebiedseigen beplanting, e.a.a. zoals hiervoor beschreven en in overeenstemming met de 'Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019' alsmede de daarin opgenomen normbedragen.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke elementen is tevens vastgelegd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De kosten voor de aanleg van de landschappelijke elementen inclusief de eerste 6 jaar onderhoud zijn geraamd op € 71.118,75 voor De Korten Bruggert en € 97.609,50 voor de Dorpsstraat.

De kwaliteitswinst als gevolg van de investeringen in het landschap door de aanleg van de landschappelijke elementen bedraagt tezamen € 168.728,25 (€ 71.118,75 + € 97.609,50). Daarmee kan geconcludeerd worden dat aan de vereiste minimale basisinspanning van € 163.480,90 wordt voldaan. Zie eveneens de losse bijlagen met de landschappelijke inpassingsplannen en de bijlagen waarin de bijbehorende kostenramingen en berekeningen in detail zijn opgenomen.

Daarnaast wordt er door de sloop van de bedrijfsbebouwing, het opheffen van de verspreid liggende bedrijfspercelen en daarmee het opheffen van milieuhindercirkels en herinrichting van de percelen, alsmede de landschappelijke inrichting een kwaliteitsimpuls geleverd aan het landschap en de (woon)kern van Dussen.

Herplantplicht perceel N 1028

Op het perceel N 1028 rust een verplichting tot het (her)planten van 140 bomen. Deze bomen zijn in het verleden gekapt door de toenmalige eigenaar ten behoeve van de houtopbrengst (productiebos). In het kader van de planontwikkeling wordt voorzien in een herplant van ca. 70 bomen. Dit voorziet niet in de volledige herplantplicht die op het terrein rust. Omwille van de plankwaliteit zal derhalve voor de resterende herplant verplichting worden gezocht naar een alternatieve locatie (buiten het plangebied). De gemeente en initiatiefnemer hebben hierbij samen gezocht naar een passende locatie en deze als zodanig gevonden. Buiten het plangebied is een perceel gemeentelijke grond waar de aanplant van de 70 bomen, voor rekening van de initiatiefnemer kan worden gerealiseerd. Hiervoor is derhalve een wijziging van de vergunning ten aanzien van de herplantplicht aangevraagd en een aanvulling gemaakt op de overeenkomst. .

Volledigheidshalve: De aanplant van bosschage met circa 70 bomen is opgenomen in het plan ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en maakt onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Derhalve is het behoud van de bosschage nadrukkelijk onderdeel van het plan. De aanplant van de bosschage vindt plaats in het kader van een herplantplicht en maakt derhalve géén onderdeel uit van de investering kwaliteitsverbetering van

het landschap (herplant), het beheer en onderhoud (6 jaar) maakt wél onderdeel uit van de investering kwaliteitsverbetering (duurzaam behoud).

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie 2020 (Novi)

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

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt waarschijnlijk in werking per 1 juli 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst.

Duurzaamheidsladder

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt :

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De volgende stappen dienen doorlopen te worden :

1. Uitgangspunten vaststellen: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling
2. Afweging locatiekeuze: valt het bestemmingsplan binnen bestaand stedelijk gebied
3. Beschrijving van de behoefte: voorzien de diverse functies in een behoefte.

Ad. 1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die aan de orde blijft, is - op basis van planvergelijking - of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij is van belang wat het voorgaande bestemmingsplan aan ruimtelijke mogelijkheden bood en in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan hierop een toevoeging of wijziging mogelijk maakt. Het bestemmingsplan voorziet in het hergebruik van een detailhandelslocatie (tuincentrum) ten behoeve van een regionaal autobedrijf. Daarnaast worden bestaande bedrijfslocaties inclusief de omliggende gronden getransformeerd tot woningbouwlocatie. Delen van deze omliggende gronden zijn gelegen in het landelijk gebied, zodoende kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan de locatiekeuze gemotiveerd moet worden en dat een beschrijving van de behoefte nodig is.

Ad. 2 Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden of deze behoefte niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De plangebieden zijn overwegend gelegen binnen het stedelijk gebied. Doch een klein deel van de gronden zijn gelegen buiten het stedelijk gebied. Op de twee locaties waarbij sprake is van een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is dit direct aangrenzend aan de te ontwikkelen gronden binnen dit stedelijk gebied, het vormt daarmee één planvoornemen.

De Korten Bruggert:

Momenteel is het autobedrijf gevestigd op meerdere bedrijfslocaties rondom Dussen. Dit levert een zeer inefficiënte bedrijfsvoering op. De overige bedrijfslocaties in eigendom, verspreid in Dussen, worden met name gebruikt ten behoeve van de 'opslag' van auto's. Het bedrijf kenmerkt zich door het hebben van een grote voorraad auto's en een grote omloopsnelheid. Haast onnodig om te zeggen is dit zeer inefficiënt aangezien er meermaals per dag met (potentiële) klanten en auto's tussen de diverse vestigingen afgereisd moet worden.

Daarnaast is het bedrijf de afgelopen jaren gegroeid (wat mede tot de verspreide bedrijfslocaties heeft geleid). Hoewel de crisis rondom het COVID-19 virus een flinke dip laat zien rondom het voortzetten van de groei (er is inmiddels al wel weer sprake van herstel) wordt verwacht ook de komende jaren nog groei te kunnen bewerkstelligen. Met verplaatsing naar De Korten Bruggert kan het bedrijf veel efficiënter werken (geen onnodige verkeersbewegingen meer tussen de verschillende vestigingen). Daarnaast wordt ook de ruimte, mede door de omvang, efficiënter benut en kan daarmee worden voorzien in de voorziene groei. Doordat de totale beoogde

bedrijfsomvang aan De Korten Bruggert enigszins groter is dan het totaal aan bedrijfsoppervlakte van de nu verspreid liggende bedrijfslocaties kan ook in de toekomst een duurzame voortzetting van het bedrijf zeker worden gesteld. De gevraagde / benodigde omvang sluit daarmee aan op het eindbeeld (maximale groei) van het bedrijf.

Het overgrote deel van de bebouwing (overwegend behoud van de bestaande bebouwing) is derhalve beoogd binnen het bestaand stedelijk gebied. Buiten het bestaand stedelijk gebied is overwegend (buiten) 'opslag' van auto's beoogd. Deze gronden waren ook reeds in gebruik ten behoeve van het tuincentrum, als kwekerij. Bovendien is ruim de helft van het beoogde bedrijfsperceel reeds gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor zover gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied zal bovendien een groot deel ingezet worden ten behoeve van de vereiste landschappelijke inpassing (zie 2.3).

Tot slot moet ten aanzien van de bedrijfsomvang worden opgemerkt dat het naast het plangebied aan De Korten Bruggert gelegen autobedrijf 't Centrum eveneens een (kleine) uitbreiding van het bedrijfsareaal beoogt. 't Centrum heeft eveneens behoefte aan extra buitenopslag voor het stallen van auto's. Derhalve heeft autobedrijf 't Centrum nu al een deel van het terrein tijdelijk in gebruik. Dit betreft de voormalige parkeerplaats van het tuincentrum dat aan De Korten Bruggert gevestigd was. Beoogd is om dit gebruik in stand te laten en duurzaam voort te zetten (verkoop terrein aan 't Centrum) alsmede dit tevens planologisch, gelijktijdig met het plan van Roubos Auto's, planologisch te verankeren.

Roubos Auto's is een echt regionaal gebonden bedrijf. Het bedrijf bestaat sinds 1998 en is sindsdien altijd gevestigd geweest in Dussen. Het bedrijf heeft overwegend klanten komend uit de regio. Bovendien zijn er bij het bedrijf 13 werknemers in dienst die vrijwel allemaal uit de directe omgeving komen. De meeste werknemers komen uit Dussen en direct omliggende dorpen; Hank, Meeuwen, Babyloniënbroek, Eethen en Genderen. Derhalve is het voor de hand liggend om bij een bedrijfsverplaatsing een nieuwe locatie te zoeken in de regio.

Alvorens de locatie aan De Korten Bruggert in beeld kwam heeft de initiatiefnemer reeds vele andere locaties bekeken en onderzocht. Uitgangspunt bij de zoektocht naar een geschikte bedrijfslocatie is altijd binnen de regio geweest. Er zijn vele bedrijfslocaties in beeld geweest, echter vrijwel allemaal van onvoldoende omvang. Daarnaast zijn er enkele locaties afgevalen aangezien ze niet geschikt waren voor het bedrijf in relatie tot de bedrijfsvoering (verhouding bebouwing / buitenruimte) of überhaupt niet beschikbaar, alsmede een andere locatie zonder de planologische mogelijkheden. Locaties die daarbij onder andere aan bod zijn gekomen en zeer serieus zijn overwogen zijn:

- Een locatie in Nieuwendijk (te klein, slecht bereikbaar met vrachtwagen met trailers);
- Een locatie in Meeuwen (te klein, bovendien was de bebouwing onvoldoende hoog);
- Een locatie in Dussen (planologisch niet mogelijk, nog minder kansrijk dan De Korten Bruggert);
- Een locatie in Almkerk (niet beschikbaar – in gebruik door ander bedrijf).

Opgemerkt dient te worden dat hoewel in beginsel lijkt dat de omvang van bedrijfsmeters in de regio door het plan aan De Korten Bruggert zal toenemen (door de uitbreiding van het stedelijk gebied) zullen alle verspreid liggende bedrijfslocaties die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer (niet de locatie De Sluis) behalve feitelijk verlaten, ook planologisch worden beëindigen middels dit bestemmingsplan. Daarmee is zelfs sprake van een afname van bedrijfsbestemming ('Detailhandel'

en 'Bedrijf'). Deels is het terrein aan de Korten Bruggert immers reeds bestemd ten behoeve van een bedrijf (Detailhandel), echter geen autobedrijf.

Tot slot moet ten aanzien van potentiële bedrijfslocaties worden opgemerkt dat hoewel er verzocht wordt om een herbegrenzing van het stedelijk gebied, er een zinnige invulling wordt gegeven aan een reeds bestaande bedrijfslocatie die momenteel niet meer in gebruik is en bovendien in verval dreig te raken.

Een en ander is ook reeds als zodanig op regionaal niveau voorbesproken.

Dorpsstraat 49a

Voor de locatie gelegen aan de Dorpsstraat 49a bestaat de wens om (een en ander in overeenstemming met de woonvisie, zie 3.3) het woningbouw programma (met name) te richten op de doelgroep senioren. Door de combinatie van de doelgroep en de (planologische) beschikbaarheid van andere locaties wordt voorgesteld op deze locatie behalve een deel binnen het stedelijk gebied, tevens een deel buiten het stedelijk gebied te realiseren.

Het planvoornemen speelt expliciet in op de doelgroep senioren, met een mix aan woningtypes. Voor deze doelgroep is het van belang dat ze dicht nabij de voorzieningen zitten. Het plangebied bevindt zich op circa 450 meter loopafstand van het 'Centrum' van Dussen met de voorzieningen zoals een kapper en het recent gerealiseerde Dorpshuis. Dit heeft zich ook geuit in het laten landen van het CPO-collectief in dit plandeel. Het CPO-collectief bevat uitsluitend ouderen die nog niet toe zijn aan een verzorgingstehuis, maar wel graag kleiner willen wonen en dicht bij de voorziening en tevens graag in een groene omgeving. Alle bewoners willen graag een eigen woning, met het comfort van een collectief waarbij men elkaar op informele wijze kan treffen en helpen c.q. ondersteunen. Het collectief was reeds geruime tijd op zoek naar een geschikte locatie. De locatie aan de dorpsstraat is zeer geschikt voor het beoogde doel en voldoet aan de wensen van dit collectief. De planopzet is zodoende mede vormgegeven naar de wensen van dit collectief.

Zoals ook uit de woonvisie blijkt is er in de kern Dussen met name behoefte aan kleinere levensloopbestendige woningen, met name voor starters en senioren. De huidige plancapaciteit (waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt) voor Dussen bevat 84 woningen. Om een substantiële bijdrage te kunnen leveren aan deze woningbouwopgave voor deze doelgroep is ruimte nodig en zoals gesteld, bij voorkeur dicht bij de voorzieningen. Binnen een korte(re) afstand van de voorzieningen zijn geen geschikte locaties beschikbaar die kunnen voorzien in deze behoefte. Ook zijn er geen locaties beschikbaar die na transformatie voldoen aan deze eisen.

Rondom de kern van Dussen is op andere locaties eveneens nog ruimte beschikbaar voor het invullen van de woningbouwopgave. Deze locaties zijn echter allen verder weg gelegen van de kern en daarmee op voorhand minder geschikt voor de beoogde doelgroep. Bovendien moet van de locaties worden opgemerkt dat deze niet in eigendom zijn van de gemeente en er (vooralsnog) geen zicht is op een (woning)bouwplan op deze locaties. Deze zijn derhalve ook niet betrokken in de (woningbouwopgave) in de woonvisie. Bovendien is er bij één van deze gebied nog een bedrijf aanwezig dat dermate impact heeft op het woon- en leefklimaat rondom het bedrijf dat het vooralsnog niet in de lijn der verwachting ligt dat er (op korte termijn) een woningbouw ontwikkeling op deze locatie gerealiseerd kan en zal worden.

Tot slot worden met een uitbreiding van het plangebied tot buiten het bestaand stedelijk gebied meer kansen geboden aan landschapsontwikkeling en een zorgvuldige inpassing in de omgeving

waarmee het plangebied enerzijds een logische(re) afronding van het dorp bewerkstelligd en anderzijds met de natuurontwikkeling een meerwaarde creëert voor het bestaande dorp, onder andere door het extensief recreatief gebruik (een ommetje).

De ontwikkeling aan de Muilkerk is gelegen in het stedelijk gebied. De locatie aan de Kerkstraat is weliswaar gelegen in het landelijk gebied maar voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Hier is een afname van bebouwing voorzien.

Ad 3. Beschrijving van de behoefte

Kwantitatief

Het bestemmingsplan maakt vestiging van een autobedrijf, de bouw van maximaal 30 woningen (Muilkerk 2 en Dorpsstraat 28) alsmede de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk.

Zoals gesteld voorziet het planvoornemen uiteindelijk in een afname van het areaal van gronden met een bestemming ten behoeve van bedrijvigheid en komt de behoefte aan de ontwikkeling van het autobedrijf voort uit een specifieke vraag van het bedrijf.

De gemeente Altena streeft ernaar om in de periode van 2021-2030 drieduizend woning toe te voegen, waarvan minimaal 1.220 in de eerste vijf jaar. Voor de woningbouwopgave van Dussen stelt de woonvisie: *'Er is in de komende vijf jaar behoefte aan ongeveer 40 woningen. De vraag richt zich sterk op koopwoningen. In eerste instantie grondgebonden woningen, maar ook kleinere levensloopgeschikte woningen. Daarnaast is er enige vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen. Met name onder starters en senioren is er behoefte aan uitbreiding van hun woningaanbod. Senioren geven de voorkeur aan een levensloopgeschikte woning in de buurt van het dorpshart.'* Aldus wordt met dit plan met 30 woningen in diverse prijscategorieën en met name (levensloop bestendige) woningen voor senioren voorzien in een (kwantitatieve) woningbehoefte.

Kwalitatief

Het plan voorziet in de transformatie van een bestaand tuincentrum tot een autobedrijf waarbij het autobedrijf zich ook op langere termijn kan blijven voortzetten op een duurzame bedrijfslocatie. Het perceel is goed en vrijwel direct vanaf de N-weg ontsloten. Het bedrijf kan zodoende duurzaam worden voortgezet.

Het plan voor de diverse woningbouwlocaties wordt gekenmerkt door diverse soorten woningen, die op een harmonieuze manier tot een samenhangend woningbouwplan zijn gevormd, waarmee de locaties in Dussen wordt gekomen tot een plezierig woonmilieu in aansluiting op de bestaande omgeving. Gezien verspreide ligging van de locaties en de voorziene bouwvormen zijn de woningen geschikt voor een brede doelgroep.

Conclusie Laddertoets

Zoals beschreven voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. De bedrijfslocatie voorziet in een concrete behoefte van een specifiek bedrijf, waarmee per saldo het areaal bedrijvigheid afneemt. De woningtypen sluiten aan op de afspraken die in regionaal en provinciaal verband zijn gemaakt en de inwoners / huishoudensgroei in de gemeente Altena. Het betreft dan niet alleen de kwantitatieve afspraak qua regionale behoefte passend binnen de bestaande beschikbare (regionale) beleidsstukken. Maar de toevoeging past ook binnen de regionale kwalitatieve behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend en anticiperend op het in werking treden van de nationale Omgevingswet in 2022 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Omgevingsverordening zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De Interim Omgevingsverordening is, net als de definitieve Omgevingsverordening, een juridisch bindend instrument.

Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de Omgevingsverordening; daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met een zwaarwegend provinciaal belang en heldere criteria. De onderwerpen in de Interim Omgevingsverordening zijn onderverdeeld in rechtstreeks werkende regels en instructieregels voor respectievelijk gemeenten en waterschappen:

Rechtstreeks werkende regels:

- milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen;
- landbouw;

Instructieregels gemeente:

- stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- natuur en stiltegebieden;
- grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- basiskaart Landelijk gebied;
- specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling;

Instructieregels waterschappen:

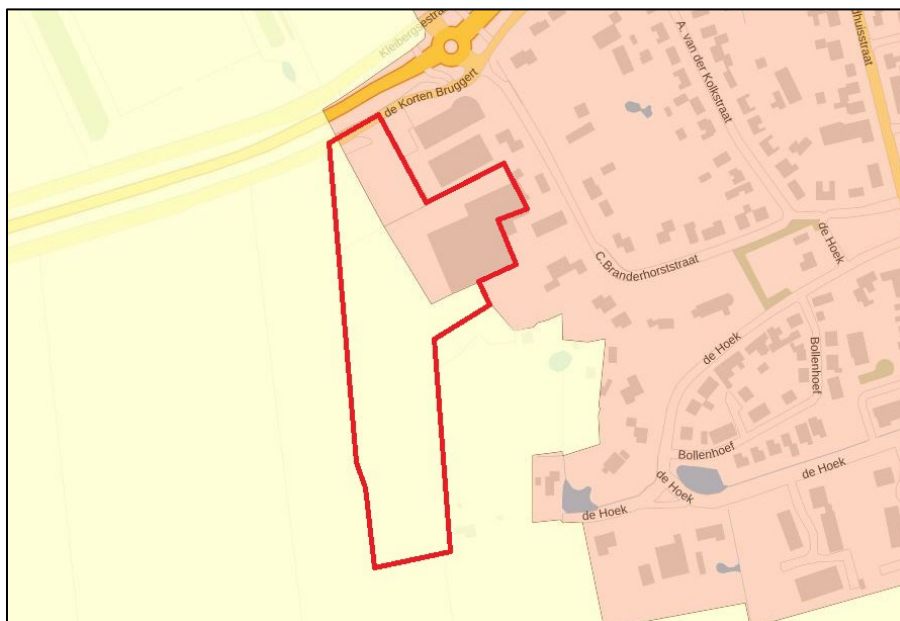
- watersystemen, -veiligheid en -berging.

Aangezien het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op de overgang van bebouwd naar buitengebied, zijn hoofdzakelijk de instructieregels voor gemeenten met betrekking tot stedelijke ontwikkeling en landelijk gebied relevant (zie navolgende figuren).

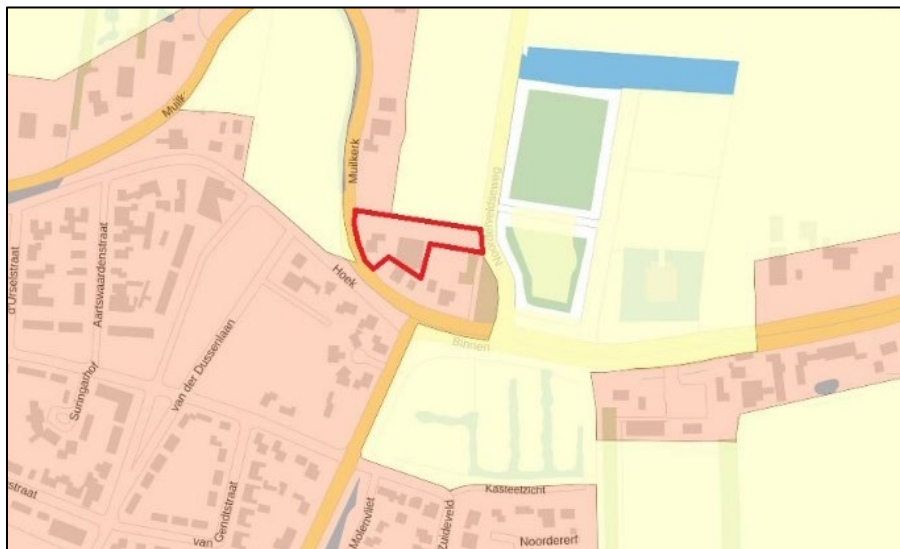
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Aan het onderwerp stedelijke ontwikkelingen en erfgoed is binnen de Omgevingsverordening inhoud gegeven aan de hand van verschillende gebiedsaanduidingen. Onderstaande figuren geven een weergave van de ligging van de verschillende plangebieden van voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van deze aanduidingsgebieden. Het gaat hier om de volgende aanduidingen:

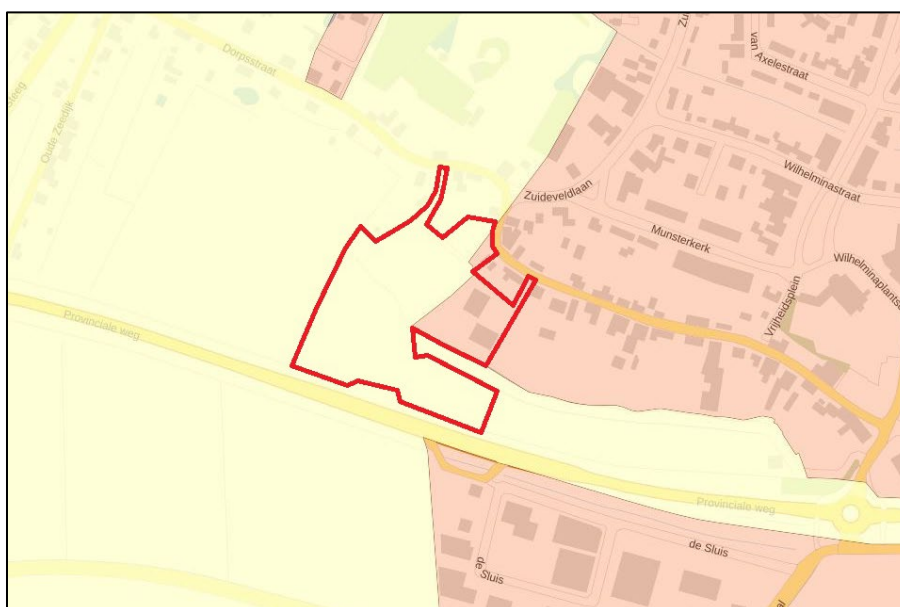
- Stedelijk gebied, landelijke kern;
- Verstedelijking afweegbaar;
- Gemengd landelijk gebied.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Omgevingsverordening De Korten Bruggert



Figuur 3.2 Uitsnede kaart Omgevingsverordening Muilkerk



Figuur 3.3 Uitsnede kaart Omgevingsverordening Dorpsstraat



Figuur 3.4 Uitsnede kaart Omgevingsverordening Oude Kerkstraat

Binnen de aanduiding Stedelijk gebied, landelijke kern staat het gemeenten in beginsel vrij te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Binnen deze aanduiding mogen woningen gebouwd worden voor zover deze nodig zijn voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

De aanduiding Verstedelijking afweegbaar betreft gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Voor duurzame stedelijke ontwikkelingen in dit zoekgebied geldt in het algemeen het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit uitgangspunt ziet er op toe dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Hierbij dient ook ingegaan te worden op bevordering van ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is overwegend gelegen binnen het stedelijk gebied echter een tweetal deellocaties zijn deels gelegen binnen de aanduiding (werkingsgebied) Gemengd landelijk gebied. Binnen Gemengd landelijk gebied is de bouw van nieuwe bedrijvigheid en nieuwe woningen in principe niet toegestaan. De Interim Omgevingsverordening voorziet echter in de mogelijkheid om in specifieke gebieden de begrenzing van de werkingsgebieden aan te passen. Hiervoor is een formele herbegrenzing van de werkingsgebieden zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening vereist.

Voorzover de plangebieden binnen de Omgevingsverordening zijn gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor het 'Stedelijk gebied'. Tevens moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.

Artikel 3.42 : Duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling schrijft voor dat:

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

Lid1:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2:

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het verplaatsen van een autobedrijf en het planologisch toevoegen van in totaal 30 woningen, deels in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Altena. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 Iov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Voor zover onderhavig plan niet is gelegen in het bestaand stedelijk gebied wordt zoals gesteld een verzoek tot herbegrenzing ingediend, waarover hieronder meer.

Met betrekking tot de woningbouwplanning voor de gemeente Altena dient te worden gekeken naar hetgeen hierover in deze toelichting elders is beschreven. Het onderhavige planvoornemen draagt bij aan het invullen van de woningbouwbehoefte in de regio in het algemeen en in Dussen in het bijzonder door met name in te spelen op de behoefte voor woningen voor senioren nabij de voorzieningen. Derhalve past het plan binnen de regionale afspraken.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een bestaande bedrijfslocaties. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren nabij de kern van Dussen, alwaar voorzieningen lopend en per fiets te bereiken zijn. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet voor de delen van het plangebied die zijn gelegen binnen het stedelijk gebied aan de voorwaarden in artikel 3.42 Iov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor evenwichtige functietoedeling

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met :

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarde-creatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag (bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel) voor bebouwing, bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking en gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen, waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaarde-creatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat alsmede de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Zorgvuldig ruimtegebruik

De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan in overwegende mate sprake. Alle planlocaties maken gebruik van bestaande bouwpercelen of gebruiken een bedrijfslocatie en sluiten hier qua planvorming direct op aan. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.1 getoetst. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak en de bestemmingen zijn zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Toepassing van de lagenbenadering

In de hoofdstukken 2 en 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten op de ondergrond. Wat betreft de effecten op de netwerklaag kan worden vastgesteld dat voor onderhavig initiatief geen nieuwe infrastructuur behoeft te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer vindt plaats op de bestaande infrastructuur. Wat betreft de effecten op de bovenste laag zijn de effecten op het milieu beschreven in hoofdstuk 2 en 4. Ten aanzien van de bovenste laag moet worden gesteld dat het plan nadrukkelijk inspeelt op de landschappelijke kenmerken van de betreffende deellocaties. Enerzijds qua stedenbouwkundige opzet, anderzijds met de landschappelijke ingrepen die zijn voorzien.

Meerwaardecreatie

Met onderhavig initiatief wordt in grote mate invulling gegeven aan meerwaardecreatie door het verplaatsen van het autobedrijf van de verspreid liggende bedrijfslocaties naar één locatie en de functionele en ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen in de bestaande (woon)omgeving.

Met het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten van de bestaande bedrijfslocaties naar De Korten Bruggert 39 hoeft het (zware) vrachtverkeer niet meer door de kern van Dussen en vinden laad- en losactiviteiten niet meer plaats nabij woningen. Dit vermindert de overlast voor Dussen en de directe woonomgevingen van de diverse locaties aanzienlijk. Het vracht- en ander verkeer dat is gerelateerd aan het bedrijf hoeft, zoals eerder vermeld, nabij het beoogde terrein in Eethen niet meer door een woonkern.

Het autobedrijf wordt gevestigd op een duurzame locatie in de regio en kan de uitoefening van het bedrijf ook op langere termijn zeker stellen. Met het opheffen van de bedrijfslocaties op de verspreid liggende locaties kan een flinke kwaliteitsimpuls worden bereikt en draagt het plan direct

bij aan de leefbaarheid in de kern van Dussen. Dit vertaalt zich eveneens naar een groenere woonomgeving door een afname van het verhard oppervlak en toevoegen van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zoals onderhavig plan aantoont is er met een verplaatsing van de genoemde bedrijfslocaties naar de locatie aan De Korten Bruggert 39 op vele vlakken (kwaliteits)winst te behalen. Samenvattend zijn de volgende voordelen c.q. kansen te vinden voor zowel het autobedrijf als voor de omgeving:

- er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe bedrijfslocatie betreft hergebruik van een bestaande, verlaten bedrijfslocatie (tuincentrum) die in verval dreigt te raken;
- de beoogde vestigingslocatie van het bedrijf is zeer goed ontsloten;
- het plan biedt kansen voor een kwaliteitsimpuls van (een) bedrijfslocatie(s) en de directe omgeving ervan;
- er wordt voorzien in goede landschappelijke inpassing / entree van Eethen;
- er is sprake van een duurzame voortzetting van het bedrijf van initiatiefnemer op een bestaande bedrijfslocatie;
- per saldo neemt de oppervlakte aan bedrijfsbestemmingen af in de regio;
- daar waar in de bestaande situatie sprake is van het laden en lossen van auto's in de openbare ruimte - dat gepaard gaat met onveilige- en overlast gevende situaties - is op het terrein aan De Korten Bruggert het laden en lossen van auto's volledig op eigen terrein voorzien;
- de woonomgeving van de te transformeren locaties worden veel minder belast als gevolg van het stoppen van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- er is sprake van een vermindering van het aantal verkeersbewegingen (mét zwaar vrachtverkeer) door de kern van Dussen;
- per locatie is er sprake van een kwaliteitsimpuls van de (woon)omgeving locaties;
- er is sprake van een kwaliteitsimpuls van het landschap op de te transformeren locaties;
- er is meer ruimte voor groen c.q. natuur;
- de afname van het verhard oppervlak resulteert in positieve effecten op de waterhuishouding;

Herbegrenzing Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Voor delen was het plangebied (aan de Korten Bruggert en aan de Dorpsstraat) in de interim Omgevingsverordening gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, grenzend aan het stedelijk gebied. Voor deze delen van het plangebied moet worden opgemerkt dat deze in het gemeentelijk beleid wel zijn gelegen binnen de (bestemmingsplannen van) de bebouwde kom.

Met de ter inzage legging van het Ontwerp bestemmingsplan is ingezet op een wijziging van het stedelijk gebied voor deze locaties, zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Omdat het ontwerp(bestemmings-)plan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) ter inzage is gelegd blijft het 'oude' recht gelden, waaronder de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De kaarten van de IOV kunnen echter niet meer worden aangepast, want deze hebben sinds 1 januari verder geen juridische status meer.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ovr) is gaan gelden (vanaf 1 januari 2024), waarin de regels over herbegrenzing zijn aangepast ten opzichte van de IOV. Voor de meeste locaties geldt dat de aanpassing van de kaart voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan is vervangen door actualisatie van de kaart achteraf. Dit komt door een andere formulering in de regels voor de meeste locaties. Dit zorgt ervoor dat een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan in overeenstemming kan zijn met de Omgevingsverordening mits voldaan wordt aan de daarin opgenomen randvoorwaarden. Ook al zijn de provinciale kaarten op het moment van vaststelling

van het plan dus nog niet aangepast. De provincie zal de wijziging die uit het gemeentelijk besluit (onderhavig bestemmingsplan) voortvloeit dus pas in de kaart ná vaststelling en inwerkingtreding van het plan verwerken.

Voor onderhavig plan is een herbegrenzingsprocedure onder de Ovr succesvol doorlopen en ook reeds verwerkt in de Ovr ('TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant – kaartaanpassingen 2024', vastgesteld op 18-09-2024 en geheel onherroepelijk in werking). Hierdoor valt het plangebied binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Op basis van artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening dient voor elke ruimtelijke ontwikkeling zorg te worden gedragen voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

Zoals reeds gemotiveerd in het kader van de duurzaamheidsladder maakt de ontwikkeling aan De Korten Bruggert gebruik van een bestaande bedrijfslocatie (detailhandel / tuincentrum) welke in verval dreigt te raken. Om het autobedrijf duurzaam te kunnen voortzetten is een groter terrein noodzakelijk dan er in de regio beschikbaar is. Zodoende is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door in beginsel gebruik te maken van een bestaande locatie en de bestaande gebouwen. Om het autobedrijf duurzaam te kunnen huisvesten is een uitbreiding van het stedelijk gebied noodzakelijk, die tevens gepaard gaat met een landschappelijke inpassing, waarmee er sprake is van een flinke kwaliteitswinst op de locatie.

In beginsel wordt ook voor deze ontwikkeling aan de Dorpsstraat gebruik gemaakt van een bestaande bedrijfslocatie in het stedelijk gebied. Op deze locatie wordt gestreefd naar het huisvesten van senioren. Om te kunnen voorzien in de vraag en met name in de vraag vanuit het CPO-collectief is binnen het stedelijk gebied, alsmede binnen de gebieden aangewezen als transformatie afweegbaar onvoldoende ruimte. Daarnaast speelt het plan nadrukkelijk in op de landschappelijke situatie te plaatse en voorziet het plan, juist door het plandeel dat buiten het bestaande stedelijk gebied is gelegen, in een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en een logische afronding van het dorp aan deze zijde. Ook hier is sprake van een landschappelijke inpassing waarmee een flinke kwaliteitswinst wordt behaald. In onderhavige situatie betreft de landschappelijke inpassing niet alleen het toevoegen van landschappelijke elementen rondom de bebouwing, maar tevens een flink areaal dat meerwaarde aan het dorp biedt door de extensieve recreatieve mogelijkheden die de nieuwe natuur biedt.

Uitsluitend de gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling krijgen een bestemming die aansluit op het beoogde gebruik (Bedrijf / Woongebied). De omliggende gronden worden zo veel mogelijk bestemd voor Natuur en Groen, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Zie tevens paragraaf 3.1

Kwaliteitsverbetering landschap (als bedoeld in de Interim Omgevingsverordening)

Op basis van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening dient voor elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied te worden voorzien in een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op grond van de wijziging van de grenzen van bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Aan de hand van een model, gebaseerd op de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering 'West-Brabant' en met de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019, is de kwaliteitsbijdrage bepaald. Op basis van de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering 'West-Brabant' wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling binnen categorie 3, dus een kwaliteitsverbetering die wordt berekend op basis van bestemmingswinst. De kwaliteitsverbetering van dit plan, zowel qua betekenis voor het landschap als in financiële zin is uitgewerkt in paragraaf 2.3. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

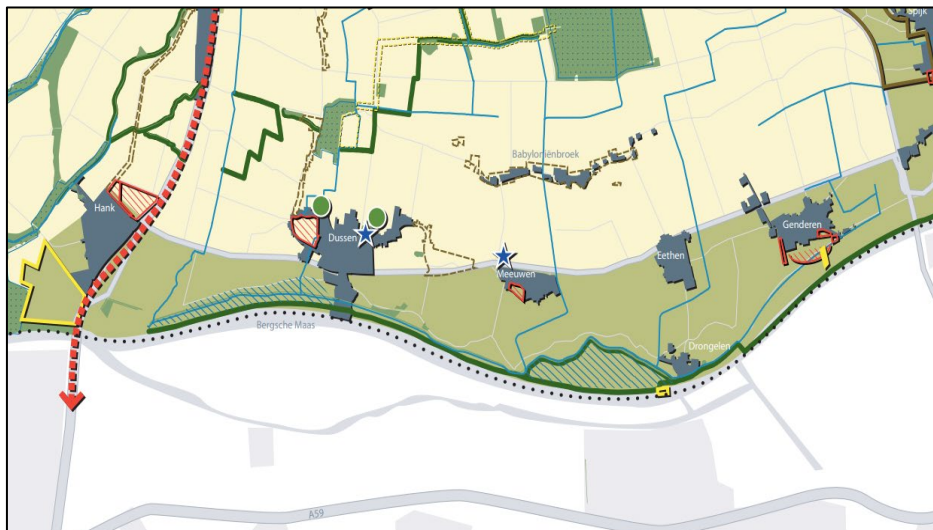
Conclusie provinciaal beleid

Voldaan wordt aan de eisen die worden gesteld vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals voorheen opgenomen in de Interim Omgevingsverordening (op basis waarvan het is opgenomen in de kaartaanpassing van de Ovr). Met de herbegrenzing van de Omgevingsverordening is het plan in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2013

In de 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena' leggen de gemeentebesturen van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem de hoofdlijnen vast van het door hen gewenste ruimtelijke beleid richting het jaar 2025. De gemeenten willen goede initiatieven ondersteunen, stimuleren of opstarten. In de structuurvisie worden de gemaakte keuzen gemotiveerd, beschreven en verbeeld.



Figuur 3.5: Uitsnede structuurvisie kaart Land van Heusden en Altena

Op de structuurvisie kaart zijn alle locaties in het plangebied aangewezen voor een gemengde plattelandseconomie. In deze gebieden zijn mogelijkheden voor ontwikkelingen in de vorm van de realisatie van nieuwe woningen, zeker als die worden gesitueerd op voormalige bedrijfslocaties. Wel wordt een goede (landschappelijke) inpassing voorgestaan gelet op de groen-blauwe kwaliteiten op deze plek.

Van oudsher kenmerken deze zones zich door een kleinschalig landschap, met daarin de bebouwingsconcentraties, buurtschappen, werkgebieden, kernen en landschappelijke eenheden. Ontwikkelingen die dit kleinschalig landschap versterken, kunnen op basis van deze structuurvisie doorgang vinden.

Ook de realisatie van een autobedrijf op een bestaand bedrijfsterrein aan de Korten Bruggert 39 te Eethen behoort tot de mogelijkheden. Wel zal ten behoeve van de verdere verharding van een deel van deze locatie een tegenprestatie geleverd moeten worden in de vorm van een robuuste landschappelijke inpassing van deze locatie. Hierin wordt voorzien.

Landschapsbeleidsplan Land van Heusden & Altena

In oktober 2008 heeft de gemeente het Landschapsbeleidsplan Land van Heusden & Altena vastgesteld. Dit beleidsplan is opgesteld na besluit van de voormalige gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem. Het landschapsbeleidsplan is gestoeld op twee aspecten: behoud van waarden en ontwikkeling van versterkende structuren.

Onder behoud en versterking van het landschap wordt verstaan:

- Behouden en versterken van gebiedseigen beplanting langs de oude dijken;
- Landschappelijke versterking van lijnvormige structuren als bomenrijen en natuuroevers;
- Behoud en versterking van wegbeplanting;
- Behouden en versterking van blauw/groene dooradering;
- Behoud van openheid in de reeds open delen van de regio;
- Versterking bestaande leefgebied weidevogels;
- Versterking bestaande leefgebied moerasvogels;
- Versterking bestaande leefgebied amfibieën.

- Onder ontwikkeling wordt voornamelijk genoemd de versterking van bestaande en aanleg van nieuwe (ecologische) verbindingzones, zowel 'nat' als 'droog'. De gebiedsversterkende maatregelen worden in de bestemmingsplannen buitengebied verder verankerd.

Onderhavig bestemmingsplan speelt in op de landschappelijke kenmerken van de locaties en voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarmee de kwaliteit van het landschap wordt versterkt.

Woonvisie

In de woonvisie gemeente Altena 2021-2025 (vastgesteld op 22 juni 2021) is de woningbouwopgave voor de gemeente Altena opgenomen voor de periode tot en met 2025. De woonvisie geeft richting om voldoende woningen van het juiste type te bouwen in Altena. De belangrijkste punten uit de woonvisie zijn:

- *Meer woningen met de juiste kwaliteit:* er komen veel extra woningen bij, die goed passen bij wat de inwoners van Altena nodig hebben.
- *Betaalbaar wonen:* er komen meer goedkope(re) woningen bij. Zo kunnen inwoners met minder geld, zoals starters, ook een woning vinden in Altena.
- *Kwaliteit bestaande voorraad op peil:* de woningen die er al staan moeten prettig blijven om in te wonen. De gemeente kan helpen bij het duurzamer maken van woningen. Ook kan de gemeente ouderen helpen om in hun woning te kunnen blijven.
- *Wonen met zorg:* er moeten in Altena genoeg woningen zijn voor mensen die zorg of hulp nodig hebben.
- *Leefbare en vitale kernen:* het moet overal in Altena fijn zijn om te wonen.
- *Bijzondere doelgroepen:* ook voor mensen die snel een woning nodig hebben (spoedzoekers), arbeidsmigranten en statushouders moet er plek zijn in Altena.

In de woonvisie is voor de kern Dussen een kwantitatieve woningbouwopgave van circa 40 woningen opgenomen voor de periode tot en met 2025. De vraag richt zich sterk op koopwoningen. In eerste instantie grondgebonden woningen, maar ook kleinere levensloopgeschikte woningen. Daarnaast is er enige vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen. Met name onder starters en senioren is er behoefte aan uitbreiding van hun woningaanbod. Senioren geven de voorkeur aan een levensloopgeschikte woning in de buurt van het dorpshart.

Met de bouw van de woningen voor een gemixt publiek en met name senioren (nabij het dorpshart) draagt voorliggend bestemmingsplan bij aan de invulling van deze woningbouwopgave met kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de behoefte.

Conclusie gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidsmatige uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente Altena, op het gebied van de ruimtelijke inrichting en het wonen, zoals dat is neergelegd in de structuurvisie 2013. Het plan biedt voorts kansen om concrete invulling te geven aan ambities op het gebied van duurzaamheid, groen en spelen.

Hoofdstuk 4. Relevante planologische aspecten

De separate onderzoeken ter onderbouwing van onderhavig planvoornemen, zoals in dit hoofdstuk beschreven, bevatten in sommige gevallen nog een verwijzing naar de locatie aan de Binnen 24. Dit plandeel is geen onderdeel meer van onderhavig bestemmingsplan, maar wordt dus nog af en toe genoemd in de onderzoeken maar kunnen ten aanzien van deze locatie dus als overcompleet worden beschouwd.

4.1 Bodem

De Korten Bruggert 39 Eethen

Voor de locatie de Korten Bruggert is door Verhoeven Milieutechniek BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (projectnummer B19.7643, Versie 01 d.d. 28 januari 2019).

Conclusie

Middels de voorliggende en voorgaande onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie aan De Korten Bruggert 39 te Eethen in voldoende mate vastgesteld. Tevens is de nulsituatie ter plaatse van de potentiële wasplaats met oliewaterafscheider in voldoende mate vastgelegd.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan ons inziens geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en de toekomstige herontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat geen efficiënte maaiveldinspectie heeft kunnen plaatsvinden in verband met de aanwezige verhardingen. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan eventuele civieltechnische werkzaamheden, na verwijdering van de momenteel aanwezige verhardingen, nog aanvullend een maaiveldinspectie uit te voeren om een definitieve uitspraak te kunnen doen over de contactzone voor wat betreft asbest.

Op basis van de PFAS resultaten wordt geconcludeerd dat, eventueel in de toekomst vrijkomende grond, niet zonder meer vrij herbruikbaar is, aangezien minimaal de waarden voor landbouw/natuur (achtergrondwaarde), uit het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond, worden overschreden. Voor wat betreft de eventuele afvoer van de grond naar een erkend verwerker kan voor PFAS wel aangetoond worden dat de gehalten voldoen aan de functieklasse "wonen" en "industrie" bij toepassing boven grondwaterniveau.

Dorpsstraat 49a Dussen

Voor de locatie Dorpsstraat 49a is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (onderzoeksrapport Tritium kenmerk 2103/057/NL-01 d.d. 19 juli 2021).

Conclusie en aanbevelingen

Zintuiglijke waarnemingen

Zintuiglijk zijn in de grond zwak en volledig slib, sporen tot volledig puin, sporen tot sterk kolengruis, sporen en volledig baksteen en matig houtskool aangetroffen. Ter plaatse van de

voormalige ondergrondse tanks is zwak oliehoudende grond, een zwakke tot matige oliewaterreactie en een matige oliegeur aangetroffen.

Tevens is zintuiglijk is op het maaiveld van deellocatie AB asbestverdacht materiaal waargenomen. Het materiaal betreft vlakke plaat en bevat 5-10% hechtgebonden chrysotiel.

Verkennd bodemonderzoek

Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, minerale olie en PAK. In één mengmonster is een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Na uitsplitsing van het mengmonster blijkt dat één van de twee individuele monsters sterk verontreinigd is met PAK. Het betreft het monster dat genomen is ter plaatse van boring 13 in het traject 0,20 - 0,50 m-mv. Het andere individuele monster blijkt licht verontreinigd te zijn met PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.

Deellocatie B: voormalige (gedempte) watergangen

Ter plaatse van de (voormalige) gedempte watergangen is in twee boringen sterk slib in de ondergrond aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat het slib niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen.

Deellocatie C: voormalige ondergrondse tanks

Uit de analyseresultaten blijkt dat de ondergrond maximaal licht verontreinigd is met minerale olie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Deellocatie D: (voormalige) bovengrondse tank

De bovengrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen.

verkennd asbestonderzoek

Deellocatie AA: afgedekte funderingslaag

In de grond onder de funderingslaag is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op de locatie is tevens plaatselijk een puinlaag aanwezig. Daar de opdrachtgever een productcertificaat uit 2012 van de puinlaag in bezit heeft is geen onderzoek naar deze puinlaag uitgevoerd.

Deellocatie AB: overig terreindeel braakliggend

In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie AC: puinpad braakliggend deel

In het puin is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 8 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft hoofdzakelijk niet-hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Resumé Dorpsstraat 49a

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen lichte gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De omvang van de sterke grondverontreiniging met PAK ter plaatse van deellocatie A is niet bekend. Dit kan een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren om de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met PAK vast te stellen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 5 van het bodemonderzoek

Muilkerk 8 Dussen

Voor de locatie Muilkerk 8 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (onderzoeksrapport Tritium kenmerk 2103/055/NL-01 d.d. 7 juli 2021).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende.

Zintuiglijk zijn sporen tot matig baksteen, zwak kolengruis, zwak en sterk slib en zwak tot volledig puin waargenomen. Tevens is in de ondergrond ter plaatse van boring 01 een oliegeur en een zwakke olie- waterreactie waargenomen.

Verkennend bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK, PCB, cadmium, kobalt, kwik, lood, zink en minerale olie. De ondergrond blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met PAK, PCB, cadmium, kobalt, koper, lood, zink en minerale olie. Ter plaatse van één boring is de ondergrond matig verontreinigd met PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen, naftaleen en minerale olie.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verkennend asbestonderzoek

In de bovengrond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 25 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. In het indicatieve monster van de ondergrond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Tevens is op de locatie volledig puin aangetroffen. In het volledig puin is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 1.633 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte.

Resumé Muilkerk 8 Dussen

Omdat het aangetoonde gehalte groter is dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat het puin verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de puin.

De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 5 van het bodemonderzoek.

Oude Kerkstraat 19 Dussen

Voor de locatie Muilkerk 8 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (onderzoeksrapport Tritium kenmerk 2103/058/NL d.d. 24 juni 2021).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

Zintuiglijk is vastgesteld dat op een groot gedeelte van de onderzoekslocatie een puinfundatie aanwezig is welke gedeeltelijk is afgedekt met klinkers of stelconplaten. De puinfundatie is aangetroffen vanaf het maaiveld tot 1,00 m-mv.

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld in de bodem tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden plaatselijk bijmengingen aangetroffen in de bodem met puin, kolengruis en slib. Bij boring 06 werd in het traject 1,50 tot 2,00 m-mv een zwakke olie/water reactie, matige dieselgeur waargenomen. Zintuiglijk zijn in de puinfundatie asbestverdachte materialen waargenomen. De materialen betreffen golfplaatmateriaal en bevatten respectievelijk 10-15% hechtgebonden chrysotiel asbest.

In de puinfundatie is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 119 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden en niet hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte groter is dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat de puinfundatie verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van de omvang en het daadwerkelijke asbestgehalte in de puinfundatie.

In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bodem ter hoogte van boring 03 in de bovengrond een sterke verontreiniging is aangetoond met zink. Verder zijn verspreid over de locatie in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond met cadmium, cobalt, koper, lood, nikkel, kwik, PAK en minerale olie. De ondergrond blijkt licht verontreinigd te zijn koper en minerale olie. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met barium en xylenen.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De omvang van de sterke grondverontreiniging met zink is niet bekend.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren om de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met zink vast te stellen. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Resumé Oude Kerkstraat 19 Dussen

De onderzoeksresultaten vormen mogelijk een beperking ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op de onderzoeklocatie.

Geadviseerd wordt om middels een nader onderzoek de aard en omvang van de aangetoonde bodemverontreinigingen met zink vast te stellen. In verband met de aangetoonde (indicatieve) asbestconcentraties in de puinfundatie wordt geadviseerd om een nader asbestonderzoek uit te voeren voor het bepalen van de exacte omvang en concentratie aan asbest.

De overige onderzoeksresultaten leveren verder geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor een eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 5 van het bodemonderzoek.

Conclusies bodemonderzoeken

Bij de locaties Muilkerk, Oude Kerkstraat en Dorpsstraat is vooralsnog sprake van verontreinigingen waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is. Er moet een aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd om de ernst en omvang van de sterke verontreinigingen te bepalen. Afhankelijk van de uitkomsten van het nader onderzoek is sanering noodzakelijk. De noodzakelijke vervolgonderzoeken alsmede daaruit voortvloeiende saneringswerkzaamheden zullen in de loop van de procedure van onderhavig bestemmingsplan worden uitgevoerd om de locatie geschikt te maken voor de beoogde woningbouw. In het kader van dit bestemmingsplan is daarmee voldoende inzicht verkregen in de bodemkwaliteit ter plaatse.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. Indien geluidgevoelige functies binnen een onderzoekzone van een (spoor)weg worden gerealiseerd is een akoestisch

onderzoek noodzakelijk. Omdat het plangebied zich uitstrekt over meerdere locaties te Dussen en Eethen worden per locatie de onderzoeksresultaten weergegeven en het antwoord op de vraag gegeven of er ten behoeve van de geplande woningbouw (op de voormalige bedrijfslocaties) sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

Muilkerk 8 Dussen

Tritium Advies heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan Muilkerk 8 te Dussen (kenmerk 2001/148/JOW-05 d.d. 30 juni 2021).

Ten aanzien van de bepaling van wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Noordeveldseweg, Molenkade en het gedeelte van de weg Binnen met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen aan de 30 km/uur weg Muilkerk.

Beoordeling en conclusie Muilkerk 8

Voor de 30 km/uur weg Muilkerk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woningen overschrijdt. Voor de gezonde wegen Binnen en Molenkade geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woningen overschrijdt.

Voor de Noordeveldseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de meest oostelijk gelegen woning de voorkeursgrenswaarde met maximaal 7 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om voor deze woning een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien voor de meest oostelijk gelegen woning sprake is van een procedure hogere waarde, is voor deze woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat deze woning kan beschikken over een geluidluwe gevel, dan wel buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen met een te openen geveldeel c.q. raam.

Ter plaatse van de meest westelijk gelegen woning en de bestaande woning is geen sprake van een procedure hogere waarde c.q. een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en wordt een

aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels voor deze woningen derhalve niet noodzakelijk geacht.

Dorpsstraat 49 te Dussen

Tritium Advies heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan Dorpsstraat te Dussen (kenmerk 2001/148/JOW-07 d.d. 15 september 2023).

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Provincialeweg (N283). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Dorpsstraat.

Voor de 30 km/uur weg Dorpsstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de Provincialeweg (N283) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 5 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

De toepassing van stiller wegdek (dunne deklagen B) op een gedeelte van de Provincialeweg tussen de twee rotondes is onderzocht. Dit is een traject van circa 620 meter (er rekening mee houdend stiller wegdek niet toe te passen op een afstand minder dan 100 meter van een rotonde in verband met slijtgevoeligheid). Uit de rekenresultaten blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met circa 3 dB afneemt. Hiermee wordt voor 2 woningen de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden. Voor de overige woningen geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet meer wordt overschreden. Tevens beschikken alle woningen na toepassing van deze maatregel over ten minste één geluidluwe gevel. Uit de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder blijkt dat de toepassing van de bronmaatregel financieel doelmatig wordt bevonden. Geadviseerd wordt de praktische- en financiële gevolgen met betrekking tot de realisatie van de genoemde bronmaatregel af te stemmen met de gemeente Altena.

Het toepassen van overdrachtsmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde wordt in de onderhavige situatie niet doelmatig bevonden. Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden voor de meest zuidoostelijk gelegen woning. De realisatie van een 300 meter lang en 3 meter hoog geluidscherm langs de Provincialeweg is landschappelijk niet wenselijk. Tevens blijkt uit de voornoemde Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder dat de toepassing van deze overdrachtsmaatregel niet financieel doelmatig wordt bevonden.

De gemeente Altena beschikt niet over een eigen geluidbeleid. Desondanks dient bij de realisatie van de woningen sprake te zijn van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. In dat kader wordt geadviseerd dat iedere woning beschikt over een geluidluwe gevel voorzien van een te openen raam, gelegen aan de verblijfsruimte. Tevens dient ernaar te worden gestreefd dat iedere woning de beschikking heeft tot een geluidluwe buitenruimte.

Voor alle woningen, met uitzondering van de meest zuidoostelijk gelegen woning, geldt dat deze beschikken over ten minste één geluidluwe gevel ter plaatse van de begane grond. Voor de meest zuidoostelijk gelegen woning geldt dat deze niet zondermeer beschikt over een geluidluwe gevel.

De geluidbelasting op de woning welke niet zondermeer kan beschikken over een geluidluwe gevel kan worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde middels één van de in paragraaf 4.4. van het akoestisch onderzoek genoemde principeoplossingen of de in paragraaf 4.2 van het akoestisch onderzoek omschreven bronmaatregel.

Aangezien voor onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Oude Kerkstraat 19

Op de locatie Oude Kerkstraat wordt niet voorzien in een geluidgevoelige functie.

Industrielawaai de Korten Bruggert 39

Ten aanzien van de beoogde bedrijvigheid aan de Korten Bruggert kan gesteld worden dat er sprake zal zijn van bedrijfsactiviteiten die in het kader van de VNG-handreiking en het bestemmingsplan getypeerd kunnen worden als milieucategorie 2 (SBI-code 2018: 451, 452 en 454). In de bestaande situatie zijn reeds bedrijfsactiviteiten (tuincentrum) in milieucategorie 2 toegestaan.

Gelet op het omgevingstype 'gemengd gebied' moet een richtafstand van 10 meter in acht worden genomen. Ten aanzien van de oostelijk gelegen woning geldt verder dat op de digitale verbeelding (de plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'C. Branderhorststraat 13' voor/nabij deze woning de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige ruimte' is opgenomen aangezien een deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' al in het verleden op een te korte afstand van het bedrijfsperceel was en nog is gelegen, dus binnen de richtafstand van 10 meter. Deze afstand is expliciet in het bestemmingsplan 'C. Branderhorststraat 13' ter bescherming van deze situatie opgenomen.

Door de planologische borging dat geluidgevoelige ruimten in de woning niet binnen de 10 meter kunnen worden gerealiseerd wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter en kan gesteld worden dat nader onderzoek in het kader van industrielawaai niet aan de orde is.

Bovendien moet worden opgemerkt dat, voor zover er geluidproducerende activiteiten plaatsvinden, deze:

- Inpandig plaats, daarmee worden deze niet maatgevend geacht;
- Deze op véél grotere afstand plaats vinden en bovendien worden afgeschermd door de bebouwing van het bedrijf. Immers vinden de 'activiteiten' (enkel het manoeuvreren van (vracht)auto's) van het autobedrijf plaats aan de westzijde van de bebouwing.
- Ontsluiting van het terrein niet plaatsvindt langs of nabij woningen. Al het (vracht)verkeer wordt ontsloten via De Korten Bruggert en rijdt vrijwel direct de N283 op.

4.3 Flora en fauna

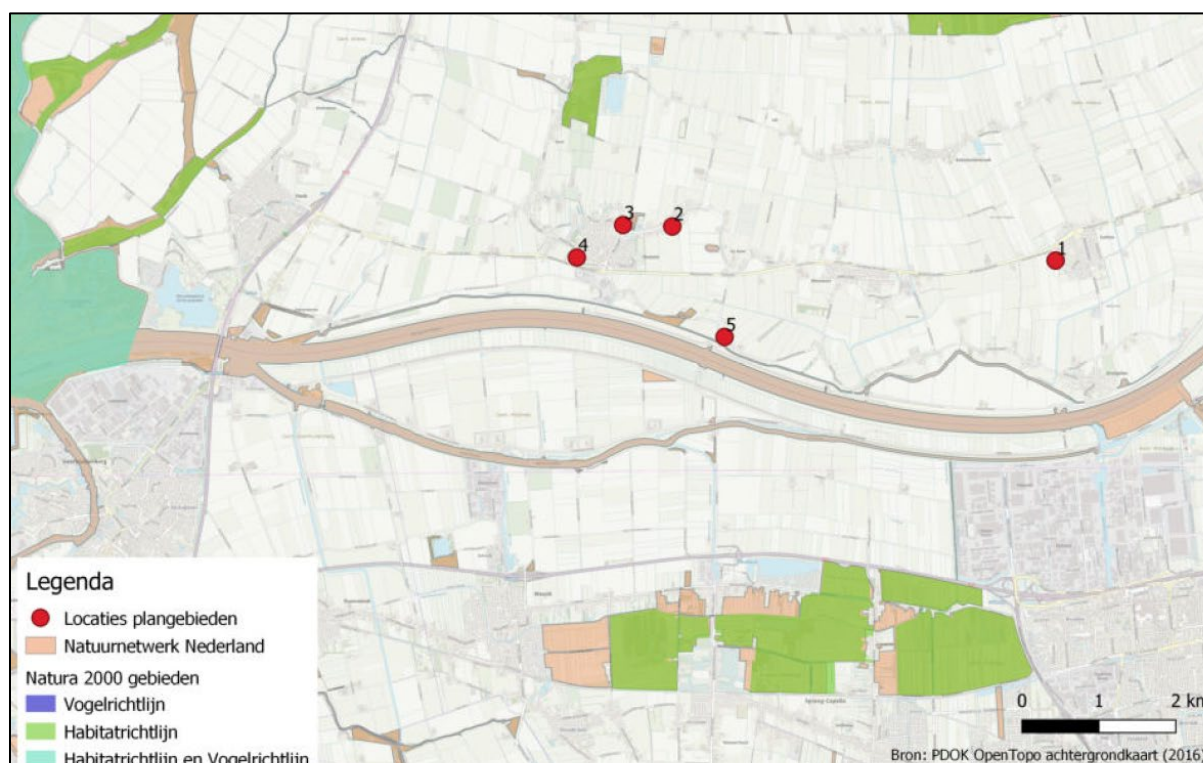
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming). In het kader van de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (ons kenmerk 2001/148/JOW-01, versie 1, d.d. 6 oktober 2022).

Conclusies

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen de plangebieden mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

1 Beschermde gebieden

De plangebieden liggen buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB. Gezien de afstand tot het meest nabijgelegen NNB-gebied van plangebieden Muilkerk 8 en Oude Kerkstraat 19 te Dussen (10 meter) en het planvoornemen (slopen en realisatie woningen), valt een negatief effect door bijvoorbeeld trillingen en geluid niet op voorhand uit te sluiten. Een NNB-effectenanalyse voor plangebieden Muilkerk 8 en Oude Kerkstraat 19 te Dussen is dus noodzakelijk. Voor de overige plangebieden is geen effectenanalyse aan de orde door de grote afstand tussen de plangebieden en het NNB-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 1,2 kilometer op relatief kleine afstand gelegen. Gezien deze afstand en de aard van de ingreep (sloop en realisatie woningen/bedrijfspand) valt een significant negatief effect niet uit te sluiten, een stikstofdepositieberekening is noodzakelijk.



Figuur 4.1: plangebieden en omgeving (rood omcirkeld) met relevante natuurgebieden (bron: PDOK OpenTopo achtergrondkaart).

2 Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen de plangebieden geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

De te slopen bebouwing in Binnen 24a, Dorpsstraat 49a en Muilkerk 8 te Dussen zijn geschikt bevonden als huismusverblijfplaats, daarnaast is Binnen 24a ook geschikt bevonden als gierwaluwverblijfplaats. Binnen plangebied De Korten Bruggert 39 te Eethen zijn braakballen van de ransuil en kerkuil aangetroffen, mogelijk is het plangebied onderdeel van de functionele leefomgeving van deze uilensoorten. Om deze reden dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar deze vogelsoorten. In de omgeving van plangebied Oude Kerkstraat 19 te Dussen zijn beschermde nesten van spreeuwen en een grote bonte specht aangetroffen. De nesten worden volgens het planvoornemen niet aangetast, echter dienen de zware werkzaamheden, voornamelijk de werkzaamheden die leiden tot geluidsoverlast, buiten de broedperiode te worden uitgevoerd om de verstoring te voorkomen. Indien er binnen plangebied Dorpsstraat 49a te Dussen geen bebouwing wordt gerealiseerd op de locatie van de graslanden ten zuiden van de sloot, heeft het planvoornemen geen negatief effect op de steenuil, de ransuil en de kerkuil. Wel dienen de zuidelijke graslanden en omliggende houtstructuren te worden ontzien van licht tijdens de aanleg- en gebruiksfase om verstoring van deze soorten te voorkomen. Indien er niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, is aanvullend onderzoek naar de steenuil, de ransuil en kerkuil binnen plangebied Dorpsstraat 49a te Dussen noodzakelijk.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van de plangebieden. Indien broedende vogels in de directe omgeving van de plangebieden aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Plangebied De Korten Bruggert 39 te Eethen is geschikt bevonden als leefgebied voor de steenmarter, wezel en bunzing. Daarnaast is plangebied Dorpsstraat 49a te Dussen geschikt bevonden als leefgebied voor de bunzing en de wezel. Volgens het planvoornemen wordt het potentiële leefgebied van deze soorten aangetast of gaat verloren, een negatief effect is dus niet op voorhand uit te sluiten en aanvullend onderzoek naar deze soorten is daarom noodzakelijk.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij de plangebieden. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van de plangebieden is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen van woningen en akkerlanden. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Indien de werkzaamheden overdag uitgevoerd worden of er maatregelen worden genomen om lichtverstrooiing naar de omgeving te voorkomen, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten indien lichtverstrooiing en bomenkap bij de bomenrij op de oostelijke en westelijke grens van plangebied Dorpsstraat 49a te Dussen voorkomen wordt. Wanneer lichtverstrooiing en/of bomenkap op de potentiële vliegroutes niet voorkomen kan worden, dient aanvullend onderzoek naar de functie van de lijnvormige elementen voor vleermuizen uitgevoerd te worden.

Amfibieën, reptielen en vissen

Plangebieden De Korten Bruggert 39 te Eethen en Dorpsstraat 49a te Dussen zijn geschikt bevonden als leefgebied voor de grote modderkruiper, nader onderzoek naar het voorkomen van deze soort binnen het plangebied is derhalve noodzakelijk. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen en zijn ook niet te verwachten. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

In onderstaande tabel 4.1 zijn de noodzakelijke aanvullende onderzoeken per plangebied weergegeven.

Locatie	Eethen	Dussen		
Plangebied	De Korten Bruggert 39	Muilkerk 8	Dorpsstraat 49a	Oude Kerkstraat 19
NNB-effectenanalyse				
Huismus				
Gierzwaluw				
Ransuil				
Kerkuil				
Steenuil				
Steenmarter				
Wezel				
Bunzing				
Vleermuizen- Verblijfplaats				
Vleermuizen vliegroutes				
Grote modderkruiper				

Tabel 4.1: Overzicht van de noodzakelijke onderzoeken plangebied per locatie (rood)

3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4 Eindconclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels en amfibieën dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- een stikstofdepositieberekening is aan de orde;
- een NNB-effectenanalyse voor plangebieden Muilkerk 8 en Oude Kerkstraat 19 te Dussen is noodzakelijk;
- in plangebied De Korten Bruggert 39 te Eethen is nader onderzoek naar de ransuil, kerkuil, steenmarter, wezel, bunzing en grote modderkruiper noodzakelijk;
- in plangebied Muilkerk 8 te Dussen is nader onderzoek naar de huismus noodzakelijk;

- in plangebied Dorppsstraat 49a te Dussen is nader onderzoek naar de huismus, de bunzing, de wezel en de grote modderkruiper noodzakelijk. Daarnaast is, afhankelijk van het exacte planvoornemen, mogelijk onderzoek naar de steenuil, de kerkuil, de ransuil en vliegroutes van vleermuizen noodzakelijk. Zie de betreffende hoofdstukken wat de voorwaarden hiervoor zijn.
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd of dienen er maatregelen genomen te worden zodat er geen lichtverstrooiing naar de omgeving plaatsvindt;
- Uit de aanvullende onderzoeken moet blijken of eventuele ontheffing en mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Wanneer gewerkt wordt in de overwinteringsperiode (grofweg van oktober – maart) van amfibieën dient het plangebied vóór deze periode afgezet te worden met een amfibieënscherm.
- Bij werken in de voortplantingsperiode van amfibieën (grofweg van 15 maart tot 15 augustus), dient het aanwezige voortplantingswater te worden afgezet met een amfibieënscherm.
- Om vestiging van oeverwaluwen binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van steile zandwanden vóór en tijdens het broedseizoen van de oeverwaluwen (maart - juni) te worden voorkomen.
- Om vestiging van rugstreeppadden binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van poeltjes of plassen binnen het plangebied in het voortplantingsseizoen (april - september) van de rugstreeppad te worden voorkomen.
- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.

5 Advies

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming (www.checklistgroenbouwen.nl). Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

4.4 Water

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'. Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting. Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Het perceel valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap hanteert voor de toetsing van de waterbelangen de digitale watertoets. De digitale watertoets is een eerste verkenning om na te gaan of in een ruimtelijk plan voldoende rekening is gehouden met water. Als resultaat wordt een wateradvies gegeven met een beschrijving welke aspecten relevant zijn voor het plan en waarom. Tevens wordt aangegeven of contact moet worden opgenomen met de accountmanager van het waterschap. Het beleid van het Waterschap is neergelegd in het waterbeheerprogramma 2016-2021 koers houden, kansen benutten. Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren. Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd. De gemeente vereist dat álle toename van verhardingen wordt gecompenseerd.

Beleidsvisie riolering en water 2017

De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. De trits 'vasthouden (1) – bergen (2) – vertraagd afvoeren (3)' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water wordt gehanteerd.

Hemelwater bij nieuwbouw

De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via openbaar gebied toegestaan. Voor de berging van het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen gehanteerd. Pas wanneer dat niet mogelijk is, kan worden gekozen voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen en parkeerterrein.

Dimensionering nieuwbouwlocaties

Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente in principe dat al het volledig verhard oppervlak wordt gecompenseerd en dat geen vrijstelling (door het waterschap) wordt verleend.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische

toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Planontwikkeling

Het planvoornemen gaat gepaard met een wijziging van het watersysteem. Het planvoornemen bestaat uit verschillende deelgebieden. Per deelgebied zal in worden gegaan op het waterhuishoudkundig aspect. De in dit hoofdstuk opgenomen c.q. gehanteerde oppervlakten zijn indicatief. Het plan is nog onderhevig aan uitwerkingen. De daadwerkelijke compensatie zal altijd gebeuren op basis van de uiteindelijk te realiseren oppervlaktes. Onderhavige aannames maken wel inzichtelijk hoe een compensatieopgave zich verhoudt tot de indeling c.q. oppervlakten van de plangebieden.

Nieuwe situatie

Door de beoogde nieuwbouw verandert de situatie voor de waterretentie. De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten ten aanzien van te verwachten verhardingen bij nieuwbouwwoningen:

- Percelen tot 250 m², 80% verharding;
- Percelen tot 600 m², 65% verharding;
- Percelen boven 600 m², daarvoor wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 400 m²;
- Bij bedrijventerreinen wordt in principe uitgegaan van 100% verharding.

Wettelijk gezien dient een perceeleigenaar het hemelwater op eigen te verwerken voordat het afgevoerd wordt, mits dit redelijk is (beleidsvisie riolering en water). In het peilgebied van het oppervlaktewatersysteem is in 2014 en 2015 wateroverlast opgetreden.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Het houdt verder in dat het plan met betrekking tot hemel- en grondwater geen overlast mag veroorzaken voor naastgelegen percelen. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Vanuit het waterschapsbeleid is compensatieplicht van toepassing bij een toename van meer dan 500 m² verharding. Daarbij moet waterberging gerealiseerd worden gerealiseerd binnen het plangebied op het eigen terrein. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. In de Beleidsregels van het waterschap is een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging in open water gerealiseerd moet worden, gebaseerd op een bui van eens per 10 jaar - plus 10% vanwege klimaatontwikkeling (T=10+10% bui). Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 30cm stijgen. Voor wadi's of ondergrondse berging geldt dat de T=100 bui maatgevend is en 664 m³ compensatie per toegenomen hectare aan nieuw verhard oppervlak moet worden gerealiseerd. De maatgevende

afvoer is 1,5 l/s/ha. Op basis van de bovenstaande gegevens kan per locatie worden berekend in hoeverre er sprake is van een compensatieverplichting.

Afvoer hemelwater

Muilkerk:

Tabel 4.2 Oppervlaktes Muilkerk

Oppervlaktes	Huidige oppervlakte (m ²)	Toekomstige oppervlakte (m ²)
Daken	700	0
Terrein verharding	1619	0
Daken en terrein (obv beleid)	0	1200 *
Onverhard terrein	649	1768
Water	0	0
Totaal	2968	2968

* Het bouwplan voorziet in de realisatie van 3 kavels (waarbij de transformatie van de bestaande bedrijfswoning ook als zodanig wordt aangemerkt), allen groter dan 600 m²

Afname verhard oppervlak: ca. 1119 m².

Aangezien er sprake is van een afname van verharding is er geen sprake van een compensatieverplichting. Beoogd is hemelwater overeenkomstig de bestaande situatie op eigen terrein te laten infiltreren.

Op het huidige perceel is gemeentelijke riolering aanwezig. Op de riolering zijn de ten zuiden gelegen percelen aangesloten (Muilkerk 2, 4, 6, 8). De afvoer van het afvalwater van deze percelen dient gewaarborgd te blijven door het behouden van de bestaande riolering op het terrein of het aanleggen van nieuwe riolering. De riolering voert af naar het noorden over het bovengelegen perceel. Voor de ligging van de riolering is beoogd een zakelijk recht vestigen.

Afvalwater zal gescheiden aan de perceelgrens worden aangeboden.

Oude Kerkstraat:

Tabel 4.3 Oppervlaktes Oude Kerkstraat

Oppervlaktes	Huidige oppervlakte (m ²)	Toekomstige oppervlakte (m ²)
Daken	355	285
Terrein verharding	400	215 *
Onverhard terrein	151	1.135
Water	145	145
Totaal	1.780	1.780

* aanname dat aan (overige) terreinverharding resteert.

Afname verhard oppervlak: ca. 254 m².

Aangezien er sprake is van een afname van verharding is er geen sprake van een compensatieverplichting. Beoogd is hemelwater overeenkomstig de bestaande situatie af te voeren naar het riool.

Dorpsstraat:

Tabel 4.4 Oppervlaktes Dorpsstraat

Oppervlaktes	Huidige oppervlakte (m ²)	Toekomstige oppervlakte (m ²)
Daken	801	1574 (inc. pergola's)
Terrein verharding (inc paden)	1613	2584 *
Onverhard terrein	19.265	15.410
Tuin (100 % verhard)	0	431
Tuin (uitgangspunt 50% verhard)	0	564 (282 m ² verhard)
Halfverharding (uitgangspunt 50% verhard)	0	696 (348 m ² verhard) **
Water	1165	1.585 ***
Totaal	22.844	22.844

* excl. paden natuur, uitgangspunt vloeien gelijk af op terrein, inc. rijbaan parkeren.

** parkeerplaatsen.

*** natuurvriendelijke oevers zijn hierin niet meegenomen (oppervlakte ca. 600 m², excl. losse poel).

Toename verhard oppervlak: ca. 2.805 m².

Op basis van de toename van het verhard oppervlakte kan de benodigde compensatie worden berekend. De compensatie bedraagt 122,3 m³ respectievelijk 186,6 m³. Bij open water komt dit neer op circa 408 m² wateroppervlak.

Het plangebied voorziet in de aanleg van een sloot aan de oostzijde en aan de westzijde van de erven. Daarnaast voorziet het plan in een opwaardering van de bestaande sloot te midden van het woonerf. Deze sloten worden derhalve ook bestemd voor water in onderhavig bestemmingsplan. Daarmee wordt reeds voorzien in het toevoegen van minimaal 420 m² 'Water'. Daarmee wordt voorzien in voldoende berging. Verder wordt er ruimschoots voorzien in natuurvriendelijke oevers binnen de bestemming 'Natuur' waarbinnen ook waterberging kan plaatsvinden.

Bovendien is beoogd aan de zuidzijde van het plandeel, in het kader van landschappelijke inpassing, een natuurgebied aan te leggen. Binnen deze bestemming 'Natuur' kan en zal, aanvullend ruimschoots worden voorzien in de aanleg van water. De bestaande sloten structuur in het plangebied zal worden gehandhaafd (en robuuster worden gemaakt). De nieuwe woonpercelen kunnen zodoende, gebruikmakend van deze bestaande sloten, afwateren via de sloten naar de nieuwe aan te leggen natuur en water, direct aan de zuidzijde van de nieuwe woonontwikkeling. Ook wordt er een nieuwe poel aangelegd.

Bovendien kunnen, door het handhaven van de bestaande slotenstructuur, deze afstromend regenwater van de hoger gelegen Dorpsstraat te blijven ontvangen.

Qua afvalwater is van belang dat het gemeentelijk riool deels over het perceel loopt. Dit dient vrij te blijven van bebouwing en bomen. Met het plan is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Afvalwater van de ontwikkeling zal zonder regenwater afgevoerd worden naar dit riool. Afhankelijk van de bouwhoogte van de nieuwe woningen kan dit onder vrij verval of is een pomp nodig.

De Korten Bruggert Eethen:

Tabel 4.5 Oppervlaktes De Korten Bruggert Eethen

Oppervlaktes	Huidige oppervlakte (m ²)	Toekomstige oppervlakte (m ²)
Daken	4190	6639
Terrein verharding	8042	11.300
Halfverharding c.q. grasbeton	-	262 *
Onverhard terrein	18.629	11.035
Water	731	2356 **
Totaal	31.592	31.592

* 50% van de oppervlakte wordt als verhardt oppervlak gezien ihkv onderhavige berekening

** de volledige nat-draszone (ca. 570 m²) is eveneens berekend als 'water' aangezien hier ook berging kan plaatsvinden

Toename verhard oppervlak: ca. 5.838 m².

Op basis van de toename van het verhard oppervlakte kan de benodigde compensatie worden berekend. De compensatie bedraagt circa 260 respectievelijk 387 m³. Bij open water komt dit neer op circa 867 m² wateroppervlak.

Beoogd is aan de zuidzijde van het plangebied, in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (de aanleg maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering van het landschap), een natuurgebied aan te leggen. Binnen deze bestemming 'Water' is beoogd een waterpartij aan te leggen alsmede een natuurlijke oever c.q. nat-dras-zone (golfweg op de hoogte van het waterpeil). In totaal neemt de oppervlakte water binnen het plangebied toe met circa 1.625 m². (inclusief de nat-draszone welke een oppervlakte heeft van circa 570 m²). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde compensatie. Het hemelwater van de bebouwing en het buitenterrein zal middels een eenvoudig rioleringsstelsel onder het buitenterrein naar de watergang kunnen afstromen. Op het buitenterrein worden uitsluitend on- en licht beschadigde auto's gestald, géén autowrakken.

Bij uitwerking van het plan zal er een volledig rioolplan aangeleverd worden. Indien hier aanpassingen aan nodig zijn en er een nieuwe aansluiting nodig is dan komen de kosten hiervoor geheel ten laste van de initiatiefnemer

Daarnaast wordt er een B-watergang vergraven c.q. verlegd en voor een klein deel overkluisd. De waterafvoerende functie zal blijven behouden aangezien de percelen ten noorden van het plangebied hier op afwateren.

Er dient een watervergunning aangevraagd te worden voor compensatie met open water en in verbinding met het oppervlaktewatersysteem. Bovendien neemt de oppervlakte verharding met meer dan 2.000 m². Daarvoor is een vergunning van het Waterschap Rivierenland noodzakelijk. Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hoge investering. Ook het toepassen van vegetatiedaken zou kunnen bijdragen aan een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag maar vraagt eveneens een hoge investering.

Vuilwater

Afvalwater zal gescheiden aan de perceelgrens worden aangeboden. Voor het bedrijfsp perceel is alleen sprake van huishoudelijk afvalwater (toiletspoeling, etc.).

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlopende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Aan de zuidzijde van het plandeel aan de Dorpsstraat. Deze is binnen dit bestemmingsplan aanvullend beschermd middels een gebiedsaanduiding. Binnen het plangebied liggen enkele B-watergangen. Deze worden overwegend volledig behouden. Met uitzondering van een deel van de watergang in het deelgebied aan De Korten Bruggert. Hier wordt een deel van de watergang overkluisd. De eigenaar initiatiefnemer is met het onderhoud van deze watergangen belast. Alle B-watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen in onderhavig bestemmingsplan. Voor de nieuw aan te leggen watergangen, waterpartijen en natuurvriendelijke oevers is de grondeigenaar verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud.

Waterkeringen

Binnen het plangebied of nabij het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

4.5 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

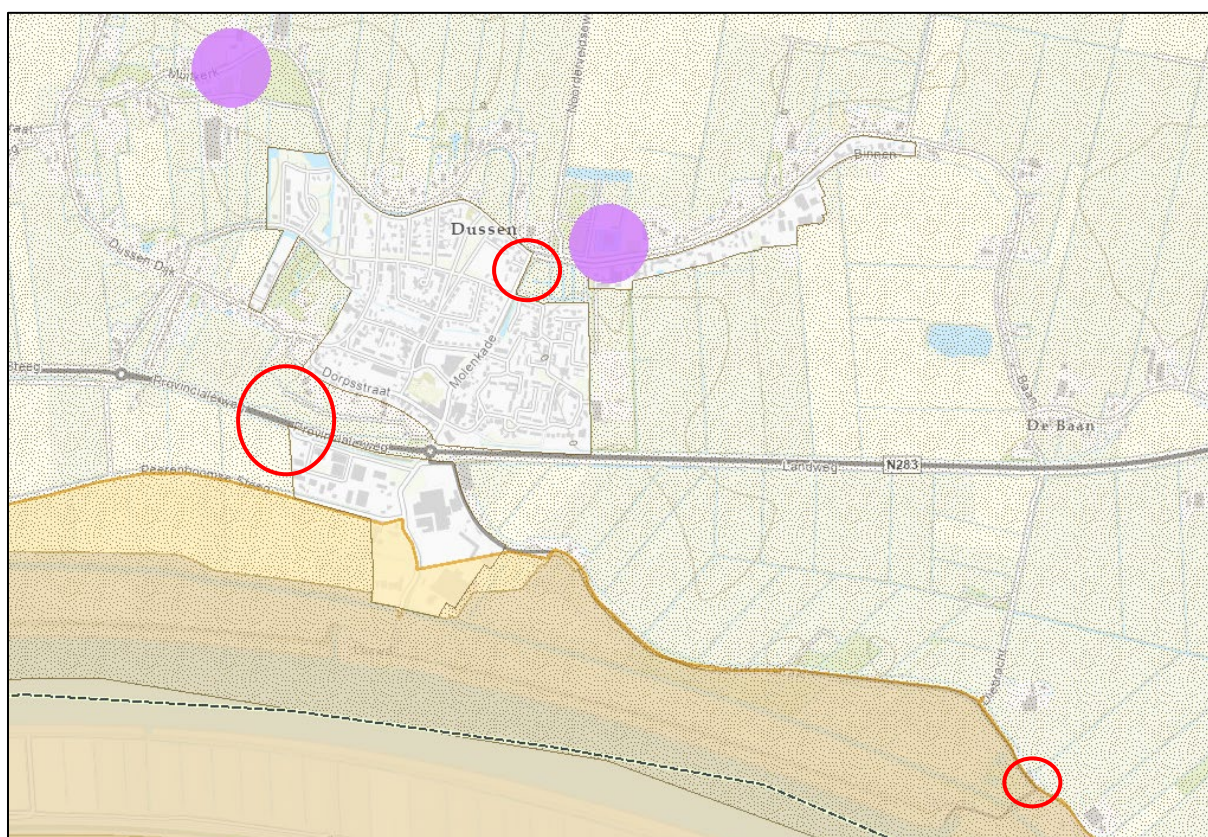
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is

daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

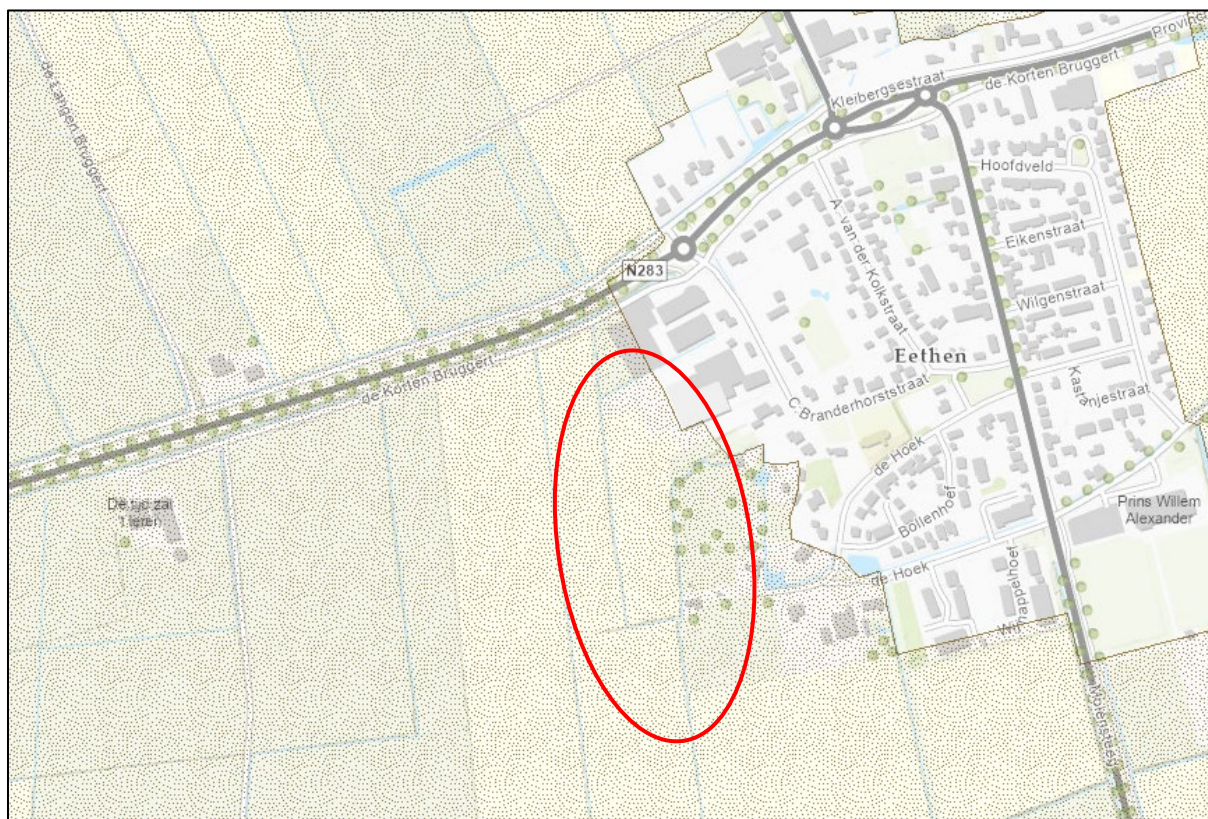
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld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

Beleid provincie

De provincie heeft middels een cultuurhistorische waardenkaart de relevante cultuurhistorische waarden in beeld gebracht. De provinciale waardenkaart 2006 brengt vele cultuurhistorische waarden op elementniveau in beeld. De cultuurhistorische waardenkaart 2010 brengt de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang in beeld.



Figuur 4.2: uitsnede CHW Provincie Noord Brabant (plangebieden in Dussen aangeduid met rode ellipsen)



Figuur 4.3: uitsnede CHW Provincie Noord Brabant (plangebied in Eethen aangeduid met rode ellips)

Beleid gemeente Altena

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Altena de erfgoedverordening 2019 vastgesteld. Dit betreft in feite het beleidsdocument op basis waarvan afwegingen kunnen plaatsvinden in relatie tot de gemeentelijke waardering van cultuurhistorie.

Daarnaast in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Dussen' de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, waaronder begrepen de beeldbepalende dijkstructuur. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is voor het uitvoeren van werken, het slopen en bouwen een omgevingsvergunning vereist.

Beoordeling

Het Land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open komgebieden in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche Maas en Afgedamde Maas. Kenmerkende waterlopen binnen het gebied zijn de Alm en de Dussen. Op de oeverwallen van de rivieren, op enkele donken (zandopduikingen) en op de stroomruggen van enkele fossiele rivierlopen zijn de stadjes en dorpen ontstaan. In de lager gelegen komgebieden in het oosten van het gebied ontbreekt de bebouwing grotendeels. De hoger gelegen delen van het land worden vanouds gebruikt als akkers en boomgaarden. De natte komgebieden zijn grotendeels als grasland in gebruik. Ook vinden we er twee eendenkooien en een aantal grienden. Het westelijke deel van het gebied heeft na de St.-Elisabethsvloed lange tijd onder invloed van eb en vloed gestaan en is vanaf de zeventiende eeuw

ingepolderd. De bebouwing was hier vanouds geconcentreerd op de dijken, in Hank en Nieuwendijk is in de vorige eeuw rondom de kerk een dorpskom ontstaan. De boerderijen liggen de dijken, staan op terpen of liggen verspreid in het land aan de polderwegen. Woudrichem is een vestingstad en maakt samen met de forten en inundatievlaktes onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: een cultuurhistorisch karakteristiek defensielandschap.

In Het Land van Heusden en Altena komen diverse kasteelterreinen voor. Vroeger lag het Land van Heusden en Altena relatief geïsoleerd ten opzichte van de infrastructuur. Hierdoor kent het gebied geen omvangrijke verstedelijking. Langs de oevers van de rivieren ligt een kralenketting van (kerk)dorpen. Binnen deze kralenketting is een duidelijk verschil in dynamiek. De dorpen langs de Afgedamde Maas en de Nieuwe Merwede liggen op zeer korte afstand van elkaar en grenzen direct aan de rivieren. Op enkele plaatsen zijn dorpen samengesmolten tot één stedelijk gebied (Rijswijk-Giessen en Wijk en Aalburg). De dorpen langs de Bergsche Maas zijn kleiner en hebben veelal nog hun oorspronkelijke structuur. In het kader van ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw is in het grootste deel van de regio een rationele percelering aangebracht en zijn diverse nieuwe boerderijen gebouwd buiten de dorpen.

Monumenten:

Binnen de volledige grenzen binnen het bestemmingsplan zijn er géén rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig, noch directe aangrenzend aan de grenzen.

Erfgoedkaart De Korten Bruggert

Het plangebied is voor een klein deel gelegen binnen de historische kern (oranje) en deels binnen de stroomgordels van het oud rivierengebied (bruin). De Korten Bruggert zelf is aangegeven als waardevol lijnelement. Binnen de historische kern is behoud dmv planinpassing en -aanpassing van toepassing. Binnen de stroomgordels (van oudsher bewoond gebied) is het beleidsuitgangspunt dat ontwikkelingen die de bestaande besloten structuren versterken gewenst zijn en ruimtelijke ontwikkelingen met een open of natuurlijk karakter eerder ongewenst zijn. Uitgangspunt voor het waardevolle lijnelement is om deze structuur te benutten als kapstok bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 4.4: Uitsnede erfgoedkaart De Korten Bruggert

Dit plandeel is voor een klein gedeelte gelegen binnen de historische kern. Binnen dit gebied voorziet het plan overwegend in behoud van de bestaande bebouwing. Slecht een klein deel uitbreiding wordt hierbinnen voorzien. Binnen de stroomgordels wordt voorzien in een intensivering van het gebruik van de gronden die voorheen in gebruik waren bij de tuinderij van GroenRijk.

Daarnaast wordt de bestaande (sloten) structuur benadrukt door de aanplant van nieuwe groene elementen die deze structuur benadrukken. Het plangebied zal nadrukkelijk vanaf De Korten Bruggert worden ontsloten.

Erfgoedkaart Dorpsstraat

Het plangebied ligt binnen de historische kern (oranje) gelegen. Binnen de historische kern is behoud dmv planinpassing en -aanpassing van toepassing. De Dorpsstraat zelf is aangegeven als waardevol lijnelement (rode lijn) waarbij uitgangspunt is om deze structuur te benutten als kapstok bij ruimtelijke ontwikkelingen.

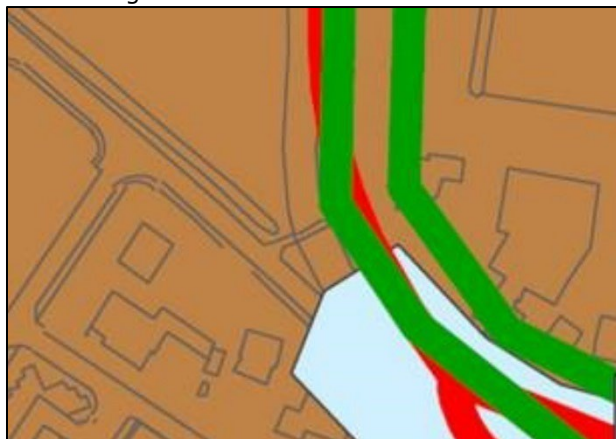


Figuur 4.5: Uitsnede erfgoedkaart Dorpsstraat

Voor de locatie Dorpsstraat is beoogd de lager liggende bebouwing 'achter' de dijk relatief laag uit te voeren. Daarnaast worden een tweetal nieuwe woningen (waarvan vervanging van één bestaande binnen de vigerende planologische mogelijkheden) voorzien. Tezamen versterkt dit het visuele aspect van het bestaande beeldbepalende dijkstructuur. Het plangebied wordt nadrukkelijk ontsloten vanaf de dijk. Ook zal het verhoogde plateau (thans parkeerterrein) weer worden teruggebracht, meer in overeenstemming met het oorspronkelijke dijkprofiel.

Erfgoedkaart Muilkerk

De locatie aan de Muilkerk valt binnen de stroomgordels van het oud rivierengebied (bruin). Binnen de stroomgordels (van oudsher bewoond gebied) is het beleidsuitgangspunt dat ontwikkelingen die de bestaande besloten structuren versterken gewenst zijn en ruimtelijke ontwikkelingen met een open of natuurlijk karakter eerder ongewenst zijn. De Muilkerk is aangegeven als waardevol lijnelement (rode lijn) waarbij uitgangspunt is om deze structuur te benutten als kapstok bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het groen als waardevol groen. Hier is het uitgangspunt behoud en versterking.



Figuur 4.6: Uitsnede erfgoedkaart Muilkerk

Het plan speelt nadrukkelijke in op de cultuurhistorische waarden door bebouwing met voorkanten te situeren op de bestaande, aanwezige structuren. Ook de groenstructuur langs de Muilkerk wordt niet aangetast door het planvoornemen.

Erfgoedkaart Oude Kerkstraat:

Dit plandeel is deels binnen de historische kern (oranje) gelegen en deels binnen de stroomgordels van het oud rivierengebied (bruin). De Oude Kerkstraat zelf is aangegeven als waardevol lijnelement. Binnen de historische kern is behoud dmv planinpassing en -aanpassing van toepassing. Binnen de stroomgordels (van oudsher bewoond gebied) is het beleidsuitgangspunt dat ontwikkelingen die de bestaande besloten structuren versterken gewenst zijn en ruimtelijke ontwikkelingen met een open of natuurlijk karakter eerder ongewenst zijn. Uitgangspunt voor het waardevolle lijnelement is om deze structuur te benutten als kapstok bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 4.7: Uitsnede erfgoedkaart Oude Kerkstraat

Het planvoornemen voorziet voor dit plangebied in het behoud van de bestaande schuur. Verstorende aanbouwsels aan de schuur zullen worden gesloopt. Daarnaast wordt een groenere invulling van het perceel nagestreefd, in aansluiting op het omliggende buitengebied en de aanwezige (groen)structuren.

Waarde Cultuurhistorie:

De deelgebieden aan de Dorpsstraat, Muilkerk, Oude Kerkstraat en De Korten Bruggert liggen binnen de cultuurhistorische aanduiding 'Land van Heusden en Altena – Brabant de van de klei'. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische kenmerken van het landschap.

Bovendien spelen de deelplannen aan De Korten Bruggert, de Dorpsstraat en de Binnen expliciet in op de aanduiding 'Waarde Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming is voor de locatie waar van dit van toepassing is, alsmede de hiermee samenhangende regels, overgenomen in onderhavig plan.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak voert de gemeente Altena een gemeentelijk archeologiebeleid. Dit beleid is doorgevoerd in de bestemmingsplannen. Momenteel wordt gewerkt aan een update van de Archeologiekartaal voor de gemeente Altena. Het ontwerp 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' heeft daarvoor inmiddels te inzage gelegen.

Op basis van de Archeologische beleidskaart zijn alle locaties gelegen in een gebied waarvoor Archeologische waarden zijn te verwachten en er een onderzoeksplicht geldt, e.e.a. afhankelijk van de verwachtingswaarde alsmede de omvang en diepte van de te verwachten ingrepen.

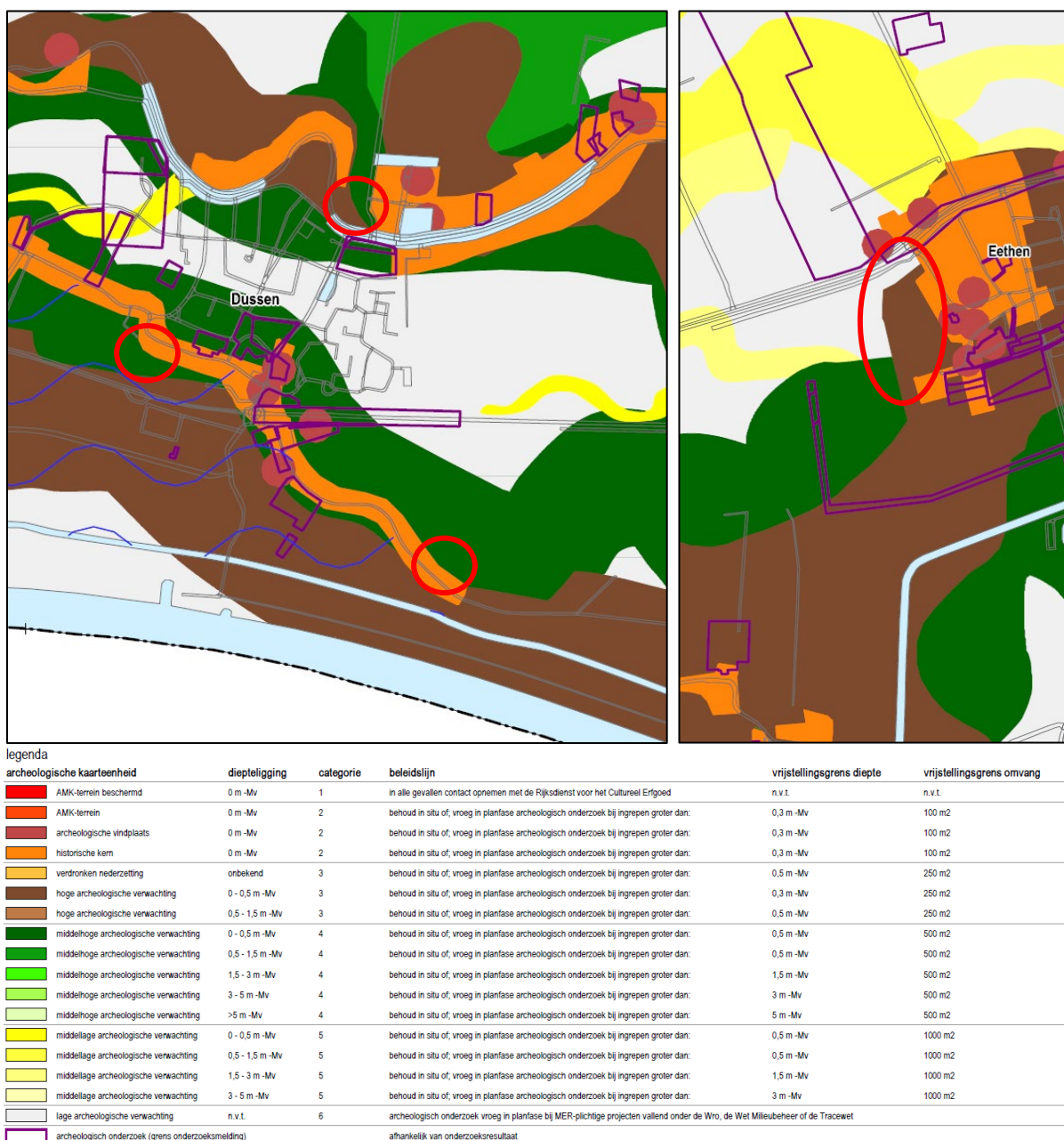
Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen groter dan:

De Korten Bruggert: overwegend een hoge archeologische verwachtingswaarde, onderzoek bij ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m -mv;

Dorpsstraat: overwegend een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, deels onderdeel van de historische kern, onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m -mv;

Muilkerk: deels een hoge archeologische verwachtingswaarde, onderzoek bij ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m -mv;

Oud Kerkstraat: overwegend een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, deels onderdeel van de historische kern, onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m -mv;



Figuur 4.8: Uitsnede Archeologiekaart 2019 (rood omcirkeld de 4 ontwikkellocaties) en legenda

In opdracht van Tritium Advies heeft Transect b.v. per locatie separaat een archeologisch rapport opgesteld bestaande uit Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. De separate rapporten zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De conclusies luiden daarbij als volgt:

De Korten Bruggert

Het archeologisch onderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). Naar aanleiding van het archeologisch vooronderzoek heeft er een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Tijdens dit onderzoek zijn enkele spots aangetroffen waarvoor behoud in- danwel ex-situ wenselijk is. In navolging hierop hebben opgraving plaatsgevonden en wordt het plangebied naar verwachting binnenkort vrijgegeven wat betreft archeologie. Het evaluatierapport is afgerond en toegestuurd aan het bevoegd gezag ter

beoordeling. Voor een deel van het plangebied blijft vooralsnog de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

Muilkerk 8 te Dussen

Het archeologisch onderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied intact is. Ook is er een 'vuile' laag aangetroffen en verschillende archeologische indicatoren, deze wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats.

Er dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie binnen het plangebied wordt vooralsnog gehandhaafd.

Dorpsstraat 49a Dussen

Het archeologisch onderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied een wiel aanwezig is welke is ontstaan door een dijkdoorbraak, vermoedelijk tijdens de Sint Elisabethsvloed van 1421. Alle potentieel archeologisch relevante niveaus in het plangebied zijn geërodeerd en eventuele archeologische resten van voor 1421 tijd hierdoor zijn verstoord. Het plangebied was na die tijd niet meer geschikt voor bewoning.

Er hoeft geen vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is derhalve niet meer opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Oude Kerkstraat 19 Dussen

Het archeologisch onderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied vermoedelijk op de Hank stroomrug ligt, op een plek waarop oeverafzettingen aanwezig kunnen zijn. Hierdoor geldt een hoge verwachting voor de periode Late IJzertijd – Vroege Middeleeuwen. Verder is het plangebied in de Late Middeleeuwen (vermoedelijk in de 11e eeuw) in het geheel op een dijk komen te liggen. Op oude kaarten blijkt dat er bewoning op de dijk heeft plaatsgevonden. Voor de oude voorloper van de dijk en de dijk zelf geldt ook een hoge archeologische verwachting. Het booronderzoek heeft helaas geen uitsluitsel kunnen geven over de intactheid van de bodem omdat de boringen niet gezet konden worden. Hierdoor blijft de verwachting uit het bureauonderzoek staan.

Indien er ingrepen in de bodem worden voorzien dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie binnen het plangebied wordt gehandhaafd.

4.7 Externe veiligheid

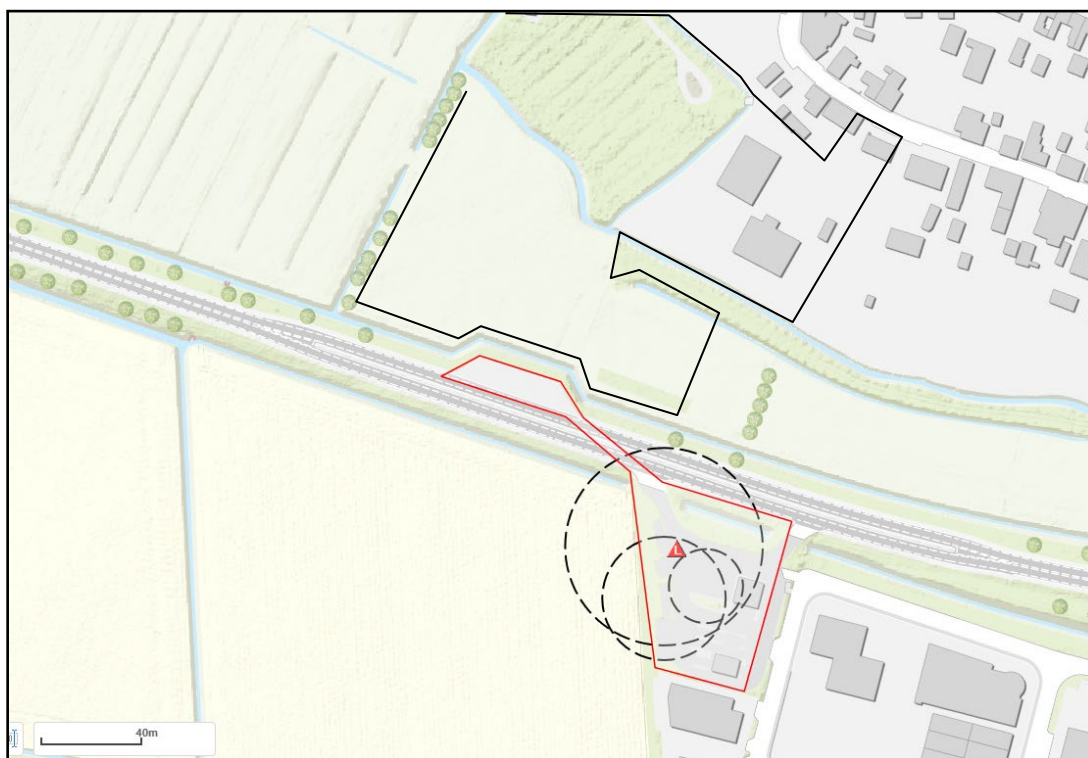
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Relevante risico's voor het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichting met uitzondering een LPG tankstation dat zich ten zuiden van de locatie (en deel van het plangebied) aan de Dorpsstraat 49a te Dussen bevindt. Het plangebied aldaar bevindt zich buiten de risicocontouren voor het persoonsgebonden risico (10^{-6}). De woningen (gevoelige objecten), bevinden zich met circa 135 meter tot het vulpunt ruimschoots op voldoende afstand. Het plangebied voor deze locatie bevindt zich evenwel (deels) binnen de zone waarvoor een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd moet worden.



Figuur 4.9: Uitsnede risicokaart Extene Veiligheid. Onderaan het LPG tankstation daarboven een deel van het plangebied aan de Dorpsstraat 49a te Dussen.

Ook vindt er in de nabijheid van de deellocaties – die samen het plangebied vormen – geen transport van gevaarlijke stoffen plaats waarbij het plangebied in de invloedszone van dit transport is gelegen.

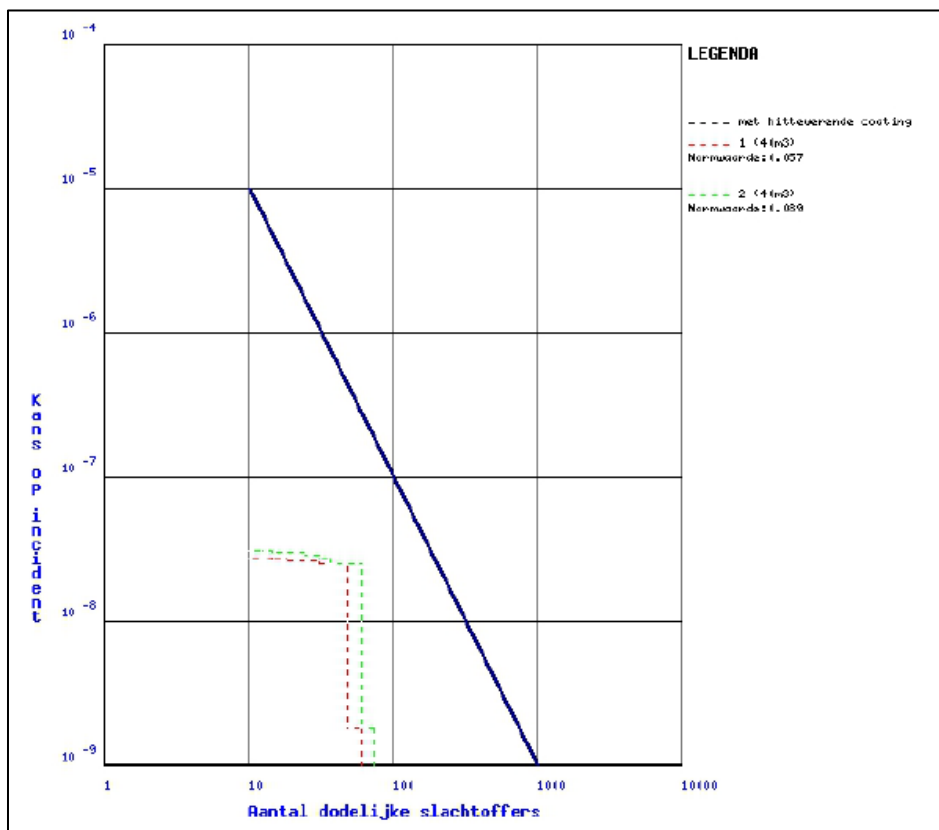
Verantwoording LPG tankstation

Het tankstation (Shell) is gelegen aan de Sluisweg 4):

- De doorzet van LPG is in de omgevingsvergunning, voor de activiteit milieu, begrensd op 1.499 m³/jaar;
- De opslag van LPG vindt plaats in een ondergrondse opslagtank met een inhoud van 40 m³;
- De aflevering van LPG vindt plaats met een tankwagen met 65 m³ inhoud (51 m³ LPG);
- De afstand van het LPG-afleverzuil en de benzine-afleverzuil is respectievelijk is ongeveer 23 meter en ongeveer 21 meter ten opzichte van het LPG-vulpunt;
- Het meest nabijgelegen gebouw (tankstation) ligt op ongeveer 50 meter afstand van het LPG-vulpunt.

Tankstations worden bevoorraadt door middel van LPG-tankwagens. Het "worst case" scenario hierbij is als volgt: "De tankwagen wordt aangestraft, waardoor de tank wordt verwarmd". Nadat de tankwand 15-30 minuten is blootgesteld aan hittebelasting van buitenaf kan een warme BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion) optreden. Als de tankwagen voorzien is van een intacte hitte werende voorziening ontstaat een BLEVE na 75 minuten. Tot een afstand van ongeveer 230 meter kan een dergelijke explosie letale gevolgen hebben. Daarnaast is het ook mogelijk dat de tankwagen bij een ongeval instantaan explodeert (koude BLEVE). Een koude BLEVE ontstaat wanneer een tank met LPG door de mechanische impact van bijvoorbeeld een botsing direct openscheurt. Er ontstaat een fysische explosie doordat het LPG onmiddellijk gaat koken en vrijkomt. Het vrijkomende gas kan worden ontstoken wat vervolgens leidt tot een grote vuurbal. Brandbestrijding is erop gericht om een tankwagen die wordt aangestraft te koelen, waardoor een koude en warme BLEVE kan worden voorkomen. Binnen 230 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Bij een "warme" BLEVE is vluchten de enige optie (tot een afstand van minimaal 300meter). Buiten de 230 meter is, in het geval van een BLEVE, schuilen in een gebouw of woning de beste manier om de calamiteit te overleven.

Voor een LPG-tankstation is het invloedsgebied in het Revi vastgelegd als een cirkel met een straal van 150 meter rondom het vulpunt en het ondergronds reservoir (artikel 6 lid 2 van de Revi). De aanwezigheidsgegevens van personen in het invloedsgebied zijn op basis van de daadwerkelijke situatie en de standaard personendichtheden zoals opgenomen in de LPG-rekentool. Gebruikmakend van de aanwezigheidsgegevens van personen is voor het plan het groepsrisicoberekend middels de LPG-rekentool. Ten aanzien van het groepsrisico zijn de scenario's doorgerekend met en zonder hitte werende voorziening. In onderstaande figuur is de groepsrisicocurve weergegeven.



Figuur 4.10: Groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde

Het berekende groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie maximaal 0,057 maal de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie blijft het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde, echter neemt deze wel toe met ruim 56% tot maximaal 0,089.

Maatregelen groepsrisico

In de LPG-branche zijn maatregelen, zoals genoemd in het Convenant LPG-autogas, doorgevoerd. Tankstations zijn aangesloten bij het Convenant LPG-autogas. In het convenant is opgenomen dat de bevoorrading plaats moet vinden door middel van LPG-tankwagens die voorzien zijn van een hitte werende voorziening en waarbij er gebruik gemaakt wordt van een verbeterde vulslang. Dit verkleint de risico's bij de bevoorrading van LPG-tankstations aanzienlijk. De bevoorrading bij de tankstations vindt dan ook plaats door middel van LPG-tankwagens die voorzien zijn van een hitte werende voorziening en er wordt gebruik gemaakt van de verbeterde vulslang. Er is hier uitgegaan van bevoorrading door LPG-tankwagens met een hitte werende voorziening. De intentie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu was om in het Besluit LPG-tankstationsmilieubeheer 2013 de verplichting op te nemen dat alle LPG-tankstations in Nederland alleen bevoorrad moen worden door LPG-tankwagens met een verbeterde vulslang en voorzien zijn van een hitte werende voorziening. Het besluit zou op 1 juli 2012 in werking treden, maar is vanwege het niet juridisch kunnen verankeren van de aanvullende constructie-eisen (i.c. hitte werende voorziening) ingetrokken. In de praktijk zal het niet voorkomen dat bevoorrading door LPG-tankwagens zal plaatsvinden die niet voorzien zijn van een hitte werende voorziening aangezien alle LPG-tankwagens die in Nederland rijden zijn al voorzien van een hitte werende voorziening. Alleen rond de grens zijn buitenlandse tankwagens (en dus mogelijk zonder de hitte werende voorziening) te verwachten. Gezien de ligging van het plan in het Land van Heusden en Altena is het niet aannemelijk dat er buitenlandse tankwagens in deze regio komen lossen.

Bestrijding

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld; bestrijden van het rampscenario en de inrichting van het gebied om bestrijding te faciliteren.

Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met brandbare gassen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de tankwagen is, zodat deze onmiddellijk gekoeld kan worden om een warme BLEVE (vuurbal en drukgolf) of koude BLEVE te voorkomen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langereperiode voldoende bluswatercapaciteit heeft. De snelheid van het ter plaatse komen is van groter belang dan de bestrijding van de gevolgen van een BLEVE. Hierdoor kunnen de bewoners, bezoekers en werknemers tijdig geëvacueerd worden.

Inrichting van het gebied om bestrijding te faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal.

Bereikbaarheid calamiteit

Voor het tankstation geldt dat deze voor de brandweer op een zeer goede manier te bereiken is. Het tankstation is te bereiken via twee zijden via de N283, alsmede vanuit De Sluis. Dit alles is natuurlijk afhankelijk van de windrichting op het moment van een mogelijk calamiteit.

Bluswatervoorziening

De primaire bluswaterwinning is in de huidige situatie de drinkwaterleiding. De secundaire waterwinning betreft de sloot aan de zuidzijde van de N283 en tertiair aan de noordzijde van de N283.

Aanrijdtijden en zorgnorm

De brandweerkazerne is gelegen aan de Zuiderveldlaan in Dussen hemelsbreeds op circa 330 meter afstand van het tankstation. De afstand van de brandweerkazerne naar het tankstation is dermate klein dat de norm naar verwachting ruimschoots wordt gehaald. De aanrijdroute via de N283 is voldoende breed voor de blusvoertuigen.

Opstelplaatsen

In de omgeving van de LPG-tankstation is voldoende opstelplaatsen voor de brandweer beschikbaar

Aanvalsplan LPG-tankstations

Er is voor de inrichtingen een actueel aanvalsplan aanwezig. Het aanvalsplan is op twee manieren te raadplegen op de tankspuitauto. De eerste mogelijkheid is de digitale versie die in beeld komt op het beeldscherm voor en achter in de tankspuitauto. Op deze manier hebben de brandweermensen direct overzicht over welk object het gaat en wat de gevaren, opstelplaatsen en waterwinplaatsen zijn. De tweede manier is de papieren versie. Deze zit in het aanvalsplannenboek op de tankspuitauto.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit

schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het maatgevende scenario voor ongevallen met brandbare gassen is een BLEVE (vuurbal en drukgolf). Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen. Tegen de warmtestraling en overdrukeffecten van een BLEVE zijn binnen het invloedsgebied van 150 meter van het LPG-tankstation geen maatregelen te nemen. Bij een calamiteit met een volle tankwagen, het maximale calamiteitsscenario, hebben bewoners geen enkele overlevingskans binnen de 150 meter. Bij calamiteiten met een gedeeltelijk gevulde tankwagen, reikt de calamiteitsgrens minder ver.

De mogelijkheden van zelfredzaamheid om slachtoffers te voorkomen

Buiten het invloedsgebied, van 150 meter, is in het geval van een BLEVE schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Verder is het zaak een veilige plek op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden. Voor het plangebied geldt dat er binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation de fysieke gesteldheid van de aanwezige personen naar verwachting gemiddeld mobiel zal zijn. In principe zijn de woningen voor iedere doelgroep geschikt. Het betreft niet een specifiek voor ouderen bestemde maatschappelijke voorziening (verzorgingstehuis). Bovendien is 'Het Perspectief', de ontwikkeling waarbij in beginsel de meeste ouderen zijn beoogd, gelegen buiten de 150m. Er zijn slechts enkele woningen binnen deze afstand gelegen.

Vluchtwegen

Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Er zijn verschillende routes die noordelijk leiden uit het plangebied via de nieuwe ontsluitingen richting de Dorpsstraat. Voor het plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegenaanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten. Geconcludeerd kan worden dat de vluchtwegen een goede ontvluchting mogelijk maken.

Goede schuilmogelijkheden

Bij een BLEVE kan schuilen in een gebouw relevant zelfredzaam gedrag zijn, afhankelijk van de afstand tot de calamiteit (minimaal 150 meter). Bouwkundige maatregelen kunnen worden doorgevoerd om gebouwen beter te beschermen tegen de drukgolf van de BLEVE. Gezien de omvang van de risico's en de hoge kosten van dergelijke maatregelen, wordt dit niet geadviseerd. Het gebruik van een WAS en NL-Alert moet personen waarschuwen voor de gevolgen van het incident. Daarbij is het van belang dat dit systeem voldoende dekkend is. De Veiligheidsregio draagt in samenwerking met overheden zorg voor een dergelijk systeem.

Bronmaatregelen

Zoals al eerder aangegeven zijn een aantal bronmaatregelen met betrekking tot LPG-tankstations reeds geregeld in het convenant LPG-autogas. Het convenant, dat tussen de branche en de rijksoverheid gesloten is, voorziet in de realisatie van een verbeterde vulslang. Door het toepassen van deze vulslang op LPG-tankauto's wordt de kans op een lekkage of breuk lager ingeschat. Deze vulslang wordt reeds toegepast. Daarnaast voorziet het convenant in het treffen van een hitte werende voorziening bij LPG-tankwagens. Door deze maatregel neemt de hittebestendigheid van een LPG-tankwagen en daarmee de tijdsduur tot een BLEVE optreedt, toe. Door de invoering van

deze maatregel neemt het groepsrisico ten gevolge van deze tankstations af. Het ontwerp-besluit LPG-tankstations milieubeheer 2013, waarin de hierboven genoemde maatregelen verplicht zouden worden gesteld, is ingetrokken. Daarnaast zijn nog andere maatregelen aan de risicobronnen te nemen. Deze kunnen echter niet in dit ruimtelijke besluit genomen worden en worden niet bij de verantwoording betrokken. Deze maatregelen kunnen zijn:

- Stoppen met de verkoop van LPG bij dit tankstation, waardoor er geen risico's meer gevormd worden. Dit wordt in beginsel niet aan de orde geacht in het kader van onderhavig plan.
- Verplaatsen van het vulpunt naar een andere locatie, waar de personendichtheid lager ligt dan nu reeds het geval is. Deze verplaatsing is erg kostbaar en ook dan dient het groepsrisico en het restrisico verantwoord te worden.
- Venstertijden aanbrengen voor het afleveren van LPG, waardoor de levering overdag plaatsvindt wanneer er minder personen aanwezig zijn. Deze maatregel is na de doorvoering van de convenantenmaatregelen minder effectief en is voor de exploitanten een aanzienlijke beperking in hun bedrijfsvoering.

Effecten

Het is ook mogelijk om in het plangebied maatregelen te nemen waardoor de gevaren van een ongeval met gevaarlijke stoffen beperkt kunnen worden. Het gaat dan vooral om maatregelen die het beschermingsniveau van de gebouwen verhogen en waardoor de mogelijkheden voor zelfredzaamheid beter kunnen worden benut. In tabel worden de effectmaatregelen die bij dit plangenomen kunnen worden om het gevaar te beperken genoemd. De effectiviteit van maatregelen hangt onder anderen samen met de afstand van de toegepaste maatregel tot de ongevalslocatie.

Tabel 4.6 mogelijke maatregelen

	Maatregelen	Effecten bij explosie LPG
I	Constructies van de gebouwen zodanig uitvoeren dat zij bestand zijn tegen de overdrukeffecten en hittestraling	++
II	Een voorziening treffen in het gebouw waardoor snel de toevoer van buitenlucht kan worden gestopt	0
III	De gebouwen te voorzien van (nood)uitgangen die van de risicobronnen af zijn gericht	+
IV	Gerichte risicocommunicatie en het bieden van handelingsperspectieven	+
V	Noodplannen opstellen, hierin de ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen opnemen, en oefenen	+
VI	Een snelle alarmering bij een dreigend ongeval met gevaarlijke stoffen	+
VII	Infrastructuur voor goede bereikbaarheid en vluchtwegen	+
VIII	Zorgdragen voor blusvoorzieningen ter voorkoming/bestrijding effecten bij de gebouwen	+

Ten aanzien van de punten I tot en met IV moet gesteld worden dat dit in het kader van deze procedure niet kan worden beslist. Wel wordt geadviseerd om ontwikkelaars hierop te wijzen. Wat betreft de punten V, VI en VIII is de brandweer van de gemeente Altena verantwoordelijk. Punt VII, goede bereikbaarheid en vluchtwegen, is in dit plangebied voldoende rekening mee gehouden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

4.8 Stikstofdepositie

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Met deze wetgeving wordt voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. Het kabinet zorgt er met deze wet voor dat de natuur sterker wordt en stikstofuitstoot en -neerslag omlaag gaat. Door Tritium Advies is een stikstofberekening uitgevoerd van de beoogde gebruiks- en aanlegfase.

Gebruiksfase

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfsgebouw en woningen. Alle activiteiten van de gebruiksfase zijn in één berekening gevat. Ten aanzien van de bronnen zijn de volgende aannames gehanteerd. De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd. Derhalve is er alleen sprake van stikstofemissie ten gevolge van verkeersbewegingen (tot het heersend verkeersbeeld). Voor het autobedrijf is eveneens alleen rekening gehouden met verkeersbewegingen aangezien beoogd is zowel de bestaande bebouwing als de nieuwe volledig gasloos te realiseren. Op het terrein wordt verder geen gebruik van (niet elektrische) (mobiele) werktuigen. Voor de opzet en achtergrond van de invoergegevens en onderhavige berekening is gebruik gemaakt van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023' zoals opgesteld door BIJ12 (verder: de invoerinstructie).

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De gemeente Altena is te kenmerken als 'Weinig stedelijk'. Voor alle ontwikkelingen is de ligging 'rest bebouwde kom' aangehouden. In de berekening is ingevoerd ten behoeve van:

Locatie Muilkerk:

Verkeersbewegingen ten gevolge van nieuwe woning aan de oostzijde (bron 7, 9 verkeersbewegingen) én Verkeersbewegingen ten gevolge van nieuwe woning aan de westzijde (bron 6, 9 verkeersbewegingen). De bestaande woning is buiten beschouwing gelaten.

Locatie Dorpsstraat:

Verkeersbewegingen ten gevolge van nieuwe woningen. Totaal 15 rijwoningen (117 verkeersbewegingen) én 15 appartementen (middelduur, 96 verkeersbewegingen). Totaal 220 verkeersbewegingen (bron 5).

Locatie Oude Kerkstraat:

Geen nieuwe verkeersbewegingen aangezien de bestaande bebouwing onderdeel gaat uitmaken van de reeds aanwezige woning.

Locatie Korten Bruggert:

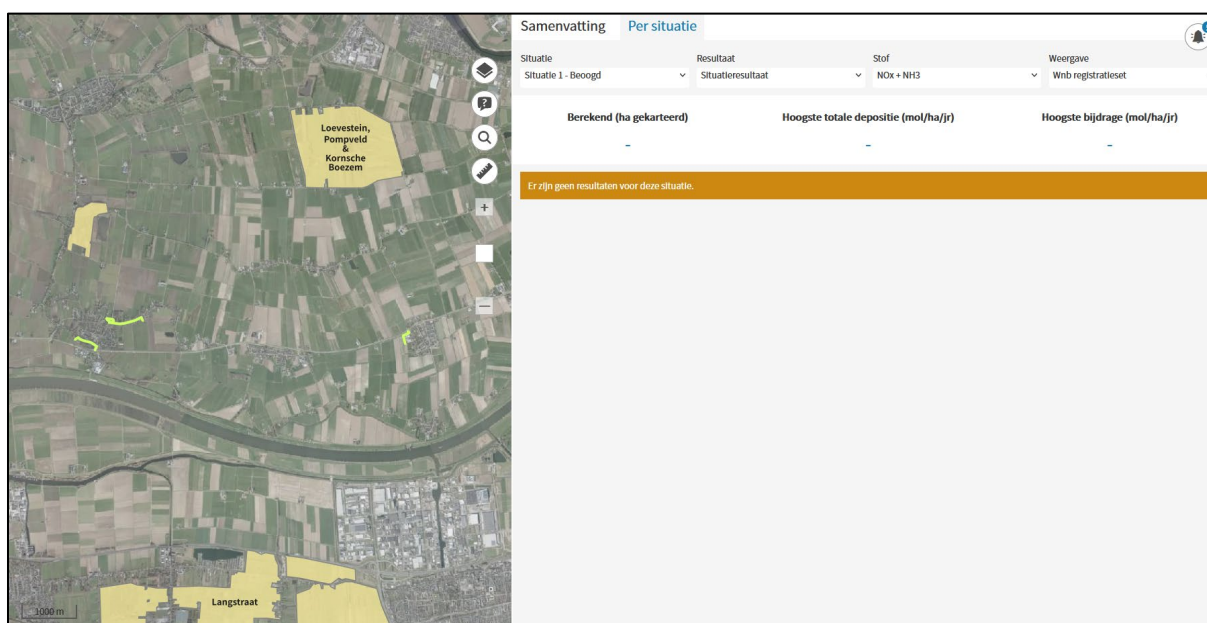
Er is aangesloten bij Tabel A8 (CROW publicatie) waarbij ervan uit wordt gegaan dat werkmilieu I (Gemengd terrein) 128 verkeersbewegingen met personenauto's en 30 verkeersbewegingen met vrachtauto's 'genereerd'. Uitgaande van 2,2 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein bedraagt de verkeersgeneratie per etmaal 282 lichte verkeersbewegingen en 66 zware verkeersbewegingen (bron 1). Worst-case is al het zware verkeer gemodelleerd als zwaar en is er géén rekening gehouden met een onderscheid in middelzwaar- en zwaar vrachtverkeer.

Bovendien is er een aanvullende bron op het terrein opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met het manoeuvreren van vrachtauto's (ten behoeve van het laden en lossen) op het terrein. Voor

deze bron is rekening gehouden met het aantal verkeersbewegingen van de vrachtauto's met een stagnatie van 100% (bron 2).

Conclusie gebruiksfase

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2023 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt gedurende de gebruiksfase. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten.



Figuur 4.11: uitsnede rekenresultaten gebruiksfase Aeries 2023

Aanlegfase

Op basis van het planvoornemen en de daarmee verbonden planning is ingeschat welke bouwwerkzaamheden plaatsvinden, alsmede het materieel dat daarbij wordt gebruikt en het aantal verkeersbewegingen dat plaatsvindt. De gefundeerde aannames ten aanzien van de aanlegfase zijn:

- de duur van de werkzaamheden wordt geschat op 12 maanden (52 weken);
- verkeersbewegingen van licht verkeer zal bestaan uit verkeersbewegingen van aannemers en onderaannemers met (bestel)busjes;
- verkeersbewegingen van middelzwaar vrachtverkeer zal bestaan uit verkeersbewegingen ten behoeve van levering goederen;
- verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer zal bestaan uit verkeersbewegingen ten behoeve van levering zware goederen en materieel;
- het manoeuvreren van vrachtwagens (middelzwaar en zwaar vrachtverkeer) op het bouwterrein wordt apart gemodelleerd;
- gebruik van materieel op de bouwplaats zal bestaan uit het gebruik van een sloopkraan, graafmachine, shovel, heimachine, hoogwerker, mobiele hijskraan, trilplaat, truckmixer, betonpomp en asfalteermachine;
- aanvullend wordt gebruik gemaakt van divers klein handgereedschap, aangezien deze volledig elektrisch zijn en geen emissie hebben zijn deze niet meegenomen in onderhavige berekening.

Verkeersbewegingen

De werkzaamheden in de aanlegfase brengen verkeersbewegingen met zich mee waardoor stikstofdepositie kan plaatsvinden. De stikstofuitstoot ten gevolge van de te verwachten verkeersbewegingen tijdens de aanlegfase zijn derhalve betrokken in de berekening. Navolgende tabel 4.7 geeft de aannames ten aanzien van de te verwachten verkeersbewegingen weer. In AERIUS wordt, zoals eerder aangegeven, de emissie berekend op basis van de lengte van de ingetekende rijroute, het aantal en type voertuigen, het wegtype en de mate van stagnatie (file).

Tabel 4.7 Verkeersgeneratie aanlegfase

Locatie	Bron	Wegtype	Stagnatie	Categorie	Totaal * bewegingen / jaar
De Korten Bruggert	1	Binnen bebouwde kom (normaal)	0%	Licht verkeer	2.900
				Middelzwaar verkeer	600
				Zwaar Verkeer	1.100
Oude Kerkstraat	4	Binnen bebouwde kom (normaal)	0%	Licht verkeer	120
				Middelzwaar verkeer	20
				Zwaar Verkeer	30
Muilkerk	7	Binnen bebouwde kom (normaal)	0%	Licht verkeer	480
				Middelzwaar verkeer	120
				Zwaar Verkeer	100
Dorpsstraat	10 & 11	Binnen bebouwde kom (normaal)	0%	Licht verkeer	4.680
				Middelzwaar verkeer	1.350
				Zwaar Verkeer	1.600

* Het aantal (vracht)auto's levert 2 verkeersbewegingen per bezoek op (aankomen en vertrekken).

Het verkeer is gemodelleerd totdat het opgaat in het heersend verkeersbeeld. Het uitgangspunt is dat het bouwverkeer via de volgende routes rijdt:

- Het bouwverkeer van De korten Bruggert zal via de Korten Bruggert rijden, waar het ter hoogte van de rotonde met de Provincialeweg Zuid opgaat in het heersend verkeersbeeld (bron 1).
- Het bouwverkeer van locatie Oude Kerkstraat bedraagt direct minder dan 5 % van het reeds aanwezige verkeer op de Oude Kerkstraat, worst-case is de rijroute 100 meter extra doorgetrokken (bron 4).
- Het bouwverkeer van locatie Muilkerk wordt ontsloten in zuidelijke richting op de Muilkerk, waar het ter hoogte van de Kruising met Binnen opgaat in het heersend verkeersbeeld (bron 7).
- Het lichte bouwverkeer (personenauto's en bestelbussen) locatie Dorpsstraat zal ontsloten worden via de Dorpsstraat en Molenkade, waar het ter hoogte van de rotonde met de Provincialeweg Zuid opgaat in het heersend verkeersbeeld (bron 10). Het zware bouwverkeer van locatie dorpsstraat zal direct ontsloten worden in zuidelijke richting via de Provincialeweg Zuid, hier bedraagt het bouwverkeer minder dan 5 % van het reeds aanwezige verkeer op Provinciale weg, worst-case is de rijroute 100 meter extra doorgetrokken (bron 11).

Vanaf deze momenten bedraagt de bijdrage van het plan minder dan 5% van het reeds aanwezig verkeer op deze weg. Daarnaast is rekening gehouden met het manoeuvreren van de vrachtwagens op het bouwterrein. Hiervoor zijn aanvullende bronnen (bron 2, 5, 8 en 12) met verkeersbewegingen gemodelleerd binnen het bouwterrein waarbij rekening wordt gehouden met

het aantal verkeersbewegingen van het middelzwaar en zwaar vrachtverkeer. Er wordt hierbij uitgegaan van het wegtype 'binnen de bebouwde kom (stagnerend)'.

Materieel

De emissie tijdens de werkzaamheden wordt bepaald op basis van het brandstofverbruik, het AdBlue verbruik, het vermogen, het aantal draaiuren en de emissieklasse. Het totale verbruik wordt vervolgens in de AERIUS Calculator ingevoerd. In tabel 4.8 zijn de aannames ten aanzien van het te gebruiken materieel voor de aanlegfases weergegeven. Hierbij is gebruik gemaakt van de invoerinstructies van BIJ12. De motorbelasting en daarbij behorende brandstofverbruik zijn op basis van de tabellen 5 en 9 behorende bij het rapport TNO 2021 R12305 AUB berekend. In overeenstemming met het type werktuig is de motorbelasting bepaald.

Tabel 4.8 aannames inzet materieel aanlegfases

Werktuig	Stage klasse	Vermogen (KW)	Bedrijfstijd (draaiuren)	Brandstof	Motorbelasting (%)	Verbruik (l/u)	AdBlue (l/u)	Totaal verbruik (l/u)	Totaal adBlue (l/u)
De Korten Bruggert									
Graafmachine	IV	100	42	Diesel	36,7%	10,43	0,63	437,9	26,3
Shovel	IV	120	22	Diesel	36,7%	12,40	0,74	272,9	16,4
Heimachine	IV	300	27	Diesel	36,7%	30,21	1,81	815,6	48,9
Hoogwerker	IV	60	58	Diesel	36,7%	6,47	0,39	375,3	22,5
Mobiele hijskraan	IV	240	60	Diesel	36,7%	24,27	1,46	1.456,4	87,4
Trilplaat	2-Takt	15	36	Benzine	25,3%	1,88	0,00	66,6	0,0
Truckmixer	IV	300	35	Diesel	37,0%	30,44	1,83	1.065,5	63,9
Betonpomp	IV	300	30	Diesel	28,0%	23,41	1,40	702,4	42,1
Asfalteermachine	IV	300	20	Diesel	36,7%	30,21	1,81	604,1	36,2
Oude Kerkstraat									
Sloopkraan	IV	120	16	Diesel	36,7%	12,40	0,74	198,5	11,9
Muilkerk									
Sloopkraan	IV	120	24	Diesel	36,7%	12,40	0,74	297,7	17,9
Graafmachine	IV	100	28	Diesel	36,7%	10,43	0,63	287,3	17,2
Shovel	IV	120	18	Diesel	36,7%	12,40	0,74	223,3	13,4
Heimachine	IV	300	10	Diesel	36,7%	30,21	1,81	302,1	18,1
Hoogwerker	IV	60	30	Diesel	36,7%	6,47	0,39	194,1	11,6
Mobiele hijskraan	IV	240	45	Diesel	36,7%	24,27	1,46	1.092,3	65,5
Trilplaat	2-Takt	15	15	Benzine	25,3%	1,88	0,00	28,2	0,0
Truckmixer	IV	300	20	Diesel	37,0%	30,44	1,83	608,8	36,5
Betonpomp	IV	300	18	Diesel	28,0%	23,41	1,40	421,4	25,3
Oude Kerkstraat									
Sloopkraan	IV	120	60	Diesel	36,7%	12,40	0,74	746,4	44,8
Graafmachine	IV	100	90	Diesel	36,7%	10,43	0,63	938,4	56,3
Shovel	IV	120	70	Diesel	36,7%	12,40	0,74	868,3	52,1

Heimachine	IV	300	41	Diesel	36,7%	30,21	1,81	1.227,1	73,6
Hoogwerker	IV	60	101	Diesel	36,7%	6,47	0,39	651,5	39,1
Mobiele hijskraan	IV	240	200	Diesel	36,7%	24,27	1,46	4.858,7	291,5
Trilplaat	2-Takt	15	50	Benzine	25,3%	1,88	0,00	93,9	0,0
Truckmixer	IV	300	72	Diesel	37,0%	30,44	1,83	2.184,7	131,1
Betonpomp	IV	300	66	Diesel	28,0%	23,41	1,40	1.549,1	92,9

In navolgende tabel 4.9 is op basis van bovenstaande aannames het totale verbruik, gespecificeerd per stage en vermogensklasse van de werkzaamheden in de aanlegfase weergegeven.

Tabel 4.9 totaalverbruik brandstof

Stage klasse	Vermogensklasse	Totaal draaiuren per jaar	Totaal verbruik per jaar (liter) *	Totaal verbruik AdBlue per jaar (liter) *
De Korten Bruggert				
IV (2014-2018)	75 -560 KW	236	5.355	322
IV (2014-2018)	56 - 75 KW	58	376	23
Werktuigen op benzine	2-Takt	36	67	0
Oude Kerkstraat				
IV (2014-2018)	75 -560 KW	16	199	12
Muilkerk				
IV (2014-2018)	75 -560 KW	163	3.233	194
IV (2014-2018)	56 - 75 KW	30	195	12
Werktuigen op benzine	2-Takt	15	29	0
Oude Kerkstraat				
IV (2014-2018)	75 -560 KW	599	12.373	743
IV (2014-2018)	56 - 75 KW	101	652	40
Werktuigen op benzine	2-Takt	51	94	0

* AERIUS rekent met hele liters, het verbruik is derhalve afgerond.

Op basis van bovenstaande gegevens is in AERIUS de emissie ten gevolge van het gebruik van de mobiele werktuigen in de aanlegfase berekend (bron 3, 6, 9 en 13).

Modellering

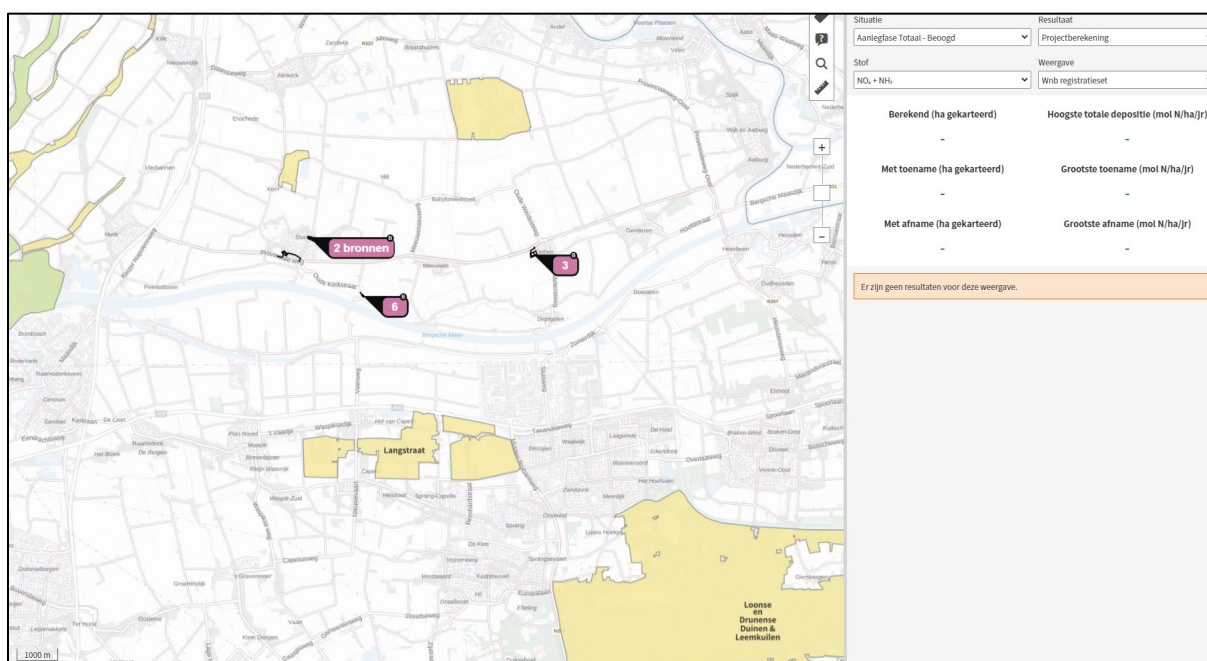
De verspreiding en depositie is op 22 november 2023 berekend met het model AERIUS Calculator 2023. Bij de berekening van de depositiebijdragen van de aanlegfase is in AERIUS Calculator uitgegaan van het rekenjaar 2023, in overeenstemming met het verwachte startjaar van uitvoering van het plan.

De bronnen zijn in AERIUS ingetekend op basis van aangeleverde gegevens, de in AERIUS opgenomen achtergrondkaart en de hiervoor genoemde aannames. De verkeersbewegingen in de

aanlegfase zijn gemodelleerd als lijnbron. Er is gebruikgemaakt van de sectorgroep 'Wegverkeer' en het wegtypes 'Binnen bebouwde kom (normaal)' en 'Binnen bebouwde kom (stagnerend)'. Voor de mobiele werktuigen in de aanlegfase is een vlakbron opgenomen, waarvoor de sectorgroep 'mobiele werktuigen' en de sector 'Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning' is aangehouden. Voor het overige zijn, waar niet anders vermeld, de default-waarden aangehouden. Er is, conform de invoerinstruction, geen rekening gehouden met 'gebouwinvloed'.

Resultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de activiteiten in de aanlegfase van onderhavige planvoornemen.



Figuur 4.12: uitsnede rekenresultaten aanlegfase AERIUS 2023

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2023 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiks- en/of aanlegfase. Een vergunning in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is derhalve niet aan de orde.

Volledigheidshalve

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er in de berekeningen geen rekening is gehouden met interne saldering, desondanks is er geen sprake van stikstofdepositie. De berekeningen tonen aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van de uitvoering van het beoogde planvoornemen. De uit AERIUS gegenereerde losse bijlagen (pdf) zijn als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient er een goede ruimtelijke scheiding te zijn tussen milieugevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningbouw) en milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies dient te gebeuren door voldoende afstand in acht te houden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave: Bedrijven en milieuzonering. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geluid, geur, gevaar en stof. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk respectievelijk rustig buitengebied en een gemengd gebied. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

De Korten Bruggert 39 Eethen

Verwezen wordt naar paragraaf 4.2 "geluid". Daarin wordt onder meer aangegeven dat ten aanzien van de woning aan de oostzijde van dit deel van het plangebied een aanduiding is opgenomen om te voorkomen wordt dat geen geluidgevoelige ruimte(s) binnen de 10 meter van een categorie 2 bedrijf (dat het was en wat het beoogde autobedrijf zal blijven) kan worden gerealiseerd. Voor het overige bevinden er zich geen andere geur- of geluidgevoelige objecten in de omgeving korter dan de gestelde richtafstand van 10 meter.

Inventarisatie te verlaten bedrijfslocaties te Dussen

Oude Kerkstraat 19

Het betreft hier het omzetten van een bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen' zonder dat er een extra bouwvlak (voor een nieuwe woning) kan of zal worden gerealiseerd. Voor de omgeving van dit deel van het plangebied geldt dat de omstandigheden verbeteren doordat de bedrijfsactiviteiten geen beslag meer leggen op eventuele ontwikkelingen in de omgeving. Er is namelijk geen sprake meer van een in acht te nemen richtafstand.

Muilkerk 8

Nabij het plangebied, aan de noordoostzijde, bevindt zich een bedrijfsbestemming ten behoeve van een transformatorhuisjes. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter op basis van het omgevingstype gemengd gebied, daaraan wordt voldaan, binnen deze afstand zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd. Op grotere afstand bevinden zich een kerk aan de Van der Dussenlaan en het Kasteel, waar maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Op basis van de mogelijkheden in het bestemmingsplan betreffen dit maximaal activiteiten in milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt op basis van het omgevingstype gemengd gebied, daaraan wordt voldaan, binnen deze afstand zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd.

Daarnaast ligt er ten noorden van het plangebied een Agrarisch bestemming waarbinnen de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn hier agrarische activiteiten toegestaan welke in maximaal 3.2 zijn toegestaan. Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd (geen veehouderij). De toegestane 3.2 activiteiten betreffen echter alleen veehouderijen waarvoor een afstand (ten aanzien van het aspect geur) 100 meter bedraagt. In het kader van Activiteitenbesluit milieubeheer c.q. Wet geurhinder en veehouderij is oprichten van dierenverblijven ten behoeve van het bedrijfsmatig

houden van dieren zoals bijvoorbeeld paarden en koeien binnen een afstand van 100 meter van geurgevoelige niet toegestaan. De gebruiksmogelijkheden zijn derhalve al op voorhand beperkt doordat er binnen de afstand van 100 meter reeds gevoelige objecten zijn gevestigd. Derhalve kunnen er nog maximaal bedrijfsactiviteiten in milieu categorie 2 worden uitgeoefend waarvoor een afstand geldt van 10 meter op basis van het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan. Door het planvoornemen worden de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende perceel niet verder beperkt.

Dorpsstraat 49

Aan de Dorpsstraat bevindt zich een horeca bestemming. Ter plaatse is uitsluitend horeca in de categorie 3a (café) toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter op basis van het omgevingstype gemengd gebied, daaraan wordt voldaan, binnen deze afstand zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd.

Naast het plangebied bevindt zich een klein agrarisch bouwblok. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn hier agrarische activiteiten toegestaan welke in maximaal 3.2 zijn toegestaan. Het bouwblok is dermate klein dat er redelijkerwijs geen agrarisch bedrijf gevestigd (kan) worden. Ter plaatse is uitsluitend een paardenbox voor recreatief gebruik gerealiseerd, er is geen sprake van een inrichting waarbij sprake is van het bedrijfsmatig houden van dieren. In het kader van Activiteitenbesluit milieubeheer c.q. Wet geurhinder en veehouderij is oprichten van dierenverblijven ten behoeve van het bedrijfsmatig houden van dieren zoals bijvoorbeeld paarden en koeien binnen een afstand van 100 meter van geurgevoelige niet toegestaan. De gebruiksmogelijkheden zijn derhalve al op voorhand beperkt doordat er binnen de afstand van 100 meter reeds gevoelige objecten zijn gevestigd. Enerzijds met gevoelige functies binnen het plangebied (werkplaats – geurgevoelig) als ook omliggende, nabijgelegen woningen. Derhalve kunnen er nog maximaal bedrijfsactiviteiten in milieu categorie 2 worden uitgeoefend waarvoor een afstand geldt van 10 meter op basis van het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan. Door het planvoornemen worden de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende perceel niet verder beperkt.

Conclusie totaal

Er liggen weinig relevante bedrijven in de buurt van het plangebied op de diverse locaties. Sterker nog: door het stoppen van de bedrijfsactiviteiten op de verlaat-locaties (te Dussen) en de omzetting van deze locaties naar een woonbestemming wordt een beter woon- en leefklimaat voor de bewoners in de omgeving gerealiseerd.

Ook de beoogde bedrijfslocatie van initiatiefnemer aan de Korten Bruggert zorgt er niet voor dat de richtafstand van 10 meter in het gedrang komt. Sterker nog het bestemmingsplan 'C. Branderhorststraat 13' heeft voor 1 woning de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidsgevoelige ruimte' opgenomen om te voorkomen dat daar binnen de gestelde 10 meter richtafstand een geluidgevoelige ruimte zou kunnen worden gerealiseerd. Overige woningen worden niet belemmerd.

Het staat vast dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van alle locaties acceptabel is en dat omliggende bedrijven of voorzieningen niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

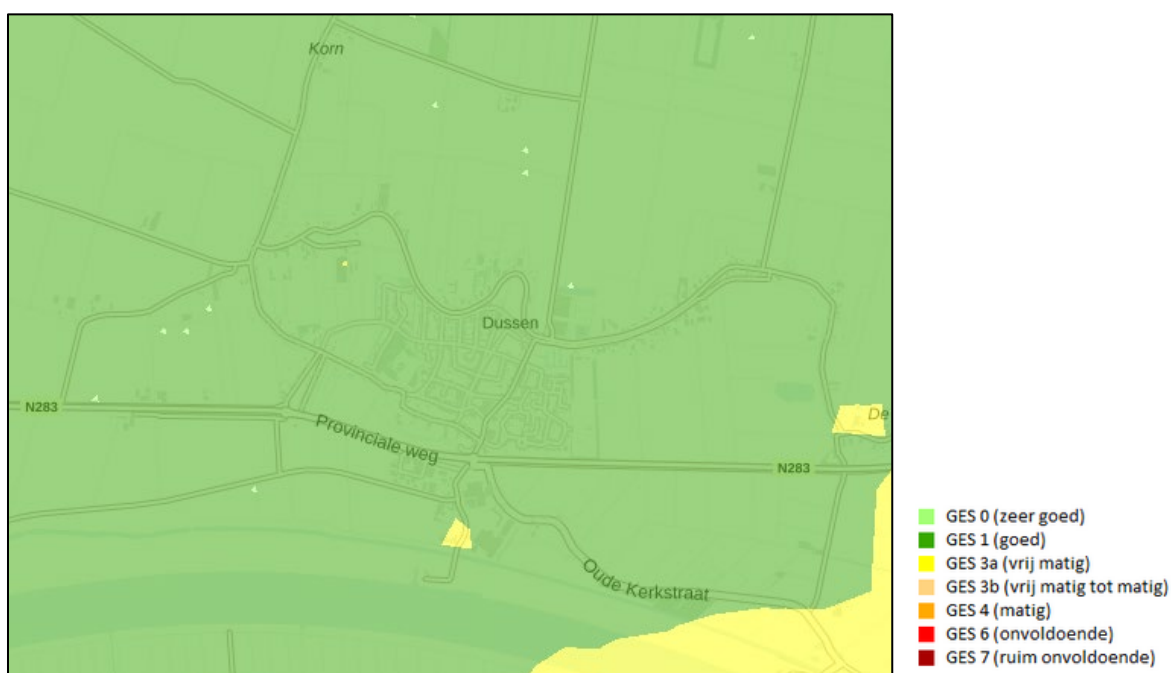
4.10 Geur

De Wgv (Wet geurhinder en veehouderijen) geldt sinds 1 januari 2007 als het toetsingskader voor agrarische geurhinder in het kader van ruimtelijke plannen. De Wet geeft normen voor de geurbelasting die (dierenverblijven van) een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Conform de Wgv wordt een omgevingsvergunning geweigerd bij overschrijding van de normen. Omgekeerd geldt dat (een) nieuw te bouwen woning(en) geen verdere belemmering met zich mee mag (mogen) brengen voor de bewuste melkrundveehouderij.

Door het realiseren van woningen binnen het plangebied (aan de Dorpsstraat en aan de Muilkerk), ontstaan nieuwe geurgevoelige objecten. Rondom deze plangebieden bevinden zich geen als zodanig bestemde agrarische bedrijven, deze bevinden zich op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Intensieve veehouderijen zijn gelegen op ruime afstand van het plangebied.

Het initiatief mag de omliggende veehouderijen niet onevenredig beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Voor alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied geldt dat op kortere afstand reeds geurgevoelige objecten (woningen) zijn gelegen, die het ontwikkelperspectief van de veehouderijen bepalen. Het realiseren van de woningen in de plangebieden vormt derhalve geen belemmering voor veehouderijen in de omgeving.

Bovendien blijkt uit de toetsing van de achtergrondbelasting op basis van de cumulatie van geurhinder afkomstig van alle relevante omliggende veehouderijbedrijven, dat ook deze voldoet aan de richtwaarden vanuit de GGD en provincie welke met een GES van 1 goed is te noemen.



Figuur 4.16: Geurhinder (achtergrondbelasting, atlas leefomgeving)

Conclusies

Al met al kan hiermee worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect geurhinder gelden er geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn relevante kabels en leidingen aanwezig. Er kunnen derhalve belemmeringen zijn met betrekking tot voorgenomen planontwikkeling in verband met aanwezigheid van deze kabels en leidingen. Voordat er grondwerkzaamheden worden verricht moet er worden nagegaan of er schade kan ontstaan. Er dient een melding te worden gedaan bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), een onderdeel van het kadaster.

4.12 Parkeren en verkeer

Het aantal verkeersbewegingen van de bestaande bedrijfslocaties te Dussen zullen sterk verminderen nu op deze locaties een beperkt aantal woningen wordt voorzien. Wat betreft de bedrijfslocatie de Korten Bruggert 39 te Eethen kan gesteld worden dat daar reeds een bedrijf (tuincentrum) was gevestigd. Door de komst van een autobedrijf zal het aantal vervoersbewegingen min of meer gelijk blijven. Wel zal ten behoeve van de opslag van auto's op deze nieuwe bedrijfslocatie het verhard oppervlak (parkeergelegenheid) toe nemen. Het plangebied beschikt over ruim voldoende mogelijkheden voor het parkeren van auto's en auto's van bezoekers (nabij de entree) als voor het laden en lossen van vrachtwagens, dat voor de bedrijfsbebouwing, op het eigen terrein zal plaatsvinden.

Parkeren

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Altena (vastgesteld december 2020) moet voorliggend bestemmingsplan voorzien in voldoende parkeergelegenheid om overlast in openbaar gebied te voorkomen. Van belang is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen voldaan wordt aan de parkeereis op basis van de Nota Parkeernormen. De normen voor de functie wonen in de Nota Parkeernormen hebben betrekking op nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies, daar waar een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of omgevingsplan noodzakelijk is.

In het kader van de ontwikkeling wordt, behalve de benodigde voorzieningen binnen het plangebied, geen nieuwe verkeersmaatregelen voorzien. Uitgangspunt is dat het bestaande wegennet ruimschoots kan voorzien in de ontsluiting van de ontwikkelingen. Aangezien het transformatie van bestaande bedrijfslocaties betreft en het uitsluitend gaat om relatief geringe aantallen woningen binnen de planlocaties die transformeren naar wonen is een verslechtering van de verkeerssituatie in het plangebied niet aan de orde en blijft de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied in de nieuwe situatie gewaarborgd.

De Nota Parkeernormen gaat voor een vrijstaande woning uit van een parkeernorm van 2,5. Voor de locatie Muilkerk voorziet het plan uitsluitend in vrijstaande woningen. Het parkeren voor deze woningen wordt volledig op het eigen erf opgelost.

Voor de locatie Oude Kerkstraat is geen sprake van een nieuwe functie met een parkeerbehoefte.

In het plan voor de Dorpsstraat zijn nu rondom het oostelijk erf 6 grondgebonden woningen en 6 appartementen opgenomen, aan het westelijk erf 6 grondgebonden woningen en 9 appartementen. Het totaal aantal woningen bedraagt daarmee $12 + 15 + 1 = 28$ woningen. Alle woningen aan de twee erven zijn voor de doelgroep senioren. De parkeerplaatsen voor de dijkwoningen zal op eigen

terrein worden gerealiseerd. Voor wat betreft het plandeel aan de Dorpsstraat (de erven, niet zijnde de dijkwoningen) is er op basis van de parkeernormen behoefte aan 54 parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in paragraaf 2.2. Dit betreft 8 x 2,5 pp (twee onder één kap) + 15 x 2 pp (appartementen) + 4 x 2 pp (huis, tussen/hoek).

In de planregels een regeling opgenomen, waarin de normering uit de Nota Parkeernormen is geborgd voor voorliggende ontwikkeling. Vooralsnog is ook overeenkomstig de Nota Parkeernormen de norm vastgelegd voor de ontwikkeling aan de Dorpsstraat. In beginsel geldt derhalve dat ook voor dit plandeel dus zal moeten worden voldaan aan de gestelde normen

In de voorlopige planopzet is rekening gehouden met de benodigde 54 parkeerplaatsen. Voor dit plandeel wordt echter, vanwege de doelgroep senioren, een parkeerbehoefte voorgesteld van 1,5 parkeerplaats per erf woningen, te weten: 1,2 pp per woning + 0,3 voor de bezoekers. De parkeerbehoefte beslaat daarmee $(28 \times 1,5) = 40,5$ parkeerplaatsen. Dat betekent dat er in het plan een overschot is van 13 parkeerplaatsen indien een lagere normering kan worden aangehouden.

Voorstaande redenering impliceert een afwijking van de gemeentelijke parkeernormen. Bij toepassing van de norm van 2,0 tot 2,5 bedraagt de behoefte immers 54 parkeerplaatsen. Vanwege de doelgroep senioren wordt ervan uitgegaan dat een norm van 1,5 pp per woning of appartement reeds aan de ruime kant is aangezien deze doelgroep (en zeker ook het CPO-collectief) veelal nog maar over één (of zelfs geen) auto beschikt, mede omdat het ook vaak éénpersoons huishoudens betreft. Bovendien beoogt het plan hier vooral een kwalitatieve groene invulling waarbij we vooral niet meer willen verharderen dan benodigd. Het plan toont derhalve aan dat er in beginsel ruimte is om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning kan te zijner tijd mogelijk worden afgeweken van de parkeernorm om de ambities van het plan kracht bij te zetten (doelgroep en groene uitstraling). Realisatie van voldoende parkeerplaatsen, in overeenstemming met de norm is in ieder geval als zodanig zeker gesteld in onderhavige planregels.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Vanaf 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden. Voor onderhavige ontwikkeling is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer betreft. Deze (indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de functiewijziging in het bestemmingsplan niet leidt tot specifieke significante milieueffecten die een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Op grond van deze uitkomsten heeft het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan, besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

4.14 Ontplobbare oorlogsresten.

Door REASeuro is een historisch vooronderzoek 'Niet Gesprongen Explosieven' (NGE) (Thans Ontplobbare oorlogsresten) uitgevoerd (kenmerk 74117/RO-210186 versie 0.1, d.d. 7 juli 2021).

In het HVO-NGE zijn de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is er sprake van een NGE-Risicogebied in (gedeelten van) het werkgebied naar de situatie van 1945 (het einde van de oorlog)?
 - o Ja, binnen alle werkgebieden zijn één of meer NGE-Risicogebied afgebakend.
- Welke soort, hoeveelheid en verschijningsvorm van de vermoede NGE kunnen worden verwacht?
 - o Er worden wel NGE verwacht binnen het werkgebied (onder andere één tot enkele geschutmunitie, één tot enkele raketten, één afwerpmunitie en één tot enkele mijnen).
- Wat is het advies met betrekking tot de (voorbereiding op de) uit te voeren werkzaamheden?
 - o Uit het HVO-NGE is gebleken dat alle werkgebieden volledig verdacht zijn op de aanwezigheid van NGE. Om te bepalen waar een verhoogd risico ontstaat, adviseert REASeuro een Projectgebonden Risicoanalyse- Niet Gesprongen Explosieven (PRA-NGE) te laten uitvoeren. Om een PRA-NGE te kunnen uitvoeren, is een uitgewerkt (concept) ontwerp van de in het gebied geplande projecten noodzakelijk. Daarnaast is het van belang te kunnen beschikken over gegevens met betrekking tot de bodemopbouw, grond mechanische eigenschappen, grondwaterstanden, milieu hygiënische kwaliteit, etc.

De PRA-NGE heeft tot doel antwoord te geven op de volgende vragen:

- Wat is de horizontale en verticale afbakening van het NGE-Risicogebied binnen het onderzoeksgebied?

Het NGE-Risicogebied is in het HVO-NGE horizontaal afgebakend. Aan de hand van diverse parameters (zoals grondsoort en naoorlogse werkzaamheden) wordt het NGE-Risicogebied horizontaal en verticaal afgebakend. Hierbij wordt ook gekeken of de cartografische onnauwkeurigheid en de horizontale verplaatsing van een NGE in de bodem aangepast dienen te worden.
- Welke werkzaamheden kunnen veilig worden uitgevoerd in een NGE-Risicogebied?

In een PRA-NGE worden de werkzaamheden die effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige NGE geïdentificeerd op basis van de plan- en/of ontwerptekeningen. Op basis hiervan kunnen de risico's worden beschreven.

De volgende onderwerpen worden in een PRA-NGE uitgewerkt:

- De risicovolle handelingen.
- Het mogelijke effect van deze handelingen op eventueel aanwezige NGE.
- De kans op een ongewenst effect.

- De mogelijkheid tot opsporing van eventueel aanwezige NGE voor start van de reguliere werkzaamheden. Indien van toepassing, worden in een PRA-NGE de verschillende toepasbare opsporingsmethoden beschreven. Hierbij worden de voor- en nadelen van de verschillende technieken beschreven. Op basis hiervan wordt in een PRA-NGE een advies gegeven over de best toepasbare opsporingsmethode.
- Beheersmaatregelen indien opsporing vooraf niet mogelijk is (andere uitvoeringswijze, inzet aangepast materieel, afscherming omgeving, etc.).
- Wat is het benodigde budget voor het benodigde vervolgonderzoek?
- Wat is het OCE-kennisniveau bij de opdrachtgever en is het de opdrachtgever aan te bevelen om enkele werknemers op te leiden en zich zo optimaal voor te bereiden op haar/zijn taken bij toekomstige NGE-gerelateerde werkzaamheden?

4.15 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de "Wet luchtkwaliteit" in beeld te worden gebracht. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties van diverse locaties nabij het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunten 16019939, 16026478, 16020773, 1626023 zijn het meest nabij de plangebieden gelegen, aan de N283 (Provincialeweg-Zuid). Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de "Wet luchtkwaliteit" als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

Er worden maximaal circa 30 woningen toegevoegd. Het bestaande garagebedrijf wordt verplaatst, waarmee minder 'interne' transportbewegingen daaromtrent niet langer noodzakelijk zijn. Daarmee wordt de NIBM grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemmingen in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden.

De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Hoofdstuk 1 (algemene regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
2. Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
3. Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels;
4. Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotbepaling.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Bestemmingen

In onderhavig bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied opgenomen binnen één bestemming. Daarnaast maken inleidende en algemene regels en slot- en overgangsregels deel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Bedrijf:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij de planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, al dan niet in combinatie met ongeschikte kantoorvoorzieningen en productiegebonden detailhandel. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

In overeenstemming met het beoogde plan is een bouwvlak opgenomen. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een grotere nutsvoorziening, voor een afwijkende situering voor de bouw van bijbehorende

bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak.

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor een bedrijf dat niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is bepaald dat het landschapsplan moet zijn gerealiseerd en duurzaam in stand moet worden gehouden alvorens de gronden gebruikt mogen worden ten behoeve van de beoogde functie.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, evenementen, en (dag)recreatief medegebruik. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, maar met een omgevingsvergunning kan van dit verbod wordt afgeweken voor gebouwen voor beheer en onderhoud.

Natuur

De beoogde gebieden voor de landschappelijke inpassing aan de Dorpsstraat hebben de bestemming Natuur gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg, instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Eveneens is agrarisch natuurbeheer toegestaan, maar uitsluitend indien de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast. De natuur- en landschappelijke waarden worden beschermd met een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken werkzaamheden.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van de Natuur mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Natuur is toegestaan).

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en gazons behorende bij woningen. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erkers, luifels en balkons.

Verkeer – verblijfsgebied

Deze bestemming geldt voor de straten en voet - en fietspaden in het plangebied (voor zover deze geen deel uitmaken van het gemeenschappelijk erf). Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder meer parkeer-, speel en groenvoorzieningen toegestaan. De gronden mogen gebruikt worden voor (kleine) evenementen.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging en voor kunstwerken, bruggen en waterstaatswerken. Daarnaast is (dag)recreatief medegebruik toegestaan.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, maar met een omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken voor gebouwen voor beheer en onderhoud ten behoeve van de waterhuishouding. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen

gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen. De typologie van de woningen is met een aanduiding aangegeven. De bestemmingsvlakken en bouwvlakken zijn afgeleid van het beoogde plan. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak.

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg, voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en voor bed and breakfast.

Waarde – Archeologie 2, 3a en 4a

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige (hoge c.q. middelhoge) archeologische verwachtingswaarden en de archeologische vindplaatsen.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ter vervanging van bestaande bouwwerken, of bouwwerken met een maximum oppervlakte en grondwerkzaamheden tot een maximale diepte. De oppervlakte en diepte zijn afhankelijk van de gespecificeerde bestemming.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van dit verbod nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Ter bescherming van archeologische waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Waarde Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van normale onderhoudswerkzaamheden of bouwactiviteiten van ondergeschikte betekenis. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is voor het uitvoeren van werken, het slopen en bouwen een omgevingsvergunning vereist.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen en wordt tevens de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Vooruitlopend op de ruimtelijke procedure heeft de initiatiefnemer, mede met het oog op de aanstaande omgevingswet een omgevingsdialoog gevoerd. De initiatiefnemer heeft in het kader

van het omgevingsdialoog alle aangrenzende bewoners / eigenaren van de omliggende percelen, van álle (deel)plangebieden, het plan toegelicht in een persoonlijk gesprek. De gesprekken hebben plaatsgevonden in de periode tussen april 2021 en half juli 2021. Onderstaand worden per locatie de besproken thema's en de zorgen van de omliggende eigenaren aangegeven:

Korten Bruggert te Eethen:

- De initiatiefnemer heeft afspraken gemaakt over het gebruik van een deel van de gronden binnen het plangebied ten behoeve van een aangrenzend autobedrijf;
- Er zijn enkele vragen gesteld ten aanzien van de indeling van het plangebied, deze zijn toegelicht door de initiatiefnemer;
- Hier en daar zijn er wensen geuit ten aanzien van de (groene) inrichting, in de planvorming is daar op ingespeeld;
- Alle omwonenden hebben aangegeven geen problemen met het planvoornemen.

Muilkerk 8:

- Ook voor dit planvoornemen geldt dat er waardering was voor het plan en er positief op is gereageerd, men is blij met het vertrek van het autobedrijf op deze locatie;

Dorpsstraat 49a:

- Wederom geldt dat er waardering was voor het plan en er positief op is gereageerd. Waardering is uitgesproken over het verdwijnen van het bedrijf en de realisatie van woningen waaraan er behoefte is. Daarnaast is men ook blij met de komst van groen / natuur waar met een wandelingetje kan maken.
- Meerdere omwonende hebben aangegeven graag in het plan te willen wonen;
- Enkelen geven expliciet aan blij te zijn met het vertrek van het autobedrijf zodat de overlast minder wordt;
- Ook hier is aandacht gevraagd voor de eventuele toepassing van erfafscheidingen in het kader van privacy en uitzicht, daar zijn ook afspraken over gemaakt. Bovendien was de omwonende blij met het feit dat het uitsluitend lage bebouwing is beoogd.

Met alle omwonenden van alle (deel)plannen is afgesproken dat de initiatiefnemer ze op de hoogte houdt van de voortgang en de ontwikkelingen en ze zal betrekken (voor zover het hun belangen betreft) in de uitwerking van het desbetreffende plan.

Daarnaast heeft er op 7 november 2022 een informatieavond plaatsgevonden waarbij omwonende zijn uitgenodigd en kennis hebben kunnen nemen van het planvoornemen. Ook is men op die avond in de gelegenheid gesteld vragen te stellen.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vanaf 25 november 2022 tot en met 22 december 2022 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Eethen-Dussen: diverse locaties" voor 4 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan separaat toegestuurd aan de vooroverleg instanties. Ten tijde van de ter inzage termijn van het bestemmingsplan kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. In de 'Nota van inspraak en

wettelijk vooroverleg' (bijlage) staan de ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Er zijn 4 vooroverleg reacties ingediend en 12 inspraakreacties. De ingekomen reacties hebben geleid tot diverse aanpassingen en aanvulling in het plan, zowel in de toelichting en regels als op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten tijde van de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld een (schriftelijke) zienswijze in te dienen.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. De volledige Nota van zienswijzen is aan het bestemmingsplan toegevoegd.